

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет экономический  
Кафедра экономической теории и государственного управления  
Направление подготовки 38.03.04 – Государственное и муниципальное управление

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ М.В. Зинченко  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Управление ЖКХ города Благовещенска

Исполнитель

студент группы 673-об \_\_\_\_\_

В.С. Сидоров

Руководитель

доцент, к.т.н. \_\_\_\_\_

А.В. Долгушева

Нормоконтроль \_\_\_\_\_

Л.Н. Михайленко

Благовещенск 2020

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет экономический  
Кафедра экономической теории и государственного управления

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ М.В. Зинченко  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**З А Д А Н И Е**

К выпускной квалификационной работе студента Сидорова Валерия Сергеевича

1. Тема выпускной квалификационной работы: Управление ЖКХ города Благовещенска

(утверждена приказом от 14.04.2020 №711-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы 29.06.2020

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Учебные методические пособия, нормативно-правовые акты, статистические сборники и справочники

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): 1 Теоретические и правовые основы управления ЖКХ  
1.1 Понятие ЖКХ, его структура. 1.2 Роль ЖКХ в жизнеобеспечении муниципального образования. 1.3 Управление ЖКХ в РФ.

2 Анализ практики управления ЖКХ в г. Благовещенск

2.1 Характеристика ЖКХ. 2.2 Характеристика органов управления. 2.3 Анализ методов управления ЖКХ. 2.4 Проблемы в управлении ЖКХ. 2.5 Предложения по совершенствованию управления ЖКХ

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.) \_\_\_\_\_

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов) \_\_\_\_\_

7. Дата выдачи задания 29.04.2020

Руководитель выпускной квалификационной работы: Долгушева Алла Васильевна  
(фамилия, имя, отчество, должность,

льевна, доцент, к.т.н.  
(ученая степень, ученое звание)

Задание принял к исполнению (дата): 29.04.2020

(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 81 с., 8 рисунков, 9 таблиц, 1 приложение, 81 источник.

ЖКХ, УПРАВЛЕНИЕ ЖКХ, ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ, МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ, АНАЛИЗ ПРАКТИКИ УПРАВЛЕНИЯ, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ, МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ, ФОРМИРОВАНИЕ НОВОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ

Цель исследования – разработка рекомендаций по совершенствованию управления ЖКХ в г. Благовещенск.

Объектом исследования является ЖКХ в г. Благовещенск.

Предмет исследования – система управления ЖКХ в г. Благовещенск.

Для достижения поставленной цели и задач данной выпускной квалификационной работы были применены следующие общетеоретические и специальные методы исследования: системный анализ, анализ документальных источников, наблюдение, метод опроса, метод сравнительно-правового исследования, использование статистических и математических методов исследования.

При организации исследования в качестве теоретической и методологической базы были выбраны ключевые положения законодательных актов Российской Федерации, имеющиеся указы Президента РФ, а также и постановления Правительства РФ, регулирующие сферу развития и организации социальной защиты населения в направлении реформирования сферы ЖКХ. Также важную группу источников составили труды отечественных исследователей: монографии и тексты периодической печати по проблеме исследования.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретические и правовые основы управления ЖКХ	7
1.1 Понятие ЖКХ, его структура	7
1.2 Роль ЖКХ в жизнеобеспечении муниципального образования	14
1.3 Управление ЖКХ в РФ	18
1.3.1 Органы управления	18
1.3.2 Методы управления	21
2 Анализ практики управления ЖКХ в г. Благовещенск	30
2.1 Характеристика ЖКХ	30
2.2 Характеристика органов управления	31
2.3 Анализ методов управления ЖКХ	34
2.4 Проблемы в управлении ЖКХ	41
2.5 Предложения по совершенствованию управления ЖКХ	52
2.5.1 Разработка новых методологических рекомендаций (в части экономического регулирования)	52
Заключение	63
Библиографический список	65
Приложение А Анкета	76

## ВВЕДЕНИЕ

Процедура и особенности управления городом включает в себя разнообразные ответвления и службы. Тем не менее, наибольшей значимостью наделены сфера организации жилищно-коммунальной деятельности. Сфера ЖКХ представлена не только в городе, но также и в сельской местности, где функционирует на самостоятельных основаниях и входит в прямое подчинение всему региону, управляется и контролируется из средств региона. Последние отзывы о функционировании сферы ЖКХ, между тем, оставляют желать лучшего, многие потребители подают жалобы на функционирование разнообразных муниципальных образований. Одновременно с этим следует отметить, что представленная выше сфера входит в структуру наиболее значимых явлений в отделении муниципальной экономической деятельности. Статистические данные сообщают, что на современном этапе проблемы, связанные с особенностями функционирования сферы жилищно-коммунального хозяйства, отнимают от 60-90 % всей проблематики того или иного субъекта Российской Федерации. Отсюда следует, что разработка стратегий совершенствования управления сферой ЖКХ одинаково значима для любой территориальной единицы России. Данные аспекты определили актуальность выбранной темы исследования.

Цель исследования – разработка рекомендаций по совершенствованию управления ЖКХ в г. Благовещенск.

Задачи работы:

- рассмотреть понятие ЖКХ и его структуру;
- исследовать роль ЖКХ в жизнеобеспечении муниципального образования;
- рассмотреть особенности управление ЖКХ в РФ;
- охарактеризовать ЖКХ в г. Благовещенск;
- охарактеризовать органы управления ЖКХ в г. Благовещенск;
- проанализировать методы управления ЖКХ в г. Благовещенск;
- исследовать проблемы в управлении ЖКХ в г. Благовещенск;

- разработать предложения по совершенствованию управления ЖКХ в г. Благовещенск.

Объектом исследования является ЖКХ в г. Благовещенск.

Предмет исследования – система управления ЖКХ в г. Благовещенск.

Для достижения поставленной цели и задач данной выпускной квалификационной работы были применены следующие общетеоретические и специальные методы исследования: системный анализ, анализ документальных источников, наблюдение, метод опроса, метод сравнительно-правового исследования, использование статистических и математических методов исследования.

При организации исследования в качестве теоретической и методологической базы были выбраны ключевые положения законодательных актов Российской Федерации, имеющиеся указы Президента РФ, а также и постановления Правительства РФ, регулирующие сферу развития и организации социальной защиты населения в направлении реформирования сферы ЖКХ. Также важную группу источников составили труды отечественных исследователей: монографии и тексты периодической печати по проблеме исследования.

Структура исследования подчинена логике поставленной цели и задачам данной выпускной квалификационной работы. Структура представлена введением, двумя главами, заключением, списком использованных источников и приложением.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖКХ

## 1.1 Понятие ЖКХ, его структура

Сфера жилищно-коммунального хозяйства входит в структуру наиболее значимых сфер экономической деятельности любого государства. Она связана с функционированием достаточно значительного производственно-технического комплекса и всегда имеет наиболее востребованные услуги среди населения.

Под ЖКХ следует понимать комплекс, включающий в себя различные отрасли, слаженное функционирование которых позволяет обеспечивать высокий уровень инженерной инфраструктуры в рамках жилых, а также нежилых зданий, населенных пунктах с целью предоставления удобства и комфорта для проживания, а также и простого нахождения в зданиях граждан. Это достигается за счет реализации и поддержания достаточно обширного выбора разнообразных услуг жилищно-коммунального характера.

На современном этапе в науке создано достаточно большое количество разнообразных определений сферы ЖКХ, а также и разработанная классификация структурных подразделений сферы ЖКХ. Примером наиболее обширной сферы деятельности может быть предоставление гостиничных, а также прачечных услуг. При этом следует отметить, что сфера ЖКХ распространяется как на жилые, так и на нежилые здания, подразумевая необходимость эксплуатации и обслуживания существующих организаций. Важно выделить также явление коммунального комплекса, который подразумевает функционирование инженерного оборудования и обеспечения с предоставлением услуг в сфере удовлетворения потребностей населения в потреблении электроэнергии, тепла, газа, воды, канализации. Помимо этого, к коммунальному комплексу также относится обеспечение и поддержание общегородского коммунального хозяйства, например, деятельность по поддержанию оптимального состояния дорог, выполнение мер, повышающих степень благоустройства территории, меры по вывозу и переработке отходов бытового характера, а также и некоторые другие

меры.

В общем виде состав жилищно-коммунального комплекса можно представить в виде схемы рисунок 1. Сфера жилищно-коммунального хозяйства отличается комплексным характером и связана с обеспечением народного хозяйства, нуждается в наличии и бесперебойном функционировании инфраструктуры инженерного характера, затрагивает разнообразные здания, вопросы, связанные с созданием удобства и комфорта для жизнедеятельности населения за счет удовлетворения их потребностей в получении тех или иных услуг жилищно-коммунального характера.

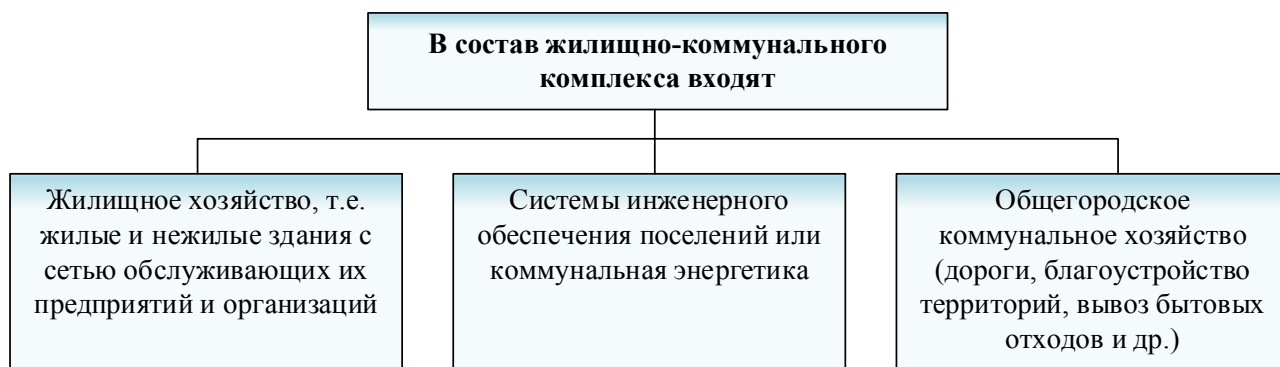


Рисунок 1 – Состав жилищно-коммунального комплекса

Соответственно, процедура управления сферой ЖКХ непосредственно связана с разработкой и реализацией комплекса управленческих мер, которые регулируют возникающие отношения экономического характера между теми или иными субъектами управленческой деятельности. В качестве ключевой задачи функционирования органов местного самоуправления при рассмотрении сферы ЖКХ следует выделить создание и применение процессов по управлению в сфере ЖКХ, благодаря чему данная сфера будет обеспечена бесперебойным характером функционирования вне зависимости от тех или иных условий. При этом особое внимание должно уделяться максимально рациональному использованию имеющихся в распоряжении ресурсов<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Кругликов А.А. Государственная политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2014. № 7. С. 103.



В качестве ключевых субъектов возникающих отношений в сфере управления ЖКХ следует выделить: категорию собственников жилья, категорию профессиональных управленческих структур, категорию подрядчиков, выполняющих ремонт, а также обслуживание зданий, категорию коммунальных предприятий, которые выступают в качестве непосредственных поставщиков услуг в сфере ЖКХ, а также категорию потребителей данных услуг. Для обеспечения эффективности управления важно, чтобы возникающие экономические взаимоотношения, существующие между всеми участниками, опирались бы на принцип баланса и учета имеющихся интересов и получали бы реализацию в форме подписания договорных бумаг, в которых указаны те или иные права, обязанности, а также условия наступления ответственности<sup>2</sup>.

Структура сферы ЖКХ представлена двумя основными частями. Первая часть реализует деятельность, которая связана с обеспечением оптимального и бесперебойного функционирования всей системы муниципального жилищного хозяйства. Вторая часть непосредственно связана с поддержанием всей системы инженерной инфраструктуры в ее адекватном и оптимальном состоянии. Хозяйство муниципального характера так же, как и жилищного, входит в структуру муниципального хозяйства и функционирует для целей удовлетворения возникающих потребностей граждан в социальной и бытовой сферах. Тем не менее, следует отметить, что сфера государственных служб не реализует деятельность по удовлетворению потребностей населения в общественном питании, например, в обслуживании детского населения.

Существующие экономические исследования не дают однозначного толкования категория жилья и коллективных услуг. Тем не менее, следует выделить некоторые публикации, в которых изучаемое явление представлено достаточно полно. Сфера жилищно-коммунальных услуг в большинстве случаев трактуется в качестве комплексного образования, который представлен следующими ключевыми ответвлениями:

- а) сферой жилищного хозяйства;

---

<sup>2</sup> Современное управление / под ред. Д.Н. Карпухина. М.: Издатцентр, 2014. С. 120.

б) сферой инженерных сооружений, благодаря которым происходит построение и реализация комплекса мероприятий санитарно-технического, а также гигиенического характера;

в) сферой энергетической инфраструктуры (которая затрагивает специфику и режим функционирования электростанций, энергосетей, теплоэлектроцентралей, системы освещения на территории тех или иных образований муниципалитета);

г) сферой инфраструктуры транспортного отделения (функционирование общественного и пассажирского транспорта, обслуживание мостовых, тротуаров, мостов, тех или иных водостоков, канализационных люков и пр.)<sup>3</sup>.

Другими словами, можно определить, что сфера производственных структур в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если принимать во внимание социальный характер ее функционирования, непосредственно связана со следующими важными экономическими отраслями:

- 1) сферой жилищного хозяйства;
- 2) сферой обеспечения ресурсами;
- 3) сферой благоустройства;
- 4) сферой бытового обслуживания населения<sup>4</sup>.

В качестве ключевой и наиболее значимой характеристики рассматриваемого явления следует отметить его многоотраслевой характер, который выражается в наличии и функционировании сразу нескольких отраслей, созданных для целей удовлетворения основной потребности: социальных и бытовых нужд населения<sup>5</sup>.

К услугам ЖКХ относят те, благодаря которым гражданам создаются комфортные условия проживания. Перечень предоставляемых коммунальных услуг обязательно отображается в договоре между жильцами и ЖКХ, управляющей компанией, ТСЖ или прочим ответственным органом. Однако не у каж-

---

<sup>3</sup> Симионов Ю.Ф. Жилищно-коммунальное хозяйство: справочник. Ростов н/Д: Феникс, 2019. С. 68.

<sup>4</sup> Кондратьева М.Н. Актуальные проблемы развития социально-экономических систем в современных условиях. Ульяновск: Изд-во «УлГТУ», 2019. С. 31.

<sup>5</sup> Рехтина И.В. Экономические и правовые предпосылки формирования региональных кластеров на территории Российской Федерации // Юридический мир. 2018. № 10. С. 34 - 39.

дого человека имеется такой экземпляр дома, поэтому многие задаются вполне логичным вопросом, что же входит в обязанности управдома и за что именно нужно вносить оплату. С течением последних лет в российское законодательство были внесены некоторые изменения относительно сферы коммунальных хозяйств. Согласно с правительственными постановлениями, поставщиками коммунальных услуг может быть либо юридическое лицо, либо индивидуальный предприниматель. Это лицо несёт ответственность за приобретение необходимых ресурсов, проведение оговоренных работ, исправность всех систем коммуникаций.

По последним изменениям право на пользование коммунальными услугами имеет:

- собственник квартиры или прочего жилого помещения со своей семьёй;
- граждане, которые получили жилплощадь от кооператива;
- наниматели жилья в многоквартирном доме;
- арендаторы помещений многоквартирного дома.

Прежде всего, следует отметить, что входит в перечень предоставляемых коммунальных услуг:

а) холодное водоснабжение - круглосуточная подача центральной или внутридомовой сетью в надлежащем для бытовых нужд количестве и качестве. Если система водоснабжения отсутствует, должна быть подача воды к уличной колонке;

б) горячее водоснабжение - круглосуточная подача по центральной сети водоснабжения;

в) канализационный водоотвод - отвод бытовых стоков по внутридомовой и центральной канализационной системе. Такими системами оборудуется большая часть имеющихся помещений многоквартирного дома;

г) электроснабжение - бесперебойная круглосуточная подача электроэнергии в достаточных объёмах;

д) газоснабжение - круглосуточная подача по сети газоснабжения. Допустима реализация подачи с помощью газовых баллонов;

е) отопление - подача теплоэнергии по централизованным сетям, а также системам теплоснабжения с поддержкой надлежащего температурного режима в отопительный сезон.

Разумеется, к коммунальным услугам не может относиться пункт, который к конкретному дому фактически не относится. Например, если отсутствует система канализации или горячее водоснабжение, они не должны входить в оплату и, соответственно, отсутствуют в договоре с управляющей компанией.

Общие домовые нужды, которые удовлетворяют управляющие компании, ЖКХ и прочие соответствующие структуры, также относятся к статье расходов за коммунальные услуги. Каждый проживающий должен знать, за что именно он платит и получает ли он то, за что платит.

В коммунальные услуги общего назначения входит:

- 1) оптимальное поддержание температуры и освещение помещений общего пользования;
- 2) уборка придомовой территории, вывоз мусора, поддержание санитарных норм;
- 3) слежение за нормами пожарной безопасности;
- 4) озеленение и благоустройство придомового участка;
- 5) проведение текущих и капитальных ремонтов помещений общего пользования, в том числе крыши;
- 6) подготовительные сезонные работы;
- 7) расходы содержания общей собственности;
- 8) проведение мероприятий осмотра помещений общего пользования.

Дополнительно могут быть и другие пункты, которые вносятся в договор индивидуально. При необходимости узнать, какие именно это дополнительные коммунальные услуги и что в них входит ещё, можно обратившись в управляющую компанию или ЖКХ. Зачастую такая потребность возникает у слишком бдительных граждан или в случаях недобросовестного исполнения управляющими органами своих обязанностей.

Важнейшей особенностью жилищно-коммунального хозяйства и комму-

нального обслуживания является внедрение комплексной системы взаимоотношений между отдельно существующими субъектами, занятыми хозяйствованием в сфере ЖКХ, а также группой потребителей предоставляемых услуг (в которую входит непосредственно население, те или иные организации, государственные и частные предприятия и пр.). Возникающие противоречия в данной сфере непосредственно связаны с наличием и реализацией льгот, которые по степени своей значимости могут быть подразделены на льготы локального и социального значения<sup>6</sup>.

Благодаря наличию льгот, сфера ЖКХ может быть представлена в качестве комплексной и вероятностной системы, наделенной гомеостатической спецификой. С подобных позиций к ключевым и традиционным способам для целей поддержания самоорганизации и внутренней синергии рассматриваемого явления относятся также и традиционные характеристики всей жилищной системы и существующих коллективных служб (это такие категории как подверженность авариям, выполнимость действий, наличие обратной связи с потребителями и пр.). Также необходимо отметить и то, что для целей самоорганизации сфера жилищно-коммунальной деятельности также способна вносить изменения в структуру собственных функций, подвергать изменениям внутреннюю структуру организации.

Вся система ЖКХ помещена в конкретные параметры занимаемой территориальной среды, и особенности и показатели ее результативности подлежат постоянному реформированию, а также стимуляции к дальнейшему развитию. Центральной средой для развития ЖКХ является городская среда, которая изначально наделена комплексом тех или иных направлений для развития сферы ЖКХ, так как в ней присутствуют структуры разнообразного типа. Повышение синергии данной среды непосредственно связано с усилением воздействия тех или иных компонентов, существующих в разнообразных сферах общественной жизнедеятельности<sup>7</sup>, т.к. различные сферы несут за собой различные действия,

---

<sup>6</sup> Управление в городском хозяйстве: учебное пособие / под ред. Р.Ж. Сиражди. М.: КноРус, 2019. С. 43.

<sup>7</sup> Зарубин В.И. Системный подход к анализу пространственно-отраслевой структуры региональной экономики // Новые технологии. 2018. № 1. С. 72 - 77.

тем самым увеличивая количество необходимых услуг сферы ЖКХ.

## **1.2 Роль ЖКХ в жизнеобеспечении муниципального образования**

ЖКХ играет важную роль в социально-экономической жизни муниципальных образований, так как непосредственно затрагивает интересы и вопросы обеспечения жизнедеятельности населения.

Жилищно-коммунальное хозяйство имеет важное значение в процессе развития и благоустройства территории, а также благосостоянии ее населения, материальном и духовном. ЖКХ организует жизненную среду человека.

В современных муниципальных образованиях жилищно-коммунальное хозяйство характеризует степень цивилизованности жизни. От уровня организованности системы ЖКХ муниципального образования зависит внутреннее состояние его жителей, а также эффективность работников в области производства, науки, медицины и так далее. Ведь в зависимости от эффективности работы коммунальных служб люди обеспечиваются необходимыми ресурсами (вода, тепло, электроэнергия), услугами общественного транспорта и обслуживания инженерного оборудования сооружений и зданий. Кроме всего перечисленного от качества работы данных служб зависит санитарное состояние территорий.

В направлении организации управленческой деятельности можно выделить несколько стратегий в управлении сферой жилищно-коммунального хозяйства в пространстве муниципалитета. Все эти стратегии опираются на ту или иную степень вовлеченности ОМС в процедуру управленческой деятельности. Так, можно выделить следующие подходы:

- организация прямого управления, в которое ОМС непосредственно вовлечено;
- функционирование системы муниципально-подрядного характера, которая подразумевает введение муниципальных тарифов со стороны частных исполнителей (подрядчиков);
- функционирование системы муниципально-арендного характера, которая непосредственно связана с наличием частных арендаторов, имеющих соб-

ственные тарифы для организации оплаты аренды и последующего присвоения полученного дохода;

- наличие муниципальной концессии, которая наделена формальным характером и позволяет реализовать возможность управления со стороны непосредственно самого муниципалитета.

Тем не менее, анализируя все возможности для организации и функционирования муниципальных образований, подчиненных цели улучшения работы сферы жилищно-коммунальных услуг, следует отметить, что российские реалии неоднократно указывают на значительное отставание рассматриваемой сферы от европейских стандартов. Многие муниципалитеты в России продолжают игнорировать те задачи, которые в странах ЕС уже давно и успешно решаются в сфере совершенствования ЖКХ. Все это ведет к постоянному понижению уровня жизни местного населения: далеко не все регионы имеют превосходные показатели функционирования сферы жилищно-коммунальных услуг – за предоставляемую плату население не всегда получает соответствующий комфорт и удобство пользования жилыми и нежилыми зданиями. В большинстве регионов именно сфера ЖКХ наделена наибольшим количеством возникающих проблем, а также и недовольством со стороны потребителей услуг<sup>8</sup>.

Во многом, эти проблемы связаны с недостатком управленческой системы в направлениях планирования, организации, а также и реализации обязательных для обеспечения нормальной жизнедеятельности населения работ. Общегородские работы, например, регулярные ремонтные работы инженерных сетей городского значения, подготовка жилых и нежилых зданий к отопительному сезону, предоставление бесперебойного функционирования организаций, связанных с ресурсным обеспечением, своевременное и быстрое устранение аварий нередко ведутся несистемно, либо в недостаточном количестве. Также в различной степени представлена успешность функционирования ОМС: в то

---

<sup>8</sup> Маслак И.Н. Управление сферой жилищно-коммунального хозяйства в муниципальном образовании //Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2018. – № 2. – С. 29 – 42.

время как в центральных регионах данная система достаточно представлена, в некоторых, в особенности, в отдаленных и северных территориях, в недостаточной степени представлена система по реализации контроля и надзора за функционированием ЖКХ. Все это обеспечивает постоянно высокое недовольство граждан предоставляемыми услугами. Согласно статистическим сведениям, поступающим в ОМС, большинство проблем имеют следующие причины собственного возникновения:

а) высокие показатели износа жилищного фонда при одновременной недостаточной эффективностью функционирования существующих инженерных систем;

б) непрозрачный характер процедуры регулирования тарифов за услуги, предоставляемые системой ЖКХ;

в) недостаток стимулирования качества деятельности управляющих компаний, поскольку между ними отсутствует конкуренция;

г) явления монополизации управляющих компаний в провинциальных муниципалитетах, что обеспечивает низкое качество имеющихся услуг, а также завышенные тарифы;

д) ограничение собственников в возможности выборов помещений на основании недостаточно развитой системы организационно-правовой деятельности или ТСЖ. Такое явление как ТСЖ на современном этапе все реже проявляется, поскольку постоянно растут темпы строительства высотных домов, увеличивается численность собственников, представленных в структуре одного МКД, существующие члены ТСЖ предпочитают занимать пассивную позицию, а также продолжает расти практика взяточничества среди должностных лиц с рассматриваемой сфере.

Также следует выделить и другую крупную проблему, которая связана с недостатком финансирования рассматриваемой сферы, либо же с недостаточно рациональным распределением бюджета. Общероссийская практика такова, что инвестирование сферы ЖКХ ежегодно представлено на одном из наиболее низких уровней, что аналогичным образом коррелирует и с постоянно низким



уровнем жизни местного населения. Для того, чтобы преодолеть существующую проблему, необходимо совершенствовать практику управления ЖКХ на уровне муниципалитета.

Наибольшую актуальность в сфере модернизации сферы ЖКХ в России представляют проблемы, связанные с высоким уровнем физического износа жилищного фонда тех или иных муниципалитетов, а также недостаточно ответственный подход к обслуживанию МКД со стороны тех или иных организаций, специализирующихся в данной деятельности.

Для целей решения обозначенных выше проблем в функционирование был введен «Фонд содействия реформированию ЖКХ», и практика его внедрения продемонстрировала достаточно благоприятное повышение уровня жизни населения в регионах, избранных в качестве экспериментальных. Данный фонд предоставлял возможность для аккумуляции консолидированного бюджета, в результате чего можно было произвести капитальные ремонтные работы в достаточно многочисленных МКД регионов.

Аналогичные ремонтные работы проводились с учетом минимально необходимых показателей объема. Это позволило повысить уровень износостойкости существующего жилищного фонда, но проблема не была решена полностью, так как моральный износ все равно имел место и нуждался в дополнительном инвестиционном вложении.

Также необходимо отметить, что для целей совершенствования практики управления ЖКХ было рассмотрено и принято решение о разработке положений Федеральной Целевой программы (далее ФЦП) сроком с 2010-2020 гг. Данная ФЦП специализировалась на реализации следующих задач:

- 1) принятие мер по постоянному повышению предоставляемых услуг со стороны ЖКХ в отношении собственников помещений в структуре МКД;
- 2) понижение тарифов за пользование услуг ЖКХ при использовании систем, наделенных большей энергетической эффективностью;
- 3) стимуляция конкурентного взаимодействия между предприятиями, задействованными в сферах управления и удовлетворения потребностей МКД;

4) стимуляция инвестирования в сферу ЖКХ за счет совершенствования процессов ГЧП<sup>9</sup>.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что сфера жилищно-коммунального хозяйства на современном этапе остается одной из наиболее проблематичных, и предлагает вызовы, необходимые для соответствующего разрешения прямо сейчас. Большинство этих проблем связаны с необходимостью совершенствования управлением ОМС как на федеральном, так и на региональном уровнях. Помимо этого, также требуется разработка и реализация системы государственно-частного партнерства для того, чтобы решить существующие проблемы, связанные с финансированием сферы ЖКХ. Также необходимо внести дополнительные льготы и гарантии, обеспечивающие высокий уровень удовлетворения жилищных и социальных потребностей населения.

### **1.3 Управление ЖКХ в Российской Федерации**

#### **1.3.1 Органы управления**

В настоящий момент управление ЖКХ РФ сосредоточено в Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству РФ. Оно представлено следующей структурой:

- управление административной и правовой работы;
- управление строительных программ;
- управление программ в жилищно-коммунальном хозяйстве;
- управление делами и объектов государственной собственности;
- финансово-экономическое управление.

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищно-го фонда осуществляется органами исполнительной и законодательной властей,

---

<sup>9</sup> Основные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства: [Электронный ресурс] // Всероссийский совет местного самоуправления: офиц. сайт. 2012. URL: <http://www.vsmsinfo.ru/dokumenty-i-materialy/80-osnovnye-problemy-v-sfere-zhilishchno-kommunalnogo-khozyajstva-v-tom-chisle-v-sfere-razvitiya-gosudarstvenno-munitsipalnogo-chastnogo-partnerstva-i-puti-ikh-resheniya/3232-osnovnye-problemy-v-sfere-zhilishchno-kommunalnogo-khozyajstva-v-tom-chisle-v-sfere-razvitiya-gosudarstvenno-munitsipalnogo-chastnogo-partnerstva-i-puti-ikh-resheniya> (дата обращения: 14.05.2020).

а также специально уполномоченными на то государственными органами в порядке, установленном законодательством.

Государственное управление в жилищной сфере - это деятельность уполномоченных на то органов государственной и муниципальной власти по обеспечению удовлетворения жилищно-коммунальных нужд населения, а также надлежащего использования объектов жилого фонда.

Также, одними из специальных органов управления ЖКХ, являются органы государственной жилищной инспекции.

В пространстве регионального управления задачи, связанные с реализацией удовлетворения публичных потребностей в сфере ЖКХ, реализуются непосредственно в деятельности административных субъектов РФ. От лица администрации происходит реализация исполнительной власти, наделенной общей компетенцией, а также и соответствующее выполнение всех видов обслуживания в сфере жилищной политики. Для этого органы местного самоуправления вступают во взаимодействие с органами администрации, что позволяет достигнуть оптимальной системы управления, предоставления и сбора информационно-правовой информации, финансирования, мониторинга, надзора за результатами исполнения запланированных мероприятий в сфере ЖКХ.

Существует несколько вариантов организации взаимодействия между администрацией и другими организациями в сфере ЖКХ. Например, избирая централизованный вариант управления, собственник от лица государства или муниципалитета выполняет деятельность по оформлению заказов, которыми занимаются подведомственные организации (например, МУП, либо ЖЭК). Подведомственные организации, в свою очередь, занимаются наймом поставщиков услуг, в том числе, так и на государственном или муниципальном уровне. В подобной системе все существующие связи между сторонами реализуются на исключительно административном уровне.

Избирая промежуточный вариант, собственник, которым может стать любой гражданин, либо сам муниципалитет, наделяется правом организации выбора способа управления за счет обращения к ТСЖ, в ту или иную организацию

государственного, муниципального характера, либо к частным организациям<sup>10</sup>.

Если говорить о децентрализованном способе организации взаимодействия, заказчик может обратиться к любым формам собственности, но исключительно на договорных основаниях.

В общем виде схему управления сферой ЖКХ муниципального образования можно представить в виде схемы (рисунок 2).

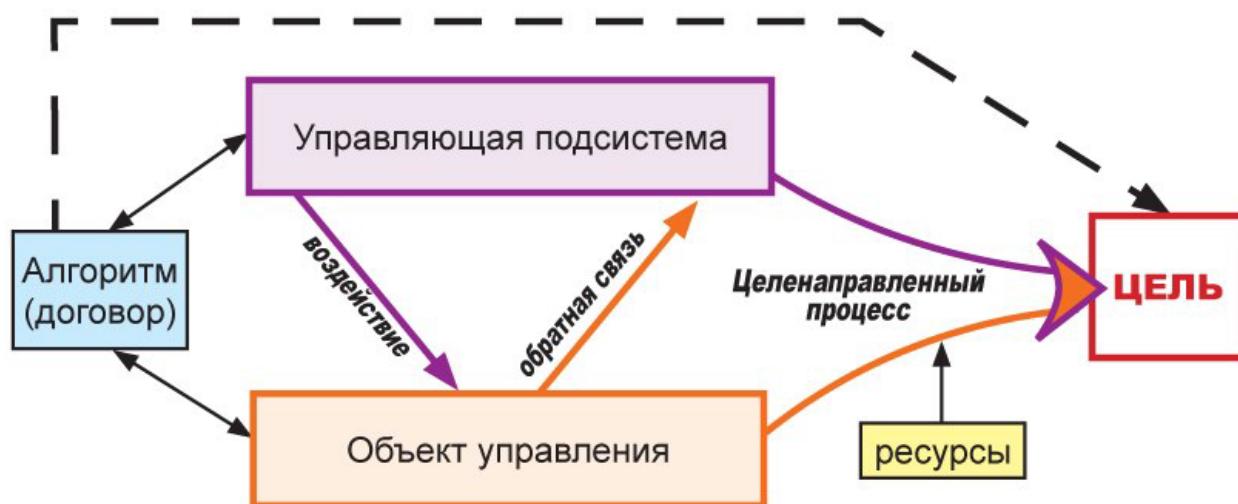


Рисунок 2 - Общая схема управления ЖКХ муниципального образования

Если принять муниципальное образование как систему, то в ней можно выделить следующие подсистемы ЖКХ с их целями и задачами (таблица 1).

Таблица 1 – Подсистемы жилищно-коммунального хозяйства в системе муниципального образования

Подсистема	Структурно-функциональные составляющие	Основные цели и задачи
1	2	3
Управленческо-информационная	Органы законодательной и исполнительной власти, специальные информационные средства, средства массовой информации и т.д.	Реализация процесса управления ЖКХ Формирование отраслевых и территориальных общедоступных информационных баз. Предоставление качественных информационных услуг.
Экономическая	Юридические лица, оказывающие жилищно-коммунальные и другие бытовые услуги	Удовлетворение жизнеобеспечивающих потребностей населения в качественных услугах. Рациональное и эффективное использование ресурсов.

<sup>10</sup> Бузырев В.В. Экономика жилищной сферы. М.: ИНФРА-М, 2016. С. 363.

		Организация рабочих мест в соответствии с трудовым законодательством. Сбор налоговых платежей в бюджеты всех уровней
--	--	---

Продолжение таблицы 1

1	2	3
Производственно-технологическая	Жилищное строительство. Жилой фонд. Объекты коммунальной инфраструктуры. Инженерные сети.	Увеличение жилищного строительства экономкласса, малоэтажных домов. Обеспечение безаварийного функционирования коммунальных служб муниципального образования (объектов электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, снабжения населения топливом). Содержание и ремонт жилого фонда. Благоустройство населенных пунктов.

Функционирование перечисленных в таблице 1 подсистем и структур происходит в рыночных условиях. В идеальных рыночных условиях основным фактором саморегулирования рынка через механизм конкуренции служат экономические интересы его субъектов.

Среди наиболее типовых проблем жилищно-коммунального хозяйства преобладают следующие: отсутствие развитой социальной инфраструктуры, низкое качество водопроводной воды, неудовлетворительную работу в области теплоснабжения, газоснабжения и водоснабжения микрорайонов и домов. Довольно четко прослеживается зависимость деятельности ЖКХ от правильной и эффективной ее организации. На сегодняшний день организационная структура жилищно-коммунального хозяйства чрезмерно усложнена и в основном не выполняет возложенных на нее задач<sup>11</sup>.

### 1.3.2 Методы управления

В управлении ЖКХ используются экономические, а также административные методы управления. Каждая управляющая компания выполняет свои работы, связанные со снабжением населения жилищно-коммунальными услугами, по договору с управлением ЖКХ региона, которое является частью администрации муниципального образования. Каждый договор несет экономиче-

<sup>11</sup> Зарипова Г.М. Проблемы и приоритеты развития жилищно-коммунального хозяйства // Научное обозрение. 2014. № 11-1. С. 234-237.

ский характер, но, за неисполнение условий договора, нарушений сроков, а также халатного отношения к пунктам договора, приводит к взысканию с управляющей компании в виде штрафа, что является примером административных методов. Также, административные методы касаются не только управляющие компании, но и население, т.к. за нарушение некоторых правил благоустройства, не своевременную оплату услуг ЖКХ, и т.д., с гражданина взимается штраф.

Наше государство проводит политику, направленную на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Важным условием обеспечения благоприятной жизни человека является его жилище, в том числе и качественное обеспечение теплом, электрической энергией, горячей и холодной водой, водоотведением.

Статья 40 Конституции Российской Федерации гласит - каждый имеет право на жилище<sup>12</sup>. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Жилищно-коммунальное хозяйство напрямую связано с созданием и обслуживанием жилищного фонда, не зависимо от формы собственности.

Согласно статье 1 Жилищного кодекса Российской Федерации: жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасность, на неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответству-

---

<sup>12</sup> Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

ющих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению<sup>13</sup>.

Полномочия органов власти Российской Федерации (органов местного самоуправления) закреплены нормами статьи 12 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно: полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений. В статье 13 Жилищного кодекса Российской Федерации полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений. Статья 14 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

В соответствии с 1.2. статьи 17 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» установлено, что полномочия между органами государственной власти субъектов и органами местного самоуправления могут быть перераспределены<sup>14</sup>.

Статья 14 п.3 Жилищного кодекса Российской Федерации рассматривает полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений. Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений, установленные настоящим Кодексом, могут быть перераспределены между ними.

В соответствии со статьей 8 Жилищного кодекса Российской Федерации сферу жилищных правоотношений можно разделить на следующие составляющие:

а) отношения, связанные с ремонтом, переустройством и перепланировкой жилых помещений;

---

<sup>13</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 25.05.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>14</sup> Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ (ред. от 23.05.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

- б) отношения, связанные с использованием инженерного оборудования;
- в) отношения, связанные с предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.01.2016 г. № 80-р «Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2020 года», жилищно-коммунальное хозяйство включает в себя следующие направления деятельности:

1) осуществление деятельности, направленной на улучшение условий проживания граждан в жилищном фонде, включающей в себя управление многоквартирными домами, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в том числе модернизацию лифтового оборудования, а также переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

2) осуществление регулируемых видов деятельности в сфере поставки коммунальных ресурсов (предоставления коммунальных услуг), включающих в себя холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, теплоснабжение, а также обращение с твердыми коммунальными отходами;

3) ведение государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, включающей в себя такие сферы, как социальная политика, кадровая политика, а также общественный контроль.

Правовое регулирование сферы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации не ограничивается положениями Жилищного кодекса Российской Федерации. Необходимо выделить специальные нормативно-правовые акты, которые регулируют отношения, связанные с функционированием организаций, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов потребителей.

Положения о ресурсоснабжающих организациях или гарантирующих поставщиках регулируются соответствующими Федеральными Законами: Федеральным Законом от 07.12.2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» регулируются отношения, связанные с предоставлением таких комму-



нальных услуг, как холодное, горячее водоснабжение и водоотведение<sup>15</sup>. Нормами указанного нормативно-правового акта устанавливаются полномочия органов государственной власти различных уровней, органов местного самоуправления, а также закрепляются основы деятельности организаций, осуществляющих производство и поставку соответствующих коммунальных ресурсов.

Стоит отметить, что вышеуказанный порядок нормативно-правового регулирования распространяется на:

– электроснабжение - Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике», согласно которому собственники и иные законные владельцы объектов электросетевого хозяйства, входящих в единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть, обеспечивают выполнение технологических требований к техническим устройствам сетей, а также согласованные режимы работы Единой энергетической системы России<sup>16</sup>;

– газоснабжение - Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», который определяет газификацию, как деятельность по реализации научно-технических и проектных решений, осуществлению строительно-монтажных работ и организационных мер, направленных на перевод объектов жилищно-коммунального хозяйства, промышленных и иных объектов на использование газа в качестве топливного и энергетического ресурса<sup>17</sup>;

– теплоснабжение - Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении», который определяет такие важные понятия как: теплоснабжающая организация, объекты теплоснабжения, коммерческий учет, орган регулирования тарифов в сфере теплоснабжения<sup>18</sup> и т.д.

---

<sup>15</sup> О водоснабжении и водоотведении [электронный ресурс]: федеральный закон от 07 декабря 2011 г. № 416-ФЗ (ред. от 01.04.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>16</sup> Об электроэнергетике [Электронный ресурс]: федеральный закон от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ (ред. от 27.12.2019). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>17</sup> О газоснабжении в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ (ред. от 26.07.2019). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>18</sup> О теплоснабжении [Электронный ресурс]: федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ (ред. от 01.04.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

Порядок продажи коммунальных ресурсов, заключения договоров на приобретение коммунальных ресурсов и порядок взаиморасчетов потребителей с ресурсоснабжающими организациями устанавливается Правительством Российской Федерации. На примере коммунальных услуг по водоснабжению и водоотведению рассмотрим порядок регулирования отношений, связанных с продажей указанных коммунальных ресурсов. Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.2013 г. № 776 утверждены «Правила организации коммерческого учета воды, сточных вод»<sup>19</sup>. Данный нормативно-правовой акт регулирует отношения, связанные с осуществлением продажи соответствующих коммунальных ресурсов, заключения договоров с потребителями и осуществлению коммерческого учета коммунальных ресурсов.

Государство осуществляет тарифное регулирование в рамках каждого коммунального ресурса. Так, в рамках коммунальных услуг по водоснабжению и водоотведению постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 г. № 406 «О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения»<sup>20</sup> устанавливается порядок регулирования цен на производство и передачу соответствующих коммунальных ресурсов.

«Стратегией развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2020 года»<sup>21</sup>, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.01.2016 г. № 80-р, сфера жилищно-коммунального хозяйства выделяется как одна из базовых отраслей экономики Российской Федерации.

Следующую часть нормативно-правовых актов, регулирующих сферу жилищно-коммунального хозяйства, составляют нормативные документы, регламентирующие порядок содержания жилого помещения, мест общего пользова-

---

<sup>19</sup> Об утверждении Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 04 сентября 2013 г. № 776 (ред. от 22.05.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>20</sup> О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 13 мая 2013 г. № 406 (ред. от 22.05.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>21</sup> Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства РФ от 26 января 2016 г. № 80-р (ред. от 18.10.2018). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

ния и общего имущества в многоквартирных домах и жилых домов. В данном случае необходимо выделить следующие нормативные документы: Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»<sup>22</sup>. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Минимальным перечнем устанавливается исчерпывающий перечень работ, которые обязана исполнять обслуживающая организация, осуществляющая деятельность по управлению многоквартирным домом. Работы и услуги, указанные в Минимальном перечне, обязательны для исполнения обслуживающей организации даже, если данные работы отсутствуют в договоре управления, что имело место разъяснения в определении Верховного Суда Российской Федерации от 18.12.2013 г. № 5- АПГ13-53.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491. Данный нормативный документ определяет состав общего имущества в многоквартирном доме, порядок его содержания, порядок установления факта предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок осуществления перерасчета размера платы за жилищно-коммунальные услуги ненадлежащего качества, а также порядок хранения, передачи и восстановления технической документации на многоквартирный дом.

Необходимо отметить, что общим нормативно-правовым документом, регулирующим порядок предоставления коммунальных ресурсов потребителям, являются Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении

---

<sup>22</sup> О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 (ред. от 15.12.2018). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»<sup>23</sup>. Настоящие Правила регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг.

На каждом из уровней ведется работа по внедрению правовых норм организации управления жилищно-коммунальным хозяйством в нашей стране, из мониторингу и совершенствованию.

Методы управления развитием жилищной сферы в условиях социально-ориентированной экономики могут быть реализованы преимущественно в инновационной модели активного использования рыночного механизма при государственной поддержке, включающего:

а) комплексные мероприятия по повышению доступности жилья, затрагивающие участников как жилищно-строительного, жилищно-коммунального и других комплексов;

---

<sup>23</sup> О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 (ред. от 13.07.2019, с изм. от 02.04.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

б) взаимовыгодные механизмы взаимодействия жилищно-строительного, жилищно-коммунального и других комплексов, например интегрированные вертикальные структуры, в состав которых входят инвестиционные, строительные, управляющие и другие компании, что повышает мотивацию застройщиков применять новые и качественные технологии, материалы строительства с целью сокращения затрат управляющих компаний на этапе эксплуатации;

в) более широкое использование методов государственно-частного партнерства, позволяющее достичь большей согласованности интересов государства, бизнеса и населения;

г) внедрение стандартов по повышению энергоэффективности, внедрению инноваций при проектировании, строительстве доступного жилья;

д) устойчивое развитие жилищной сферы региона, города, страны в целом;

е) стимулирование инициативы собственников жилья; развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда;

ж) повышение эффективности государственной бюджетной политики в сфере ЖКХ.

Таким образом, характерной особенностью в управлении ЖКХ является возможность непосредственного управления жильцами своим имуществом, без организации, занимающейся профессиональным управлением. Несмотря на большое количество принятых актов в сфере ЖКХ, многие старые проблемы остаются нерешенными, со временем возникают новые. Это говорит о том, в законодательстве существуют пробелы, возможно, не все предусмотрено, а возможно проблемы решаемы только на бумаге, а на практике предлагаемые меры осуществить не удастся.

## 2 АНАЛИЗ ПРАКТИКИ УПРАВЛЕНИЯ ЖКХ В Г. БЛАГОВЕЩЕНСК

### 2.1 Характеристика ЖКХ

Важное место в системе обеспечения потребностей населения принадлежит повышению качества жилищных условий, в том числе оснащению жилья всеми видами коммунальных удобств (горячее и холодное водоснабжение, теплоснабжение, газификация, электроснабжение, оборудование ваннами, канализация). Состояние и надежность работы системы инженерного оборудования, водо- и теплосетей для экономики области имеет существенное значение. На конец 2018 года в области эксплуатировалось 660 источников теплоснабжения, из них 420 (63,6 %) мощностью до 3 Гкал/час, 204 (30,9 %) - мощностью от 3 до 20 Гкал/час, 33 (5,0 %) – от 20 до 100 Гкал/час. Из общего числа всех источников теплоснабжения 93,6 % работают на твердом топливе. Протяженность тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении на конец 2018 года составила 1,8 тыс. км, что на 69,2 км больше, чем в 2017 году. В среднем по области 24 % тепловых сетей нуждается в замене. Наиболее изношенные сети в Бурейском (60,7 %), Шимановском (56,6 %) муниципальных районах, в городском округе г. Благовещенске (50,9 %). Изношенность сетей, аварийность на источниках теплоснабжения, паровых и тепловых сетях (2017 г. – 28 аварий, в 2018 г. - 24 аварии), незначительное использование тепла самими потребителями – все это приводит к потерям тепловой энергии, которые в абсолютной величине составили 1184,2 тыс. Гкал, или 13,5 % от общего количества поданного в сеть тепла. Основным источником водоснабжения в области являются подземные воды, они составляют 72,0 % ко всему объему поднятой воды. Через очистные сооружения в 2018 году было пропущено 26,2 млн. м<sup>3</sup>, из нее нормативно очищенная – 25,3 млн. м<sup>3</sup>, или 58,3 % к общему количеству поданной в сеть воды. Одиночное протяжение уличной водопроводной сети составила 1156,8 км, из них нуждается в замене 24,4 %. Наиболее изношенные сети в Завитинском муниципальном районе – 57,7 %, г. Свободном – 64,1 %, Мазановском муниципальном районе – 79,5 %, Изношенность водопроводных сетей, а также аварий-

ность на них (в 2018 г. – 249, в 2017 г. - 231 авария) определяют размер утечки и неучтенного расхода холодной воды, которая составила в 2018 году 7032,1 тыс. м<sup>3</sup>, или 15,6 % ко всей подаче воды. Больше всего утечки и неучтенного расхода воды в Магдагачинском муниципальном районе - 49,3 %, Сковородинском муниципальном районе – 31,2 %, Зейском муниципальном районе – 26,2 %. На конец 2018 года в области работало 108 объектов водоотведения (канализации), осуществляющих централизованный отвод сточных вод. Установленная пропускная способность очистных сооружений по сравнению с предыдущим годом уменьшилась на 6,5 % и составила 181,2 тыс. м<sup>3</sup> в сутки. Удельный вес сточных вод, поданных на очистку, к общему объему сточных вод составил 108,7 %, или 34,7 млн. м<sup>3</sup>. В 2018 году из 63 аварий на канализационных сетях 27 произошли в городском округе г. Свободном, 10 - г. Благовещенске и 25 – в Тамбовском муниципальном районе. Одинокое протяжение уличной канализационной сети составила 441,6 км, из них нуждается в замене 36,5 %. Наиболее изношенные сети в г. Шимановске – 100,0 %, г. Свободном – 63,6 %, г. Благовещенске – 56,6 %, Белогорском муниципальном районе – 55,6 %.<sup>24</sup>

В настоящее время на территории города Благовещенска функционирует всего 52 управляющих компаний, и 17 товариществ собственников жилья.

## **2.2 Характеристика органов управления**

Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Благовещенска (далее – Управление ЖКХ Благовещенска) является отраслевым органом администрации города, обеспечивающим реализацию полномочий администрации города Благовещенска в сфере жилищно-коммунального хозяйства<sup>25</sup>. В своей деятельности Управление руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, указами и распоряжениями Пре-

---

<sup>24</sup> О состоянии коммунальной инфраструктуры в 2018 году: пресс-выпуск [Электронный ресурс] // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Амурской области: офиц. сайт. 2009. URL: <https://amurstat.gks.ru/folder/29138> (дата обращения: 15.05.2020).

<sup>25</sup> Об утверждении Положения об управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Благовещенска (с изменениями на 20 апреля 2018 года) [Электронный ресурс]: постановление мэра города Благовещенска от 19 сентября 2006 года № 3061 (в ред. постановлений администрации города Благовещенска от 16.04.2013 № 1856, от 20.04.2018 № 1117). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

зидента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, иными федеральными нормативными правовыми актами, нормативными правовыми актами органов законодательной и исполнительной власти Амурской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также настоящим Положением.

Основные задачи Управление ЖКХ Благовещенска:

1) реализация на территории города Благовещенска государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направленной на развитие отрасли;

2) осуществление организационного и методического содействия по вопросам управления многоквартирными домами и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

3) организация и проведение муниципального жилищного контроля за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами, законами Амурской области в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами;

4) обеспечения подготовки и принятия решений:

– о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

– о согласовании переустройства и перепланировки жилых помещений;

– о признании жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

– организация на территории города Благовещенска:

а) тепло-, водо-, электроснабжения, водоотведения;

б) благоустройства и озеленения;

в) сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;

г) дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного



значения в части реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания автомобильных дорог местного значения;

5) подготовка и выдача:

– специального разрешения на движение транспортных средств по автомобильным дорогам местного значения, осуществляющих перевозки тяжеловесных и (или) крупногабаритных грузов;

– разрешения на уничтожение и повреждение зеленых насаждений;

– ордера на производство земляных работ.

– разрешений на перевозку крупногабаритного и (или) тяжеловесного груза по автомобильным дорогам города Благовещенска.

Организационная структура Управления ЖКХ Благовещенска приведена на рисунке 3.



Рисунок 3. Организационная структура Управление ЖКХ Благовещенска

Управление возглавляет начальник, назначаемый на должность распоря-

жением администрации города Благовещенска. Начальник Управления несет персональную ответственность за деятельность Управления.

Начальник Управления осуществляет руководство Управлением на основе единоначалия. В отсутствие начальника Управления его обязанности исполняет заместитель начальника Управления в соответствии с возложенными на него должностными обязанностями.

Таким образом, Управление ЖКХ города Благовещенска включает в себя 9 отделов, с учетом приемной.

### **2.3 Анализ методов управления ЖКХ**

Одним из главных методов управления являются муниципальные программы. В настоящее время на территории города Благовещенск действует несколько муниципальных программ, и один национальный проект, а именно:

а) муниципальная программа «Развитие транспортной системы города Благовещенска» от 7 октября 2014 г. N 4135;

б) муниципальная программа «Обеспечение доступным и качественным жильем населения города Благовещенска» от 3 октября 2014 г. N 4130;

в) муниципальная программа «Развитие и модернизация жилищно-коммунального хозяйства энергосбережение и повышение энергетической эффективности, благоустройство территории города Благовещенска» от 7 октября 2014 г. N 4138;

г) национальный проект «Безопасные и качественные автомобильные дороги», который начал свою реализацию в декабре 2018 года.

Анализ состояния сферы ЖКХ в городе Благовещенск начнем с исследования жилищного хозяйства. В Благовещенске с 2017 года расселено 718 аварийных жилых помещения общей площадью 28,66 тыс. м<sup>2</sup> (таблица 2), снесено 92 аварийных дома общей площадью 16,4 тыс. м<sup>2</sup>.

Таблица 2 – Состояние расселенных жилищных помещений в г. Благовещенск

Наименование показателя	2017 год	2018 год	2019 год
Количество расселенных жилых помещений, ед.	41	455	222
Площадь расселенных жилых помещений, тыс. м <sup>2</sup>	1,48	18,55	8,63

С 2017 в Благовещенске отремонтировано 33,6 тыс. м<sup>2</sup> общей площади

имущества в многоквартирных домах, в том числе в 2019 году за счет средств городского бюджета выполнен капитальный ремонт 5 многоквартирных домов общей площадью 9,1 тыс. м<sup>2</sup>. В сравнении с 2018 годом данный показатель увеличился в 2,8 раза.

Таблица 3 – Площадь отремонтированного жилищного фонда в г. Благовещенск

Наименование показателя	2017 год	2018 год	2019 год	Темп роста 2019/2018
Площадь отремонтированного жилищного фонда (тыс. м <sup>2</sup> )	21,2	3,3	9,1	в 2,8 раза

Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Амурской области» в период 2017 - 2019 годов был проведен капитальный ремонт в 89 многоквартирных домах.

Далее рассмотрим коммунальное хозяйство. За счет софинансирования из средств областного и городского бюджетов в период 2018 - 2019 годов:

1) выполнен капитальный ремонт галереи углеподачи на котельной 74 квартала по ул. Краснофлотская, 14, что позволило обеспечить бесперебойную работу системы теплоснабжения данной котельной, отапливающей 60 многоквартирных домов;

2) произведена замена водовода от насосной станции СХПК «Тепличный» до насосной станции п. Аэропорт общей протяженностью 1,9 км, что позволило гарантированно обеспечивать водой как жителей района СХПК «Тепличный» и поселка Аэропорт так и котельную аэропорта;

3) проведены работы по перекладке тепловой сети по ул. Воронкова протяженностью 511 м для обеспечения бесперебойного теплоснабжения потребителей в микрорайоне № 3;

4) выполнено строительство водопроводных сетей общей протяженностью 1,072 км для подачи питьевой воды от существующего магистрального водовода, проложенного от станции водоподготовки водозабора Северный в жилые кварталы малоэтажной застройки (район 5-я стройка) по ул. Энтузиастов от ул. Театральной до ул. Песчаной.

В рамках инвестиционной программы филиалом «Амурская генерация» АО «ДГК» выполнена реконструкция участка тепломагистрали № 2 по ул. Студенческая. Введена в эксплуатацию понизительная насосная станция (ПНС) тепломагистрали № 2 Северного района, что позволило увеличить пропускную способность тепловых сетей и обеспечить подключение дополнительной нагрузки 2,227 Гкал/час. В 2018 году разработана и утверждена схема водоснабжения и водоотведения, актуализирована схема теплоснабжения города Благовещенска до 2034 года.

Переходим к анализу сферы благоустройства. В 2019 году на реализацию мероприятий муниципальной программы «Формирование современной городской среды на территории города Благовещенска на 2018 - 2022 годы» выделены средства в объеме 100,4 млн. рублей. По итогам рейтингового открытого голосования по общественным территориям проведены мероприятия по благоустройству общественной территории Парк «Дружбы». Стоимость выполненных работ по благоустройству общественной территории составила 32,99 млн. рублей. На территории данного объекта проведены следующие мероприятия: устройство пандуса, устройство ограждения пандуса, очистка канала, ремонт беседки, перенос ограждения (северный вход), ремонт лестницы центрального входа, ремонт комплекса «Китайская стена», перенос спортивной площадки с устройством основания из резиновой крошки площадью - 700 м<sup>2</sup>; ремонт тротуара общей площадью - 931 м<sup>2</sup>; работы по благоустройству канала (ремонт подпорной стенки), ремонт ограждения моста, укладка кабеля в траншее (работы по освещению), работы по высадке Деревьев и кустарников в количестве 275 шт., работы по устройству ограждения спортивной площадки, установка 167 опор освещения.

В 2019 г. были выполнены мероприятия по ремонту 24 дворовых территорий многоквартирных домов с прокладкой ливневой канализации, ремонтом 19 проездов, тротуаров, освещением, с установкой урн и скамеек. Стоимость выполненных работ составила 67,41 млн. рублей. В сравнении с 2018 годом количество благоустроенных дворовых территорий увеличилось на 6 единиц.

Всего же в период 2017 - 2019 годов на территории города Благовещенска в рамках данной программы благоустроено 44 дворовых территории (2016 год - 2 Двора, 2017 год - 18 дворов, 2018 год - 24 двора).

Кроме того, в 2019 году проведены мероприятия по обустройству 77 детских игровых (спортивных) площадок малыми архитектурными формами, на которых установлены качели, карусели, спортивные тренажеры, детские игровые комплексы, а также ограждения площадок.

Проведены мероприятия по ремонту дворовой территории многоквартирного жилого дома по адресу ул. Комсомольская, 42 и выполнены мероприятия по ремонту тротуара между домами № 2Б и № 2В по улице Дьяченко. В сравнении с 2017 годом количество обустроенных дворовых территорий увеличилось в 2 раза (2017 год - 37 ед.).

Также необходимо рассмотреть дорожное хозяйство Благовещенска. С целью приведения дорожного покрытия к состоянию, отвечающему требованиям ГОСТ, в 2019 году осуществлен ремонт дорожного покрытия городских улиц общей протяженностью 5,6 км., проведены работы по ремонту тротуарного покрытия на 31 участке улично-дорожной сети общей протяженностью 6,5 км, выполнено обустройство сетей наружного освещения на 3 участках протяженностью 1,0 км. Обустроено 6 остановочных площадок.

Кроме ремонта существующих участков улично-дорожной сети в период 2017 - 2018 годов проводились мероприятия по строительству новых участков - это районы 800 квартала: ул. Муравьева-Амурского, ул. Шафира, ул. Зеленая и участки в районе «5-ой стройки»: ул. Центральная от ул. Песчаная до ул. Дальняя, ул. Ромашковая, ул. Придорожная, ул. Энтузиастов общей протяженностью около 5,1 км. В 2019 году продолжались работы в рамках мероприятия «Строительство дорог в районе «5-й стройки» для обеспечения транспортной инфраструктурой земельных участков, предоставленных многодетным семьям» (I этап - ул. Энтузиастов). Ввод в эксплуатацию данного объекта планируется в 2020 году.

С целью разгрузки наиболее загруженных магистральных улиц в рамках

реализации программных мероприятий в период 2017 - 2019 годов установлен и модернизирован 21 светофорный объект, из них в 2019 году модернизировано 6 транспортных светофорных объектов.

Таблица 4 - Характеристика работ по дорожному хозяйству в городе Благовещенск

Наименование показателя	2017 год	2018 год	2019 год	Темп роста 2019/2018, в процентах
Протяженность отремонтированного дорожного покрытия городских улиц, км	9,2	7,2	5,6	77,8
Протяженность отремонтированных пешеходных тротуаров, км	0,173	2,0	6,5	325,0
Количество обустроенных стояночных площадок, ед./мест	1/30	3/305	3/70	100/23
Количество обустроенных остановочных площадок, ед.	0	2	3	150,0
Количество установленных и модернизированных светофорных объектов, ед.	10	5	6	120,0

Проведем исследование транспортного обслуживания населения. Муниципальная маршрутная сеть города Благовещенска представлена 38 маршрутами регулярных перевозок. Перевозку пассажиров осуществляют 398 автобусов малого, среднего и большого классов.

В период с апреля по октябрь 2019 года на территории города Благовещенска для пенсионеров, не имеющих льгот, установленных Федеральными законами и Законами Амурской области, и членов многодетных семей оказывалась мера социальной поддержки путем предоставления права приобретения льготного проездного билета на проезд в автобусах, следующих к местам расположения садоводческих участков.

Социальная поддержка оказывается путем предоставления гражданам установленных категорий возможности проезда с использованием льготных проездных билетов в виде микропроцессорных пластиковых карт «Транспортная карта садовода» стоимостью 350 рублей. Всего в 2019 году выполнено активаций электронных проездных билетов в количестве 1000 операций.

В результате работы, проводимой с 2017 по 2019 годы с перевозчиками по адаптации общественного транспорта для маломобильных групп населения, по

состоянию на 31.12.2019 года в 268 автобусах установлено дополнительное оборудование для маломобильных групп населения:

- 259 автобусов оборудованы автономными речевыми информаторами, обеспечивающими информирование инвалидов по зрению об остановочных пунктах по маршруту следования (увеличение количества адаптированных транспортных средств по сравнению с 2018 годом составило 131 %);

- 103 автобуса оборудованы электронной бегущей строкой, дублирующей информацию об остановочных пунктах для пассажиров, имеющих заболевания слуха (увеличение количества адаптированных транспортных средств по сравнению с 2018 годом составило 166 %);

- 9 автобусов оборудованы электрическими подъемниками для инвалидов-колясочников. Указанные автобусы находятся в оперативном управлении у МП «Автоколонна 1275» и используются предприятием для перевозки пассажиров по обслуживаемым маршрутам № К, № 2К, № 5, № 11, № 22, № 28, № 106.

В 2019 году были выполнены мероприятия по изменению схемы движения автобусов по маршруту № 39 с прохождением по ул. 50 лет Октября до ул. Шафира.

Таблица 5 – Основные показатели деятельности по пассажирским перевозкам

Наименование показателя	2017 год	2018 год	2019 год	Темп роста 2019/ 2018, в процентах
Количество перевезенных пассажиров (тыс. чел.)	39 743,0	38 957,0	37 475,0	96,2
Регулярность перевозок пассажиров (отношение количества фактически выполненных рейсов к плановому количеству рейсов), в процентах	91,2	91,6	92,0	100,4
Количество транспорта общего пользования, оборудованного автономными речевыми информаторами, ед.	82	198	259	130,8
Количество транспорта общего пользования, оборудованного электронной бегущей строкой	12	62	103	166,0
Количество транспорта общего пользования, оборудованного подъемниками для инвалидов-колясочников	9	9	9	100,0

В рамках осуществления контроля за сохранностью автомобильных дорог с 2017 года ежемесячно проводятся рейды по выявлению перевозчиков, осу-

осуществляющих перевозку грузов с превышением допустимых нагрузок, за 2019 год составлен 41 акт.

С 2017 года за выдачу специальных разрешений на движение транспортных средств, осуществляющих перевозку тяжеловесного груза, в бюджет города поступило 5 713,2 тыс. рублей (2017 год - 3 117,7 тыс. рублей, 2018 год - 1 489,3 тыс. рублей, 2019 год - 1 106,2 тыс. рублей).

В рамках Соглашения о перечислении в бюджет муниципального образования денежных средств, связанных с возмещением расходов на восстановление автомобильных дорог общего пользования местного значения, используемых для движения транспортных средств, задействованных на строительстве магистрального газопровода «Сила Сибири», и выдачей специальных разрешений на перевозку тяжеловесных и (или) крупногабаритных грузов с 2018 по 2019 годы поступило 91 767,5 тыс. рублей, из них в 2019 году поступило 37 257,2 тыс. рублей. На текущие ремонты автомобильных дорог городского округа освоено 85 837,8 тыс. рублей.

В 2019 году в целях обеспечения сохранности муниципального жилого фонда проведено 76 выездных проверок в отношении организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, и нанимателей муниципального жилищного фонда, по результатам которых внесено 14 предостережений о несоблюдении обязательных требований жилищного законодательства, выдано 14 предписаний о необходимости выполнения мероприятий, направленных на устранение нарушений жилищного законодательства.

В отношении нанимателей муниципального жилого фонда, не выполняющих обязательства по договорам найма жилых помещений, составлено 3 протокола об административных правонарушениях. На основании материалов, направленных в суд, Мировым судом города Благовещенска принята практика привлечения к административной ответственности нанимателей жилищного фонда по основаниям ненадлежащего содержания помещений.

По результатам направленных материалов в Мировой суд города Благовещенска к административной ответственности за ненадлежащее содержание



жилищного фонда привлечено 6 управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования города Благовещенска. Орган муниципального жилищного контроля выступил с иском в интересах неопределенного круга лиц, проживающих в муниципальном жилом фонде, по результатам которого Арбитражным судом Амурской области вынесено прецедентное решение о понуждении исполнения управляющей организацией обязательств по управлению многоквартирным домом.

В 2019 году в рамках проверки подготовки управляющими организациями состояния жилых домов к отопительному периоду 2019-2020 годов органом муниципального жилищного контроля осуществлен осмотр более 200 многоквартирных домов. В результате контроля за подготовкой жилых домов к отопительному периоду количество обращений граждан о ненадлежащем предоставлении некачественных коммунальных услуг минимальное.

Таблица 6 – Количество выявленных нарушений

Наименование показателя	2017 год	2018 год	2019 год	Темп роста 2019/2018, в процентах
Количество нарушений управляющими организациями (ед.)	30	31	28	90,3

В целом нарушения действующего законодательства управляющими организациями в сравнении с 2018 годом снизились на 9,7 %.

#### **2.4 Проблемы в управлении ЖКХ**

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – сфера, в которой решается множество актуальных вопросов. Многие из них обостряются с наступлением холодов. Старение фондов – еще одна актуальная проблема в ЖКХ. Что такое физический износ инженерных коммуникаций знают в каждом регионе. Все эти проблемы требуют незамедлительного решения.

На сегодняшний день можно выделить самые важные проблемы в сфере ЖКХ города Благовещенска, такие как:

- а) высокий процент износа сети инженерных сооружений;

- б) нехватка мощности очистных сооружений;
- в) необходимость расширения диаметра магистральных теплосетей;
- г) необходимость в завершении строительства мусороперерабатывающего комплекса «Благэко»;
- д) нехватка мусорных контейнеров в районах частных секторов;
- е) необходимость в ремонтных работах ливневой системы города, а также её расширении;
- ж) необходимость ремонта дорог;
- к) необходимость в ремонте многоквартирных домов.

На сегодняшний день состояние ЖКХ города Благовещенска оценивается как «удовлетворительное», так как многие проблемы до сих пор не решены, но постоянно ведется наблюдение и производятся действия по их решению.

В декабре 2019 года - январе 2020 года на территории Благовещенска было проведено исследование на тему: «Удовлетворенность населения жилищно-коммунальным хозяйством». В исследовании было опрошено 100 человек. В ходе опроса применялся метод анкетирования. Анкета представлена в Приложении. Выборка осуществлялась квотным способом, основываясь на данных органов официальной статистики о численности населения в 2019 г.

Так же в данном анализе мы представим мнение экспертов о состоянии жилищно-коммунального хозяйства в ходе его реформирования. Исследование проходило в апреле-мае 2020 года. Участие в котором приняли 10 работников.

Согласно, проведенному опросу 55 % населения удовлетворительно оценивают эффективность работы управляющих компаний, оценку хорошо поставили 35 % респондентов, остальные полностью не довольны работой своей управляющей компании. Стоит заметить, что дома, которые находятся под управлением ТСЖ наиболее эффективны, 63 % респондентов вполне довольны работой предоставления коммунальных услуг.

На вопрос: «К предоставлению каких видов жилищных услуг у Вас имеются больше всего претензий и замечаний?». Лидирующей проблемой стал капитальный ремонт дома (18 %), не отстает и от показателей текущий ремонт

дома (15 %), уборка придомовой территории и освещение мест общего пользования (12 %), сбор и вывоз бытовых отходов (9 %), содержание и ремонт внутридомовых сетей и лифт (8 %), а к остальным видам услуг имеется меньше всего претензий (таблица 7).

Таблица 7 – Распределение ответов на вопрос: «К предоставлению каких видов жилищных услуг у Вас имеются больше всего претензий и замечаний?»

Варианты ответов	Процент ответивших
Уборка внутридомовой территории	5
Уборка придомовой территории исследование	12
Сбор и вывоз бытовых отходов	9
Текущий ремонт жилого здания	15
Содержание и ремонт внутридомовых сетей	8
Содержание и ремонт санитарно-технического оборудования	3
Содержание и ремонт центрального отопления	7
Освещение мест общего пользования	12
Лифт	8
Капитальный ремонт	18
Дератизация	1
Затрудняюсь ответить	2

Большинство, кто обращался с жалобами были полностью удовлетворены ответом 30 % населения. Единственное что не удовлетворило в работе с жалобой это время выполнения заявки 46 % и культура обращения 20 %. Однако, работу диспетчерской службы оценили позитивно - на вызовы реагируют своевременно, на место аварии быстро прибывает специалист - 36 %.

На вопрос: «Отчитывается ли управляющая компания о проделанной работе и расходовании финансовых средств, собранных с жильцов дома в качестве квартплаты?» респонденты ответили, что не отчитывается - 37 %, затрудняются с ответом - 42 %. На вопрос: «Каким образом отчитывается управляющая компания о расходовании финансовых средств, собранных с жильцов дома в качестве квартплаты?» 43 % респондентов, ответили, что их управляющая компания выкладывает информацию на своем официальном сайте. Таким образом, качество предоставляемых услуг находится не на высоком уровне. На вопрос: «Скажите, пожалуйста, знаете ли Вы членов Совета вашего дома?» Большинство жителей не знают своих членов Совета - 59 %.

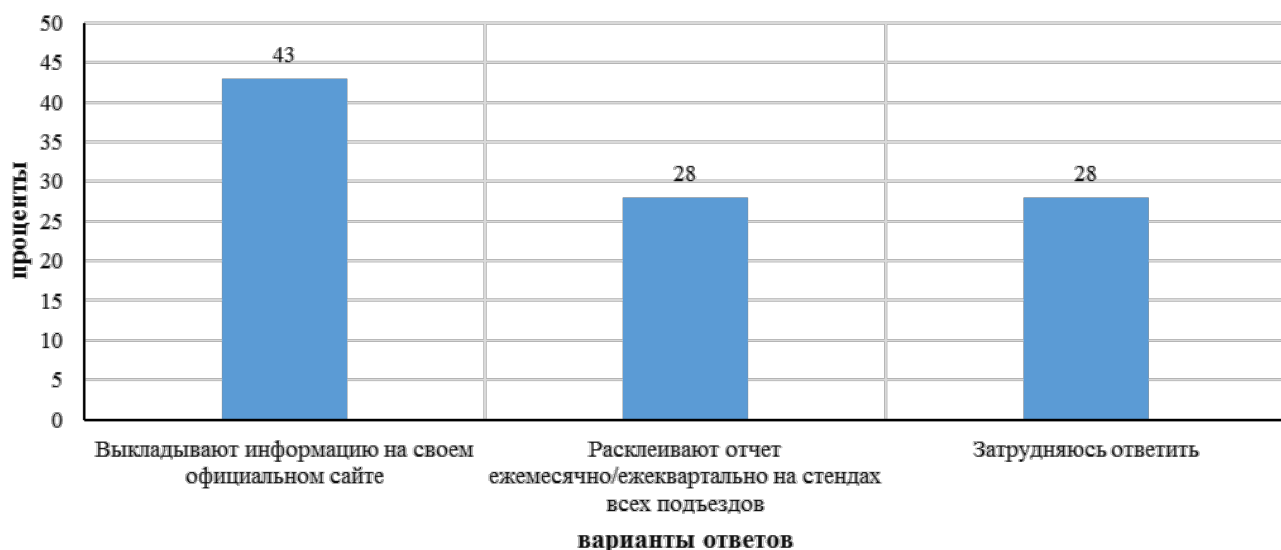


Рисунок 4 – Распределение ответов на вопрос: «Каким образом отчитывается управляющая компания о расходовании финансовых средств, собранных с жильцов дома в качестве квартплаты?»

На вопрос: «Как Вы считаете, что побуждает человека работать в Совете дома?», считают что, сделать что-то полезное для людей - уважение людей – 48 %. Большинство советов домов организует общие собрания собственников для принятия решений - 20 %.



Рисунок 5 – Распределение ответов на вопрос: «Скажите, пожалуйста, знаете ли Вы членов Совета вашего дома?»

На вопрос: «Какие виды деятельности осуществляет Совет Вашего до-

ма?», 20 % населения ответили, что организует общие собрания, а так же 13 % сказали, что Совет дома контролирует работы и услуги в доме, и 12 % сообщили, что Совет дома распространяет информацию, полученную в управляющей компании, что на наш взгляд очень хорошо, потому что не все управляющие компании, как мы видим соблюдают свои функции и обязанности по распространению информации в домах.

На вопрос: «Знаете ли вы перечень работ, которые должны выполняться управляющей компанией по обслуживанию жилищного фонда»? Ответы распределились следующим образом: да 37 %, нет 63 %. Это означает, что информированность населения низкая, на собрание собственников домов, обязаны решаться вопросы по тарифному регулированию в обязательном порядке перечень работ, которая должна вести управляющая компания. Здесь же можно сопоставить то, что и активность населения сама по себе не высокая, что и несет в себе ряд проблем.

Стоит заметить, что договор управления заключённый с управляющей компанией не читало 89 % населения. А 72 % населения обращались с жалобой в управляющую компанию. Такой большой процент обращения мог быть вызван не грамотностью населения в данном вопросе, и не знания населения об обязанностях управляющей компании.

На открытый вопрос респонденты отвечали по разному, но основные проблемы с которыми собственники обращаются в управляющую компанию это: неполадки с лифтом, засор стояка, затопление после смены стояка, капает крыша, несоблюдение подписки актов, жалобы по поводу содержащего ремонта, плохая уборка подъезда, плохая уборка снега, плохая уборка территории, плохое освещение возле подъездов, плохое освещение лестничных площадок, по поводу установки общедомовых счётчиков и так далее.

На вопрос: «Как Вы считаете, насколько условия проживания соответствуют стоимости жилищных услуг?». Респонденты ответили следующим образом: условия плохие, но цена на услуги намного завышена (41 %), условия вполне приличные и соответствуют стоимости жилищных услуг (31 %), усло-

вия хорошие, но цена намного завышена (27 %).

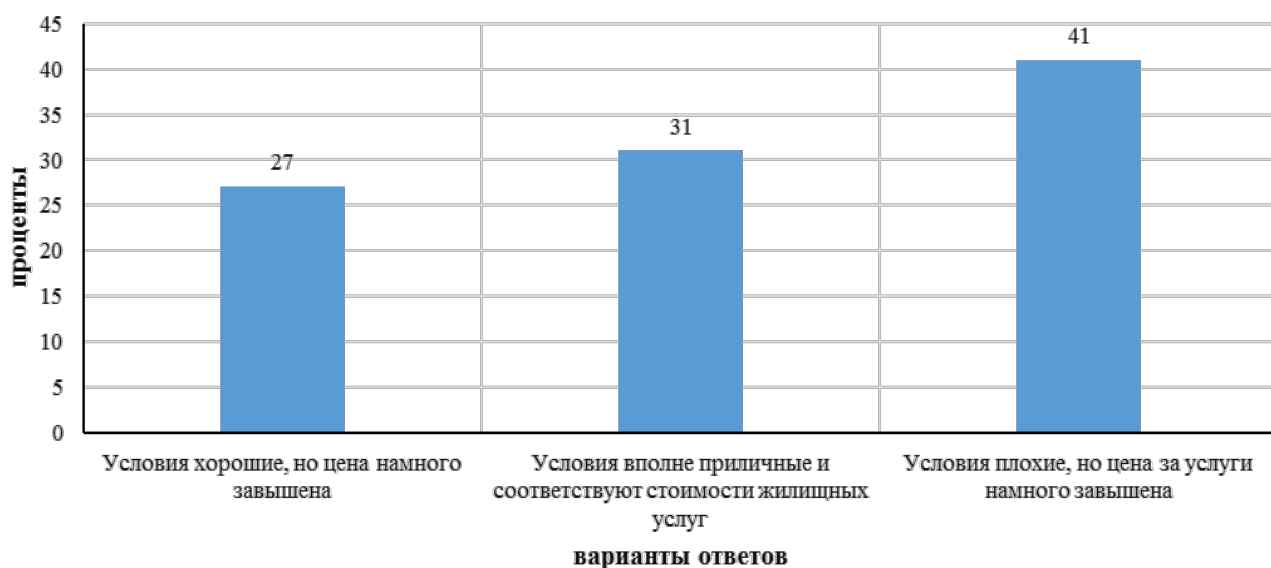


Рисунок 6 – Распределение ответов на вопрос: «Как Вы считаете, насколько условия проживания соответствуют стоимости жилищных услуг?»

Таким образом, большинство людей считают, что цены на коммунальные услуги высокие, но 47 % населения, считают, что какие-то услуги оправданы в ценовой политике. В среднем коммунальные услуги среднестатистическая семья платит 4500 руб./мес. Так же стоит заметить, что для 59 % населения оплата является серьёзной нагрузкой на семейный бюджет, что обременяет население платить за коммунальные услуги.

На вопрос: «Является ли для Вас проблемой оплата жилищно-коммунальных услуг?», респонденты ответили следующим образом, что в основном оплата является серьёзной нагрузкой на семейный бюджет (59 %), однако треть населения легко может оплачивать жилищно-коммунальные услуги не обременяю себя, для 34 % населения оплата услуг ЖКХ по существующим тарифам не вызывает финансовых трудностей (рисунок 7).



Рисунок 7 – Распределение ответов на вопрос: «Является ли для Вас проблемой оплата жилищно-коммунальных услуг?»

Стоит обратить внимание на то, что по официальным данным поступления платежей за коммунальные услуги падает (таблица 8).

Таблица 8 – Динамика поступления платежей за коммунальные услуги

Годы	Процент поступления платежей
2015	98 %
2016	95 %
2017	93 %
2018	96 %
2019	92 %

Но все же жители оплачивают коммунальные услуги. Причем и льготы, и субсидии для определённых категорий граждан тоже есть, 17 % населения получают льготы. Среднемесячный размер социальной поддержки одного пользователя составляет 739 рублей.

На вопрос: «Изменилось что-либо за последние 2-3 года в деятельности жилищно-коммунальных служб?» ответы респондентов распределились следующим образом: ничего не изменилось (34 %), произошли незначительные изменения в лучшую сторону (23 %), затруднились с ответом 25 % опрошенных.

Таким же образом, 52 % населения относится безразлично к реформированию жилищно-коммунальных услуг и только 32 % населения относится по-

ложительно к реформе ЖКХ. Проводимая реформа, безусловно, привела к неким положительным результатам.

Таблица 9 – Изменилось что-либо за последние 2-3 года в деятельности жилищно-коммунальных служб?

Вопрос	Процент от ответа респондентов
Все изменилось в лучшую сторону	3 %
Произошли значительные изменения в лучшую сторону	2 %
Произошли незначительные изменения в лучшую сторону	23 %
Ничего не изменилось	34 %
Произошли незначительные изменения в худшую сторону	2 %
Произошли значительные изменения в худшую сторону	5 %
Все изменилось в худшую сторону	7 %
Затрудняюсь ответить	25 %

Результаты проведённого исследования позволили получить общую картину состояния жилищно-коммунального комплекса г. Благовещенск и выявить ряд проблем, которые возникают при реформировании жилищно-коммунального хозяйства.

Опрос экспертов показал, что современное состояние жилищно-коммунального комплекса в Благовещенске более чем три четверти экспертов оценивают как удовлетворительное, 4,9 % - как хорошее и 16 % - как плохое.

Большинство экспертов в качестве наиболее актуальной проблемы функционирования ЖКХ указали критическое (аварийное) состояние технико-технологического комплекса отрасли. При этом в числе причин, негативно влияющих на состояние жилищного фонда и инженерной инфраструктуры, экспертами обозначены хронический недоремонт большинства объектов ЖКХ, связанный с высокой затратностью капитального ремонта, реконструкции и технического перевооружения; недостаточное финансирование отрасли; неэффективность реализуемых форм управления отраслевым хозяйством.

Среди элементов системы ЖКХ, требующих улучшения, в первую очередь, эксперты назвали: качество услуг (52,3 %), технико-технологическую инфраструктуру и инженерные коммуникации (47,7 %) (рисунок 8).



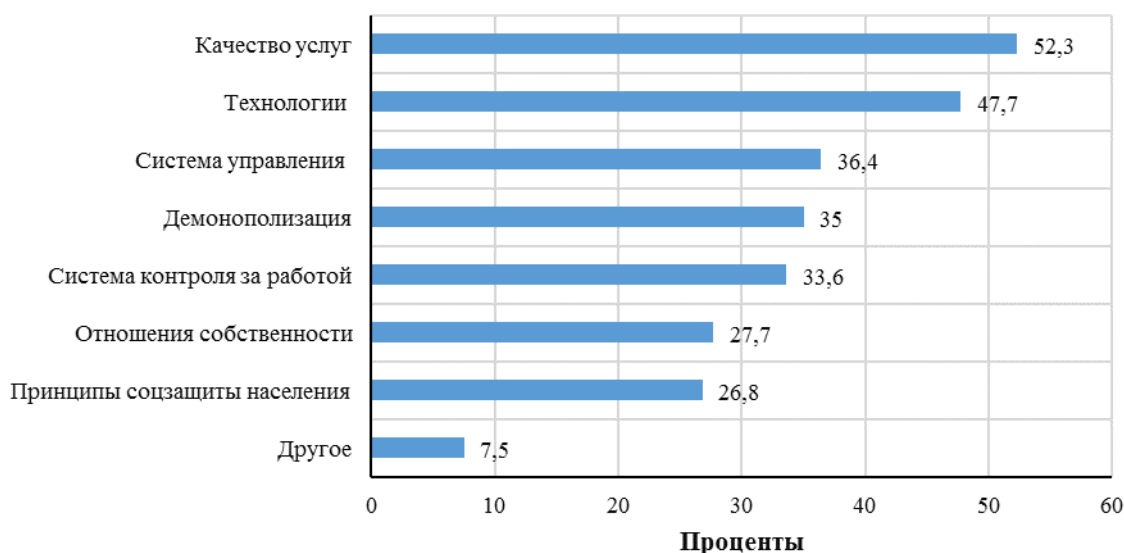


Рисунок 8 – Распределение ответов экспертов на вопрос «Что нужно менять, в первую очередь, в существующей системе ЖКХ?»

Экспертам было предложено проранжировать виды жилищно-коммунальных услуг, поставив на первое место ту услугу, которая, с их точки зрения, нуждается в улучшении, прежде всего. В числе приоритетных оказались следующие услуги (в порядке убывания значимости): капитальный ремонт жилья, снос ветхого жилья, водо- и теплоснабжение, канализация, электро-снабжение.

Треть опрошенных экспертов считают перенос тяжести реформы на плечи населения в современных условиях «неизбежным последствием реформы». Свыше 40 % экспертов убеждены, что при очередном существенном повышении платы за ЖКУ значительная часть населения не сможет их оплачивать.

Эксперты обозначили и другие уязвимые места в обозначенной в муниципальной программе. Например, перспектива значительного повышения платежеспособной активности собственников жилья в капитальном ремонте. Так, почти две трети экспертов, считают, что лишь 10 % населения готового оплачивать ремонт (реконструкцию) жилого фонда. Другой уязвимый момент программы связаны с несформированностью инструментов ее реализации.

Экспертам были заданы вопросы, касающиеся оценки действующей нормативно-правовой базы, а также необходимых изменений в федеральных зако-

нах, способствующих реформированию и модернизации ЖКХ на уровне муниципального образования. Большинство респондентов (64,4 %) полагают, что нормативно-правовая база, действующая в Амурской области, способствует решению задач реформирования ЖКХ. В основном это постановления, утверждающие мероприятия по реформированию ЖКХ.

На уровне округа приняты программы по капитальному ремонту многоквартирных домов, сносу аварийных домов, переселению граждан из ветхого аварийного жилья, программы комплексного развития коммунальной инфраструктуры. Кроме того, как было отмечено принята программа по энергосбережению и повышению энергоэффективности.

Между тем 40 % экспертов отмечают, что главная проблема заключается не в местной и региональной нормативной базе, а в федеральной. В ответах экспертов на открытый вопрос, касающийся проблем законодательного регулирования сферы ЖКХ, они упоминают «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», утверждённые постановлением Правительства РФ. По мнению респондентов, указанные правила фактически разрешают не оплачивать ЖКУ в течение шести месяцев.

Еще одна проблема - отсутствие четкой регламентации условий и порядка софинансирования собственниками помещений в многоквартирных домах установки общедомовых приборов учета в соответствии с законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».

В целом эксперты отмечают, что действующее федеральное законодательство не решает проблемы ЖКХ в комплексе, не учитывает в полной мере, местные условия функционирования комплекса. В связи с этим эксперты предлагают частично изменить федеральные нормативно-правовые акты. Так, в Жилищном кодексе РФ предлагается установить более четкую систему ответственности УК, ТСЖ перед собственниками; детально урегулировать способы управления многоквартирным домом.

Относительно полномочий органов местного самоуправления, утверждённых ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в

РФ» эксперты указали на необходимость их уточнения, включения например, в их перечень организации предоставления жилищных услуг. При этом федеральное законодательство предусматривает целый ряд обязательств муниципалитетов при условии, что собственники не реализовали свои права по управлению многоквартирным домом. Отмечалось и другое несоответствие: в обязанности органов местного самоуправления входит организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом. В то же время, эксперты подчеркнули отсутствие административных рычагов воздействия на ресурсоснабжающие организации.

Среди наиболее острых проблем муниципального образования эксперты называют также вопросы благоустройства и санитарного состояния территории: дорог, дворов, внутриквартальных территорий.

В целом состояние дорожного хозяйства большинство экспертов оценивает, как удовлетворительное (60,3 %). Решение проблем благоустройства дворов, внутриквартальных территорий, частного сектора также наталкивается на недостаток финансовых средств. Сложность решения этих проблем усугубляется отсутствием нормативных актов федерального уровня, регулирующих возможность участия бюджетов всех уровней в финансировании благоустройства дворовых территорий.

Одной из «болевых точек» муниципального образования остаётся проблема сбора и утилизации бытовых и промышленных отходов. Почти все эксперты указали на необходимость совершенствования технологий сбора и утилизации мусора. Их отсутствие порождает дополнительные проблемы для муниципального образования: необходимость выделения территорий, требуемых для складирования отходов, появление несанкционированных свалок, загрязнение окружающей среды. Решение этой проблемы эксперты видят в организации отдельного сбора мусора и строительстве заводов, занимающихся комплексной промышленной переработкой твёрдых бытовых отходов.

В целом, как отмечают эксперты, самостоятельность органов местного

самоуправления в осуществлении реформы местного самоуправления сдерживают: ограниченность финансовых средств, несоответствие доходной базы расходным обязательствам муниципалитетов, недостаток (отсутствие) полномочий.

Таким образом, перед правительством Амурской области и местными органами власти стоит очень сложная задача - модернизация коммунального хозяйства и снабжение качественными коммунальными услугами, при необходимости удержания от резкого роста цен на тарифы и бюджетные расходы. Однако обеспечение населения иного качества жилищно-коммунальными услугами вероятно лишь при серьезных капиталовложениях, что возможно только при внедрении частных инвестиций, и в модернизации коммунальной инфраструктуры.

## **2.5 Предложения по совершенствованию управления ЖКХ**

2.5.1 Разработка новых методологических рекомендаций (в части экономического регулирования)

Функциональный мониторинг должен включать оценку выполнения отраслью возложенных на нее задач и функций, качества управления, эффективности реализации разработанных мероприятий по вопросам развития конкуренции и демополизации, полноты и своевременности финансирования ЖКХ, уровня координации деятельности, снижение административных барьеров входа на рынок, выявление противоправных действий, не позволяющих эффективно развивать конкурентную среду на рынке ЖКУ и т.д.

Исходя из вышесказанного, для успешной реализации перечисленных задач считаем целесообразным выделение в структуре управления ЖКХ на местном уровне специальной службы (по возможности, подразделения) мониторинга и контроля за деятельностью субъектов ЖКХ, которые функционируют в системе естественной монополии<sup>26</sup>. Основной задачей такой службы должна стать координация деятельности субъектов рынка ЖКУ по формированию конку-

---

<sup>26</sup> Экономика муниципального сектора: учебное пособие / под ред. А.В. Пикулькина. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014. С. 464.

рентной среды и демонополизации деятельности по предоставлению услуг населению определенной территории. Такая служба должна стать консультативно-информационным центром, на выводах и рекомендациях которого могут приниматься не только взвешенные и эффективные решения органов исполнительной власти по развитию рыночной среды в ЖКХ. Средства, на содержание данной службы, должны быть выделены из регионального бюджета. Затраты на содержание этой службы будут окупаться двумя способами:

1) служба начнет выявлять многочисленные нарушения в сфере предоставления ЖКУ, за счет чего штрафы с управляющих компаний начнут активно пополнять региональный бюджет;

2) активная деятельность службы приведет к исправной работе управляющих компаний, а также компаний, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги.

Например, данная служба в городе Благовещенске могла бы поспособствовать решению проблем ЖКХ, описанных в разделе 2.4, а именно:

– капитальный ремонт, посредством участия в федеральных программах, а также привлечение средств федерального бюджета;

– завершение строительства многих объектов, необходимых для оптимального снабжения услугами ЖКХ населения города, таких как городская водозаборная система, мусороперерабатывающий комплекс «Благэко»;

– ведение работ по установке контейнеров преимущественно в частных секторах города Благовещенск;

– капитальный ремонт дорог, посредством программы «Безопасные и качественные дороги»;

– привлечение средств федерального бюджета, а также средств «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов» для проведения ремонтных работ;

– переселение населения из аварийных построек.

– проведение ремонта ливневой системы города, а в некоторых районах и вовсе её установки или же расширения.

Контроль за исполнением данного перечня решения проблем полностью возлагается на новую службу, тем самым предоставляя большую вероятность того, что все будет выполнено качественно и в поставленные сроки.

Проблемы, сопровождающие контроль за качеством ЖКУ заключаются в том, что возможности такого контроля со стороны потребителей является только для отдельных, как правило, разовых услуг преимущественно в квартирах, а оплата за эти услуги гражданами осуществляется трижды: в виде оплаты по установленным тарифам; в виде налогов, которые направляются в том числе и на ЖКХ; в виде неофициального вознаграждения.

Система общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства – это реализуемая силами общественных организаций и активных граждан при поддержке государства система мероприятий, направленная на повышение эффективности работы ЖКХ, обеспечение предоставления качественных жилищных и коммунальных услуг потребителям, создание условий для конструктивного взаимодействия граждан, субъектов рынка, органов власти. Важнейшими целями развития системы общественного контроля в сфере ЖКХ является формирование благоприятной, неконфликтной среды для коммуникации всех участников рынка ЖКХ и выработка взаимоприемлемых решений имеющихся проблем. Помимо создания отдельного подразделения контроля за рынком услуг ЖКХ, предлагаются также иные меры по улучшению качества управления ЖКХ:

а) повышением правовой грамотности граждан в сфере ЖКХ и воспитанием ответственного собственника;

б) расширением и укреплением системы правовой защиты потребителей жилищно-коммунальных услуг, повышением эффективности правоприменительной практики в сфере ЖКХ;

в) совершенствованием нормативно-правового регулирования деятельности жилищно-коммунального хозяйства на региональном и местном уровнях через вовлечение общественности в процессы обсуждения и подготовки решений, направленных на улучшение работы отрасли;

г) распространением лучших практик управления многоквартирными домами, способствующих повышению качества жилищно-коммунальных услуг.

Как показывает анализ, проведенный Общественной палатой РФ, сегодня в каждом субъекте РФ работают различные некоммерческие организации, деятельность которых направлена на защиту законных интересов потребителей жилищно-коммунальных услуг, организацию просветительских мероприятий в сфере ЖКХ. Большинство из этих организаций накоплен интересный опыт разработки и реализации проектов. Вместе с тем некоммерческие организации, как правило, не обладают достаточными материальными, финансовыми и информационными ресурсами для того, чтобы оказывать заметное влияние на ситуацию. В соответствии с Указом Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» создание и развитие сети общественного контроля в сфере ЖКХ осуществляется при поддержке Правительства РФ, органов власти субъектов РФ.

Значительным шагом на пути осуществления стратегии развития ЖКХ обязано стать развитие взаимосвязанного пакета документов, который будет отражать разные уровни проработки стратегии развития, а также соответствующей многоуровневой системы показателей результативности управления, которая будет удовлетворять требованиям системности реализации целей по уровням исполнения<sup>27</sup>.

Поскольку развитие коммунальной инфраструктуры является главным фактором развития иных секторов городского хозяйства, разработка стратегий повышения эффективности управления жилищно-коммунального хозяйства заслуживает огромного значения. Пространственное развитие, развитие социальной сферы и транспорта обязано быть связано с развитием жилищно-коммунального хозяйства, а в целом, стратегия увеличения результативности управления жилищно-коммунального хозяйства должна быть связана со страте-

---

<sup>27</sup> Кругликов А.А. Государственная политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2014. № 7. С. 115.

гией комплексного развития и региональной стратегией развития жилищно-коммунального хозяйства.

Воспитание у жителей чувства собственника, следовательно, и ответственности за принадлежащее ему имущество – одна из главных задач государства при проведении реформы ЖКХ. Новая система экономических отношений предполагает принципиальное изменение функций субъектов управления, механизмов их взаимодействия и превращение потребителя услуг ЖКХ в активного участника процесса управления<sup>28</sup>.

В целях решения задачи увеличения результативности управления объектами коммунальной инфраструктуры нужно снабдить:

1) установление среднесрочных тарифов, которые связаны с производственными и инвестиционными программами предприятий;

2) включение инвестиционной составляющей в тарифы на коммунальные услуги, увеличение амортизационных отчислений вследствие переоценки основных фондов;

3) замену финансового аудита регулирующих органов системой мониторинга за достижением предприятием коммунальной сферы поставленных целей;

4) утверждение тарифов на подключение к системам коммунальной инфраструктуры для обеспечения их устойчивого развития.

В качестве мероприятий, которые направлены на производство условий для результативного включения энергоресурсосберегающих мероприятий в отрасли как основы оптимизации затрат при оказании качественных жилищно-коммунальных услуг, следующие:

- изменение схемы возникновения лимитов потребления энергоресурсов организациями бюджетной сферы;

- разработка программ стимулирования включения ресурсосберегающих мероприятий;

- предоставление налоговых льгот предприятиям, которые внедряются и

---

<sup>28</sup> Чернышев Л.Н. Формирование рыночных отношений в ЖКХ. М.: Изд-во «МЦФЭР», 2012. С. 142.



применяются современные ресурсосберегающие технологии, информирование населения о современных энергосберегающих технологиях<sup>29</sup>.

Увеличение размера платы за коммунальные услуги стимулирует население экономить на использовании энергоресурсов. Тем не менее, сейчас данное стимулирующее действие незначительно. Дефицит информации о возможных мерах по увеличению энергоэффективности не дает домохозяйствам вероятность зарабатывать выгоду от уменьшения потребления воды, электроэнергии и тепла. Возникает потребность в осознании населением потребности в осуществлении таких мер. Процесс завлечения населения в ресурсосбережение обязан сопутствоваться развитием интереса в итогах данной деятельности, это проявляется, например, в поощрении жителей, которые реализуют энергосберегающие мероприятия в своих домах<sup>30</sup>. Данное поощрение выражается либо в уменьшении размера платежей за коммунальные услуги, либо предоставлении дополнительных услуг.

По итогам проведенных энергосберегающих мероприятий в квартире, один раз в год нужно производить перерасчет оплаты за коммунальные услуги в сторону уменьшения. Такие мероприятия должны осуществляться как собственниками жилья, так и поставщиками ресурсов. Помимо применения материальных стимулов экономии энергии нужно обеспечивать жителей информацией о результатах их усилия по экономии электроэнергии.

Оценка результативности принятой стратегии развития ЖКХ и соответствующих мероприятий является важнейшим этапом управления.

Применение данной методики, которая строится на применении теории нечетких множеств, позволяет уменьшить субъективное влияние эксперта на итоги ранжирования. Данная методика разрешает определить уровень приближения этой системы, которая характеризуется установленным комплектом показателей, к системе со значениями, которые установлены в качестве целевых.

Результаты исследования свидетельствуют, что при жилищно-

---

<sup>29</sup> Чекалин В.С. Экономика городского хозяйства. СПб.: Изд-во «СПбГИЭА», 2013. С. 154.

<sup>30</sup> Колесникова А.А. Оплата услуг ЖКХ населением и социальная защита малообеспеченных граждан в Российских регионах // Вопросы статистики. 2014. № 2. С. 128.

коммунальном обслуживании населения состояла сеть институтов - предприятий и организаций производственного и непроизводственного назначения. Современное управление деятельностью предприятий в этой сфере в России характеризуется несовершенством системы организационно-экономического обеспечения, о чем свидетельствует несогласованность приоритетов взаимодействия и критериев оценки результатов работы, несоответствие научно-методического и нормативно-правового обеспечения процесса ЖКОИ и сложность структурных взаимосвязей его субъектов, среди которых значительная часть имеет признаки монополизации.

Проблема заключается в том, что жилищно-эксплуатационные организации, которые являются одновременно и заказчиком, и подрядчиком, не заинтересованы в появлении конкурентов, нет стимулов для улучшения качества и удешевление услуг.

Данные направления увязываются с показателями групповой структуры жилищно-коммунального комплекса, которые в наибольшей степени характеризуют эту сферу:

- а) показатели, характеризующие жилищную сферу;
- б) показатели, характеризующие коммунальную сферу;
- в) показатели, характеризующие развитие ЖКХ;
- г) показатели, характеризующие результаты деятельности предприятий ЖКХ.

Показатели жилищной сферы можно разделить на 3 подгруппы:

Первая группа - показатели обеспеченности жильем и состав жилого фонда;

Вторая группа - показатели, характеризующие состояние жилищного фонда, его содержание, показатели ремонта, реконструкции и строительства;

Третья группа - показатели, характеризующие благоустройство жилищного фонда, его обслуживание, управление жилищным фондом.

Показатели этой группы учитывают такие величины как общая площадь жилья (миллионов кв. м) в том числе жилая, общее число квартир (в том числе

отдельных, коммунальных), распределение отдельных квартир по числу комнат, средняя (общая, жилая) площадь на человека, распределение домашних хозяйств по принадлежности (проживающие в государственных, кооперативных, частных домах, снимают жилье), распределения жилого фонда по времени застройки, показатели износа, убыли, общая (полезная) площадь построенных квартир, распределения домашних хозяйств по благоустройству занимаемого жилья, обеспеченность жилищно-коммунальными услугами, обеспеченность телефонами, автомобилями и т.д.

Расчет таких нормативов базируется на минимальных социальных стандартах, которые устанавливаются органами государственной власти. Они едины, устанавливаются на определенный период времени, отражают потребности индивидуума в материальных благах и услугах и гарантируют соответствующий уровень их потребления.

Минимальные социальные стандарты и предназначенные для определения обязательного минимума бюджетных расходов на указанные цели и образуют нижнюю границу количественных величин стандартов качества жизни, нарушение которой требует вступления в действие системы государственных мер поддержки населения.

Муниципальное образование может разработать собственную систему социальных стандартов.

1) показатели, характеризующие коммунальную сферу. Эти показатели отражают прогнозируемый объем и качество производимых организациями коммунального комплекса товаров (оказываемых услуг). К таким показателям относятся различные показатели сферы водоснабжения; водоотведения и очистки сточных вод; надежность снабжения потребителей товарами (услугами), к которым относятся - уровень потерь в сетях, износ систем водоснабжения и водоотведения; аварийность систем водоснабжения, протяженность сетей, нуждающихся в замене;

2) показатели, характеризующие развитие ЖКХ отражаются в показателях социально-экономического развития территории. К показателям, характе-

ризирующих результаты деятельности предприятий ЖКХ относятся как- доля убыточных предприятий, критерий убыточности, объем кредиторской задолженности и ряд других.

Таким образом, эффективность системы управления ЖКХ и критериальная оценка ее эффективности должна формироваться органами власти различных уровней. В качестве методических подходов к формированию системы показателей управления и оценки ее эффективности является научная обоснованность и возможность их практического применения.

Критерии эффективной системы управления ЖКХ должны дать возможность оценить состояние жилой среды территории, выявить проблемы и подходы, пути к оптимизации задач жилой среды местными органами власти, степень участия федеральных властей.

Они должны все составляющие жилой среды, учитывая все ее грани и построена таким образом, чтобы можно было контролировать состояние жилой среды в различных плоскостях (на национальном уровне, между регионами, на уровне городских поселений).

Кроме того, существует и дополнительный набор показателей, характеризующий влияние на жилую среду процессов реформирования экономики и развитие новых форм собственности, изменение социальных качеств населения, связанных с его социально-экономическим статусом. В первую очередь, они должны отражать удовлетворенность (неудовлетворенность) состоянием жилой среды, улучшение (ухудшение) положения, и т.д.

Качественное тарифное регулирование является согласно экспертным оценкам одним из самых значимых факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность отрасли ЖКХ. Существующая система тарифного регулирования не обеспечивает такую привлекательность в силу двух основных причин:

- отсутствуют долгосрочные параметры тарифного регулирования (по экспертным оценкам банковской отрасли параметры регулирования в части объема, возврата и доходности инвестированного капитала должны быть про-

гнозируемы не менее чем на 10 лет);

- при установлении тарифа отсутствуют четкие и экономически привлекательные механизмы возврата через тариф вложенных инвестиций<sup>31</sup>.

Немаловажными факторами в данном вопросе являются несбалансированность тарифов на первичные энергоресурсы (газ и электрическую энергию), используемые для выработки коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, а также отсутствие зависимости между установленным тарифом и целевыми показателями деятельности организаций коммунального комплекса в части надежности, качества и энергоэффективности.

Основной целью государственной политики в данном направлении будет создание системы тарифного регулирования, способной обеспечивать привлечение частных инвестиций в ЖКХ на постоянной основе и в необходимом объеме.

Реформирование бюджетных взаимоотношений Как отмечалось выше, финансирование расходов от реализации ЖКУ по регулируемым ценам (тарифам) в Москве осуществляется в форме финансирования «по убыткам». В условиях сохранения дотационности отрасли в ближайшей перспективе целесообразно пересмотреть позицию Правительства Москвы в отношении формы финансирования предприятий ЖКХ.<sup>32</sup> Система существующего текущего финансирования предприятий ЖКХ должна быть изменена с бюджетного финансирования назначением «в возмещение убытков» и «в возмещение разницы в цене» на назначение «в возмещение гражданам субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги». То есть текущее бюджетное финансирование предприятий необходимо полностью переориентировать на предоставление адресной целевой помощи непосредственно гражданам, нуждающимся в такой помощи, в соответствии с действующим законодательством о признании граждан малоимущими или иными критериями иных правовых актов.

Система существующего бюджетного финансирования капитальных вло-

---

<sup>31</sup> Аксенов П.Н. Совершенствование системы управления развитием жилищно-коммунального хозяйства города Москвы в условиях перехода на рыночные методы хозяйствования. М.: Юго-Восток-сервис, 2012. С. 92.

<sup>32</sup> Некоммерческое партнерство «ЖКХ Развитие» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. 2016. URL: <http://www.gkhrazvitie.ru> (дата обращения 09.05.2020).

жений предприятий жилищно-коммунального хозяйства Москвы должна быть изменена с финансирования «по сметам» на финансирование по программам капитального ремонта, реконструкции и развития жилищно-коммунальных объектов с последующим представлением отчетов предприятиями по целевому использованию соответствующих бюджетных средств. Решения по выделению предприятиям жилищно-коммунального комплекса бюджетного финансирования на капитальные расходы и инвестиционные программы должны приниматься муниципальными образованиями во всех случаях, когда соответствующие программы не могут выполняться предприятиями за счет тарифов, предъявляемых к оплате потребителям.

Совершенствование системы оплаты жилищно-коммунальных услуг. Следует отменить систему авансирования платежей за поставку газа, электроэнергии и тепловой энергии предприятиям жилищно-коммунального комплекса и перейти к ежемесячной оплате по факту поставки, что приведет в соответствии платежи коммунальных предприятий предприятиям большой энергетики с платежами населения за жилищно-коммунальные услуги.

Создание условий для привлечения в жилищно-коммунальное хозяйство внебюджетных инвестиций. Финансирование первоочередных мероприятий по модернизации, реконструкции и техническому перевооружению жилищно-коммунальных объектов, которые необходимо реализовать в сжатые сроки, рекомендуется осуществлять в основном за счет привлечения заемных ресурсов. Бюджетное финансирование инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство будет осуществляться в ограниченном объеме и будет не альтернативой, дополнением к заемному финансированию. В будущем инвестирование за счет заемных средств должно стать преобладающей формой финансирования жилищно-коммунального комплекса города.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы. ЖКХ представляет собой сложную, комплексную отрасль народного хозяйства, которая обеспечивает функционирование инженерной инфраструктуры, различных зданий населенных пунктов, создающих удобства и комфорт для проживания и нахождения в них граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг. Управление жилищно-коммунального хозяйства рассматривается как система управленческих воздействий на экономические отношения между субъектами управления.

Главная задача органов местного самоуправления – формирование механизма управления в жилищно-коммунальном хозяйстве, который позволяет результативно действовать в постоянно меняющихся условиях. ЖКХ играет важную роль в социально-экономической жизни муниципальных образований, так как непосредственно затрагивает интересы и вопросы обеспечения жизнедеятельности населения.

Жилищно-коммунальное хозяйство имеет важное значение в процессе развития и благоустройства территории, а также благосостоянии ее населения, материальном и духовном. ЖКХ организует жизненную среду человека. В современных муниципальных образованиях жилищно-коммунальное хозяйство характеризует степень цивилизованности жизни. От уровня организованности системы ЖКХ муниципального образования зависит внутреннее состояние его жителей, а также эффективность работников в области производства, науки, медицины и так далее.

Среди наиболее типовых проблем жилищно-коммунального хозяйства преобладают следующие: отсутствие развитой социальной инфраструктуры, низкое качество водопроводной воды, неудовлетворительную работу в области теплоснабжения, газоснабжения и водоснабжения микрорайонов и домов. Довольно четко прослеживается зависимость деятельности ЖКХ от правильной и эффективной ее организации.

Характерной особенностью в управлении ЖКХ является возможность непосредственного управления жильцами своим имуществом, без организации, занимающейся профессиональным управлением. Несмотря на большое количество принятых актов в сфере ЖКХ, многие старые проблемы остаются нерешенными, со временем возникают новые. Это говорит о том, в законодательстве существуют пробелы, возможно, не все предусмотрено, а возможно проблемы решаемы только на бумаге, а на практике предлагаемые меры осуществить не удастся.

В декабре 2019 года - январе 2020 года на территории Благовещенска было проведено исследование на тему: «Удовлетворенность населения жилищно-коммунальным хозяйством». В исследовании было опрошено 100 человек.

Опрос экспертов показал, что современное состояние жилищно-коммунального комплекса в Благовещенске более чем три четверти экспертов оценивают как удовлетворительное, 4,9 % - как хорошее и 16 % - как плохое. Среди наиболее острых проблем муниципального образования эксперты называют также вопросы благоустройства и санитарного состояния территории: дорог, дворов, внутриквартальных территорий.

Таким образом, перед правительством Амурской области и местными органами власти стоит очень сложная задача - модернизация коммунального хозяйства и снабжение качественными коммунальными услугами, при необходимости удержания от резкого роста цен на тарифы и бюджетные расходы. Однако обеспечение население иного качества жилищно-коммунальными услугами вероятно лишь при серьезных капиталовложениях, что возможно только при внедрении частных инвестиций, и в модернизации коммунальной инфраструктуры.



## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Администрация города Благовещенска [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 2012. – Режим доступа: [admblag.ru](http://admblag.ru). – 22.05.2020.
- 2 Аитова, Ю.С. Использование методов экономико-математического моделирования при разработке прогноза развития муниципального образования / Ю.С. Аитова, В.В. Орешников // Вестник НГИЭИ. – 2017. – № 10 (77). – С. 89-99.
- 3 Аксенов, П.Н. Совершенствование системы управления развитием жилищно-коммунального хозяйства города Москвы в условиях перехода на рыночные методы хозяйствования / П.Н. Аксенов. – М.: Юго-Восток-сервис, 2012. – 92 с.
- 4 Алёхин, Э.В. Государственное и муниципальное управление: учебное пособие / Э.В. Алёхин. - Пенза: Изд-во Пенз. гос. ун-та, 2017. - 125 с.
- 5 Амирова, Э.Ф. Роль и значение государственной собственности в современных условиях развития / Э.Ф. Амирова, Д.А. Каримова // Вестник современных исследований. – 2016. – № 3-2 (3). – С. 8-11.
- 6 Арьков, С. В. Проблемы управления жилым хозяйством; факторы, влияющие на эффективность управления жилищным фондом и методические подходы к его управлению / С.В. Арьков // Экономика строительства. - 2016. - № 6. - С. 72-77.
- 7 Баринаова, Ю.А. Продовольственная безопасность, развитие сельского хозяйства и демографические тенденции на отдельных территориях РФ / Ю.А. Баринаова, С.А. Суслов // Вестник НГИЭИ. – 2018. – № 1 (20). – С. 3-24.
- 8 Безруких, Ю.А. Современное состояние российской экономики в сфере ЖКХ / Ю.А. Безруких, С.А. Евсеева, С.В. Данилов [Электронный ресурс] // Научно-технические конференции: офиц. сайт. – 2014. – Режим доступа: [http://science-bsea.narod.ru/2007/ekonom\\_2007\\_2/bezrukih\\_sovremen.htm](http://science-bsea.narod.ru/2007/ekonom_2007_2/bezrukih_sovremen.htm). – 21.04.2020.
- 9 Белозеров, С. А. Модернизация сферы ЖКХ как фактор повышения уровня жизни населения России / С. А. Белозеров, А. Э. Вашук // Уровень жиз-

ни населения регионов России. - 2017. - № 12. - С. 47-57.

10 Брискер, О.П. Экономические основы функционирования жилищно - коммунального хозяйства как специфической рыночной структуры. Социально-экономические и правовые основы развития экономики: коллективная монография / О. П. Брискер. - Уфа: Аэтерна, 2016. – 95 с.

11 Бузырев, В.В. Экономика жилищной сферы / В.В. Бузырев. – М.: ИНФРА-М, 2016. – 363 с.

12 Винниченко, Н. А. Только проверками проблемы ЖКХ не решить: интервью полномочного представителя президента в УрФО / Н.А. Винниченко // Красный Север. - 2016. - № 1. – С. 5.

13 Галкин, А.И. Основные направления повышения эффективности и результативности деятельности органов государственной власти в Российской Федерации / А.И. Галкин // Актуальные проблемы и перспективы развития государственного управления: сборник научных статей / под ред. С.Е. Прокофьева, О.В. Паниной, С.Г. Еремина. - М.: Юстицинформ, 2014. – С. 154.

14 Губанова, Е.В. Оценка инвестиционных рисков при разработке инвестиционной стратегии / Е.В. Губанова // Вестник Воронежского института экономики и социального управления. – 2017. – № 3. – С. 28-34.

15 Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 25.05.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

16 Зарипова, Г.М. Проблемы и приоритеты развития жилищно-коммунального хозяйства / Г.М. Зарипова // Научное обозрение. – 2014. – № 11-1. – С. 234-237.

17 Зарубин, В.И. Системный подход к анализу пространственно-отраслевой структуры региональной экономики / В.И. Зарубин // Новые технологии. – 2018. – № 1. – С. 72 - 77.

18 Иванов, В.В. Государственное и муниципальное управление с использованием информационных технологий / В.В. Иванов, А.Н. Коробова. - М.: Инфра-М, 2018. – 122 с.

19 Искужина, Г.Р. Местное самоуправление как институт публичного управления в Российской Федерации / Г.Р. Искужина, И.Р. Аминов // Международная научно-практическая электронная конференция «Современные научные исследования: актуальные теории и концепции». - Киров, 2014. - С. 254.

20 Казаков, В.Н. Особенности социальной составляющей реформирования жилищно-коммунального комплекса России / В.Н. Казаков, А.Н. Ефимов // Уровень жизни населения регионов России. - 2016. - № 10. - С. 71-77.

21 Качкаев, П. Р. Проблемы и перспективы развития ЖКХ в рамках реформирования отрасли / П.Р. Качкаев // Жилищно-коммунальное хозяйство. - 2017. - № 2. - С. 2-5.

22 Козлова, С. В. Государственно-частное партнерство в сфере ЖКХ: проблемы и перспективы / С. В. Козлова, О. М. Грибанова // Вестник Института экономики Российской Академии наук. - 2017. - № 4. - С. 176-184.

23 Колесникова, А.А. Оплата услуг ЖКХ населением и социальная защита малообеспеченных граждан в Российских регионах / А.А. Колесникова // Вопросы статистики. – 2014. – № 2. – С. 128.

24 Кондратьева, М.Н. Актуальные проблемы развития социально-экономических систем в современных условиях / М.Н. Кондратьева. – Ульяновск: Изд-во «УлГТУ», 2019. – 145 с.

25 Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

26 Королева, Е.Л. Основные вехи развития жилищно-коммунального хозяйства в России / Е.Л. Королева // Экономические науки. Государственное регулирование экономики. - 2016. - № 15. - С. 53-56.

27 Король, С. Повышение эффективности управления региональной жилищной программой / С. Король, А. Семченкова // Проблемы теории и практики управления. - 2016. - № 9. - С. 31-39.

28 Кругликов, А.А. Государственная политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства / А.А. Кругликов // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2014. – № 7. – С. 103-115.

29 Кузнецов, В.В. Местное самоуправление в системе государственного управления: учебное пособие / В.В. Кузнецов, В.В, Ваховский. - Ульяновск: Изд-во «УлГТУ», 2017. – 432 с.

30 Кузнецова, А. И. Инновационные технологии в системе ЖКХ / А. И. Кузнецова, А.В. Долматова // Вестник города Московского университета имени С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. - 2016. - № 3 (18). - С. 42-49.

31 Леонтьев, Г. Реформа жилищно-коммунального хозяйства: государство должно вернуться в отрасль / Г. Леонтьев // Муниципальная власть. - 2017. - № 1. - С. 83-84.

32 Липски, С.А. Государственное (муниципальное) управление и государственная служба / С.А. Липски. - М.: Русайнс, 2018. – 601 с.

33 Лысенков, А. Реформа жилищно-коммунального хозяйства и антикризисного управления / А. Лысенко // Проблемы теории и практики управления. - 2016. - № 2. - С. 65-71.

34 Макаров, Д. В. Исторические аспекты развития жилищно-коммунального хозяйства в России (XVII-XXI ВВ): монография / Д. В. Макаров, И. А. Зайцева, О. Р. Андреева. – Иваново: Листос, 2015. – 80 с.

35 Максимчук, О. В. Проблемы теории и практики государственного менеджмента в организации среды жизнедеятельности с позиций энергосбережения в ЖКХ российских городов (ч. 2) / О. В. Максимчук, Т. А. Першина // Экономика строительства. - 2017. - № 6. - С. 48-57.

36 Маршалова, А.С. Муниципальные образования и инновационное развитие экономики / А.С. Маршалова, А.С. Новоселов // Регион: экономика и социология. - 2017. - № 1. – С. 25.

37 Маслак, И.Н. Управление сферой жилищно-коммунального хозяйства в муниципальном образовании / И.Н. Маслак //Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2018. – № 2. – С. 29 – 42.

38 Митячкина, Е.С. Правовое регулирование положения главы местной администрации и муниципального служащего в Российской Федерации / Е.С. Митячкина, С.В. Михнева // Гуманитарные исследования. – 2016. – № 2 (58). – С. 157-162.

39 Михнев, И.П. Правовое регулирование деятельности в сфере информационной безопасности в Российской Федерации: достижения, проблемы и перспективы развития / И.П. Михнев, С.В. Михнева, А.Г. Айвазян // Вестник Алтайской академии экономики и права. - 2018. - № 6. - С. 227-233.

40 Некоммерческое партнерство «ЖКХ Развитие» [Электронный ресурс]: офиц. сайт. –2016. – Режим: <http://www.gkhrazvitie.ru>. – 09.05.2020.

41 О внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [Электронный ресурс]: федеральный закон от 01 мая 2019 № 87-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

42 О водоснабжении и водоотведении [Электронный ресурс]: федеральный закон от 07 декабря 2011 г. № 416-ФЗ (ред. от 01.04.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

43 О газоснабжении в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ (ред. от 26.07.2019). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

44 О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 13 мая 2013 г. № 406 (ред. от 22.05.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

45 О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 (ред. от 15.12.2018). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

46 О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользовате-

лям помещений в многоквартирных домах и жилых домов [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 (ред. от 13.07.2019, с изм. от 02.04.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

47 О состоянии коммунальной инфраструктуры в 2018 году: прессы-выпуск [Электронный ресурс] // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Амурской области: офиц. сайт. – 2009. – Режим доступа: <https://amurstat.gks.ru/folder/29138>. – 15.05.2020.

48 О стратегическом планировании в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ (ред. от 31.12.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

49 О теплоснабжении [Электронный ресурс]: федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ (ред. от 01.04.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

50 Об административной ответственности в Амурской области [Электронный ресурс]: закон Амурской области от 30 марта 2007 года № 319-ОЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Кодекс».

51 Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ (ред. от 23.05.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

52 Об утверждении Положения об управлении жилищно-коммунального хозяйства администрации города Благовещенска (с изменениями на 20 апреля 2018 года) [Электронный ресурс]: постановление мэра города Благовещенска от 19 сентября 2006 года № 3061 (в ред. постановлений администрации города Благовещенска от 16.04.2013 № 1856, от 20.04.2018 № 1117). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

53 Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования города Благовещенска [Электронный ресурс]: решение Благовещенской Городской Думы от 18 июля 2019 года № 58/70. Доступ из справ.-правовой системы «Кодекс».

54 Об утверждении Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 04 сентября 2013 г. № 776 (ред. от 22.05.2020). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

55 Об электроэнергетике [Электронный ресурс]: федеральный закон от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ (ред. от 27.12.2019). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

56 Осведомленность россиян о реформе ЖКХ [Электронный ресурс] // Всероссийский Центр Изучения общественного мнения: офиц. сайт. – 2010. - Режим доступа: <https://wciom.ru/index.php?id=241&uid=114543>. – 15.05.2020.

57 Основные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства: [Электронный ресурс] // Всероссийский совет местного самоуправления: офиц. сайт. – 2012. – Режим доступа: <http://www.vsmsinfo.ru/dokumenty-i-materialy/80-osnovnye-problemy-v-sfere-zhilishchno-kommunalnogo-khozyajstva-v-tom-chisle-v-sfere-razvitiya-gosudarstvenno-munitsipalnogo-chastnogo-partnerstva-i-puti-ikh-resheniya/3232-osnovnye-problemy-v-sfere-zhilishchno-kommunalnogo-khozyajstva-v-tom-chisle-v-sfere-razvitiya-gosudarstvenno-munitsipalnogo-chastnogo-partnerstva-i-puti-ikh-resheniya>. – 14.05.2020.

58 Пирогов, Н. Л. Экономика российского ЖКХ: проблемы управления и инновации / Н. Л. Пирогов, К. Ю. Решетов // Бизнес в законе. - 2017. - № 5. - С. 277-282.

59 Пономарев, С. В. ЖКХ России сегодня: проблемы и задачи / С.В. Пономарев // Сантехника, отопление, кондиционирование. - 2017. - № 3. - С. 93-95.

60 Пономарева, М.А. Определение приоритетных направлений эколого-экономической политики региона на основе системы показателей устойчивого развития / М.А. Пономарев // Современные проблемы науки и образования. – 2016. – № 5. – С. 113.

61 Попов, В.Г. Градообразующее предприятие и управление социальной сферой малого северного города: социологический анализ / В. Г. Попов, В.В. Китаев, О. И. Лагно. - Екатеринбург: Изд-во «УРАГС», 2016. - 27 с.

62 Проблемы законодательного обеспечения деятельности по государственному жилищному надзору, муниципальному жилищному контролю, общественному контролю в сфере жилищно-коммунального хозяйства и пути их решения // Муниципальное право. - 2017. - № 4. - С. 34-38.

63 Разнобарский, И.И. Государственное регулирование жилищно-коммунального хозяйства для целей формирования инновационного развития жилищно-коммунального хозяйства в Иркутской области / И.И. Разнобарский // Актуальные проблемы права, экономики и управления. – 2015. – № 11. – С. 58-59.

64 Рехтина, И.В. Экономические и правовые предпосылки формирования региональных кластеров на территории Российской Федерации / И.В. Рехтина // Юридический мир. – 2018. – № 10. – С. 34 - 39.

65 Ручкина, Г. Ф. Рынок жилищно-коммунальных услуг: некоторые правовые проблемы создания конкурентной среды / Г. Ф. Ручкина, Е. Л. Венгеровский // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2016. - № 4. - С. 53-59.

66 Ряховская, А.Н. Коммунальная деятельность как сфера общественных благ и естественной монополии: монография / А.Н. Ряховская. – М.: Инфра-М, 2013. – 159 с.

67 Сазонов, С.П. Жилищно-коммунальное хозяйство: проблемы и решения / С.П. Сазонов, Д.Ю. Завьялов // Финансы. - 2016. - № 6. - С. 19-21.

68 Симионов, Ю.Ф. Жилищно-коммунальное хозяйство: справочник / Ю.Ф. Симионов. – Ростов н/Д.: Феникс, 2019. – 203 с.

69 Система государственного и муниципального управления: учебник для бакалавров / ред. Ю.Н. Шедько. – М.: Юрайт, 2018. – 367 с.

70 Смирнов, Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа / Е.Б. Смирнов. – СПб.: Изд-во «СПбГИЭА», 2013. – 136 с.

71 Современное управление / под ред. Д.Н. Карпухина. – М.: Издатцентр, 2014. – 120 с.



72 Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства РФ от 26 января 2016 г. № 80-р (ред. от 18.10.2018). Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

73 Татаркин, А.И. Скрытый потенциал российских городов: от агломерационных объединений к программно-проектным стратегиям развития территорий / А.И. Татаркин // Экономическая наука современной России. – 2014. – № 2 (65). – С. 7-25.

74 Управление в городском хозяйстве: учебное пособие / под ред. Р.Ж. Сиражди. – М.: КноРус, 2019. – 361 с.

75 Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 2009. – Режим доступа: gks.ru. – 15.04.2020.

76 Чанышев, И. Р. Экономическое содержание жилищно-коммунального комплекса в условиях его реформирования / И.Р. Чанышев // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. - 2017. - № 44. - С. 20-29.

77 Чекалин, В.С. Экономика городского хозяйства / В.С. Чекалин. – СПб.: Изд-во «СПбГИЭА», 2013. – 154 с.

78 Чернышев, Л.Н. Формирование рыночных отношений в ЖКХ / Л.Н. Чернышев. – М.: Изд-во «МЦФЭР», 2012. – 142 с.

79 Шустов, С. В. ЖКХ на острие внимания всех уровней власти: интервью начальника главного управления строительства и ЖКХ Тюменской области / С.В. Шустов // Директор-Урал. - 2017. - № 2. - С. 134-137.

80 Экономика муниципального сектора: учебное пособие / под ред. А.В. Пикулькина. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014. С. 464.

81 Южаков, В.Н. Внедрение управления по результатам в деятельность органов государственной власти: промежуточные итоги и предложения по дальнейшему развитию / В.Н. Южаков, О.В, Александров, Е.И. Добролюбова. – М.: Дело, 2014. – 254 с.

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

### Анкета

*Уважаемые жители города Благовещенск.*

*Целью данного исследования является изучить эффективность управления жилищно-коммунальным хозяйством. В каждом вопросе необходимо выбрать наиболее подходящий для вас вариант ответа и отметить его. Если не один вариант ответа полностью не отражает ваше мнение, то напишите свой в свободную формулу (при наличии графы «другое»). Опрос проводится анонимно. Данные будут проанализированы в обобщенном виде. Пожалуйста, не пропускайте вопросы. Нам очень важно ваше мнение!*

1. Выберите форму управления Вашего дома:

1. Управляющая компания
2. Проживаю в доме, где управление осуществляется собственниками помещений ТСЖ или иными объединениями собственников (перейдите к блоку 2(18 вопрос))
3. Проживаю в своем доме (закончить опрос)
4. Затрудняюсь ответить (закончить опрос)

#### **Блок 1. Работа управляющих компаний.**

2. Оцените, пожалуйста, работу Вашей управляющей компании по 5-бальной шкале.

1	2	3	4	5

3. К предоставлению, каких видов жилищных услуг у Вас имеются больше всего претензий и замечаний?

1. Уборка внутридомовой территории
2. Уборка придомовой территории
3. Сбор и вывоз бытовых отходов
4. Текущий ремонт жилого здания
5. Содержание и ремонт внутридомовых сетей
6. Содержание и ремонт санитарно-технического оборудования
7. Содержание и ремонт центрального отопления
8. Освещение мест общего пользования
9. Лифт
10. Вывоз мусора
11. Капитальный ремонт
12. Дератизация
13. Затрудняюсь ответить

4. Знаете ли Вы перечень работ, которые должны выполняться управляющей компанией по обслуживанию жилищного фонда?

1. Да
2. Нет

5. Читали ли Вы договор управления между Вашим домом и управляющей компанией?

1. Да
2. Нет

## Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

6. *Обращались ли Вы с жалобой или проблемой в управляющую компанию?*

1. Да
2. Нет (перейдите к 10 вопросу)

7. *С какой жалобой или проблемой Вы обращались в свою управляющую компанию?  
(напишите дословно)*

---

---

---

8. *Как Вы оцениваете полученный ответ?*

1. Ответ полностью удовлетворил
2. За получением ответа приходилось обращаться более одного раза
3. В ответе не указан конкретный срок исполнения моего вопроса, изложенного в заявлении
4. Полученный ответ не соответствует моему запросу
5. Полученный ответ неконкретен (то ли решилась моя проблема, то ли нет)
6. Полученный ответ промежуточный, конечного ответа я так и не получил(а)
7. Затрудняюсь ответить

9. *Что Вас не удовлетворило при исполнении обращения (заявки, жалобы) специалистами управляющей компании?*

1. Качество оказанных услуг
2. Культура общения
3. Время выполнения заявок
4. Квалификация обслуживаемого персонала
5. Наличие необходимых материалов, запчастей
6. Стоимость оказанных услуг
7. Все удовлетворило

10. *Оцените деятельность аварийно-диспетчерской службы управляющей компании.*

1. На вызовы реагируют своевременно, на место аварии быстро прибывает специалист
2. На вызовы реагируют не своевременно, прибытие на место аварии специалиста приходится ждать долго
3. При приеме заявки, (в том числе и по телефону) диспетчер ведет себя корректно, внимательно выслушает посетителя
4. При приеме заявки, (в том числе и по телефону) диспетчер ведет себя грубо, невнимательно выслушает посетителя
5. Затрудняюсь ответить

11. *Отчитывается ли управляющая компания о проделанной работе и расходовании финансовых средств, собранных с жильцов дома в качестве квартплаты?*

1. Отчитываются регулярно
2. Отчитываются редко
3. Не отчитываются (перейдите к вопросу 13)
4. Затрудняюсь ответить (перейдите к вопросу 13)

## Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

12. *Каким образом отчитывается управляющая компания о расходовании финансовых средств, собранных с жильцов дома в качестве квартплаты?*

1. Выкладывают информацию на своем официальном сайте
2. Присылают отчет в письме вместе с «платежкой»
3. Расклеивают отчет ежемесячно/ежеквартально/ежегодно на стендах возле подъездов
4. Затрудняюсь ответить

13. *Скажите, пожалуйста, знаете ли Вы членов Совета вашего дома?*

1. Да
2. Нет
3. Знаю, но не всех
4. Только председателя Совета
5. Затрудняюсь ответить

14. *Как Вы считаете, что побуждает человека работать в Совете дома?*

1. Желание быть на виду
2. Реализовать свои способности и знания - самореализоваться
3. Сделать что-то полезное для людей - уважение людей
4. Получить выгоды (льготы) для себя и своей семьи
5. Затрудняюсь ответить

15. *Какие виды деятельности осуществляет Совет Вашего дома?*

1. Проводит регулярные встречи с руководством и персоналом управляющей компании
2. Контролирует работы и услуги в доме
3. Организует общие собрания собственников для принятия решений
4. Проводит информационные собрания для разъяснения возникающих вопросов
5. Распространяет информацию, полученную в управляющей компании
6. Распространяет собственную информацию
7. Участвует в планировании планов работ по текущему ремонту и содержанию дома
8. Участвует в обследовании состояния дома в целях капитального ремонта
9. Члены Совета консультируют жителей по вопросам управления домом
10. Члены Совета принимают заявки от жителей и передают их в управляющую компанию
11. Затрудняюсь ответить

16. *С какими проблемами Вы столкнулись при выборе управляющей компании или ее смене?*

1. Проблем не было, выбрали решением общего собрания жильцов дома
2. Протокол общего собрания заключен без ведома жильцов
3. Наши требования по изменению условий договора никто во внимание не принял
4. Затрудняюсь ответить

17. *Как Вы считаете, какие меры по улучшению деятельности управляющей компании следует применить?*

1. Обеспечить более широкий доступ жильцов к информации об экономической деятельности управляющей компании
2. Ужесточить ответственность за предоставление некачественных услуг
3. Добиться соответствия качества услуг их стоимости

## Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

4. Прозрачность формирования тарифов
5. Повышение контроля за деятельностью управляющей компании со стороны органов власти
6. Повышение требовательности жильцов к качеству оказываемых жилищно-коммунальных услуг
7. Затрудняюсь ответить

### **Блок 2. Управление домом собственниками помещений ТСЖ или иные объединения собственников**

18. Оцените, пожалуйста, эффективность управления домом ТСЖ или иным объединением собственников по 5-бальной шкале.

1	2	3	4	5

19. К предоставлению, каких видов жилищных услуг у Вас имеются больше всего претензий и замечаний?

1. Уборка внутридомовой территории
2. Уборка придомовой территории
3. Обслуживание мусоропроводов
4. Текущий ремонт жилого здания
5. Содержание и ремонт внутридомовых сетей
6. Содержание и ремонт санитарно-технического оборудования
7. Содержание и ремонт центрального отопления
8. Освещение мест общего пользования
9. Лифт
10. Вывоз мусора
11. Капитальный ремонт
12. Дератизация
13. Затрудняюсь ответить

20. Обращались ли Вы с жалобой или проблемой к председателю правления?

1. Да
2. Нет (перейдите к 24 вопросу)

21. С какой жалобой или проблемой Вы обращались к председателю правления?  
(напишите дословно)
- 
- 

22. Как оцениваете ответ, полученный на Ваше обращение, жалобу по вопросам жилищно-коммунального хозяйства вашего дома?

1. Ответ полностью удовлетворил
2. За получением ответа приходилось обращаться более одного раза
3. В ответе не указан конкретный срок исполнения моего вопроса, изложенного в заявлении
4. По полученный ответ не соответствует моему запросу
5. Полученный ответ неконкретен (то ли решила моя проблема, то ли нет)
6. По полученный ответ промежуточный, конечного ответа я так и не получил(а)
7. Затрудняюсь ответить

## Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

23. Что Вас не удовлетворило при исполнении вашего обращения к управляющему вашего дома и время найма подрядчика к решению проблемы, с которой вы обратились?

1. Качество оказанных услуг
2. Время выполнения заявок
3. Квалификация подрядчика
4. Наличие необходимых материалов, запчастей
5. Стоимость оказанных услуг
6. Вымогательство денег
7. Все удовлетворило

24. Вынесли ли бы Вы на общем собрании о смене подрядной организации, если вас не удовлетворяет качество предоставляемых ими услуг?

1. Да
2. Нет

25. Отчитывается ли председателю правления о проделанной работе и расходовании финансовых средств, собранных с жильцов дома в качестве квартплаты?

1. Отчитывается регулярно
2. Отчитывается редко
3. Не отчитывается
4. Затрудняюсь ответить

### **Блок 3. Эффективное управление домом.**

26. Как Вы считаете, кто сможет обеспечить более эффективное и качественное управление многоквартирными домами?

1. Управляющие компании
2. ТСЖ или иные объединения собственников
3. Затрудняюсь ответить

27. Почему Вы так считаете? (напишите дословно)

---

---

---

28. Изменилось что-либо за последние 2-3 года в деятельности жилищно-коммунальных служб?

1. Все изменилось в лучшую сторону
2. Произошли значительные изменения в лучшую сторону
3. Произошли незначительные изменения в лучшую сторону
4. Ничего не изменилось
5. Произошли незначительные изменения в худшую сторону
6. Произошли значительные изменения в худшую сторону
7. Все изменилось в худшую сторону
8. Затрудняюсь ответить

### **Блок 4. Реформирование сферы жилищно-коммунальных услуг.**

29. Как Вы оцениваете реформирование жилищно-коммунальных услуг?

1. Положительно - это позитивные перемены, изменение к лучшему
2. Безразлично - бесполезные, не приводящие к позитивным переменам

## Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

3. Отрицательно – преобразования не отражают интересы людей
4. Затрудняюсь ответить

30. Назовите позитивные результаты реформ в сфере ЖКХ (напишите дословно)

31. На что, по вашему мнению, должны обратить внимание городские власти для улучшения работы сферы ЖКХ? (напишите дословно)

### **Блок 5. Состояние ЖКХ.**

32. Относится ли Ваше жилье к категории «ветхое жилье» или находится в аварийном состоянии?

1. Да
2. Нет
3. Затрудняюсь ответить

33. Как давно построен Ваш дом?

1. До 5 лет
2. От 6 лет до 15
3. От 16 лет до 25
4. От 26 лет до 39
5. Более 40 лет
6. Затрудняюсь ответить

34. Как Вы считаете, в каком состоянии находится Ваш дом?

1. Хорошем
2. Удовлетворительном
3. Плохом
4. Затрудняюсь ответить

35. Проводился ли капитальный ремонт Вашего дома в прошлом или текущем году?

1. Да
2. Нет (перейдите к вопросу 37)
3. Затрудняюсь ответить

36. Удовлетворены ли Вы качеством проведенного ремонта?

1. Полностью удовлетворен(а)
2. Скорее да, чем нет
3. Скорее нет, чем да
4. Полностью не удовлетворен(а)
5. Затрудняюсь ответить

## Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

### **Блок 6. Стоимость коммунальных услуг.**

37. Как Вы считаете, насколько условия проживания соответствуют стоимости жилищных услуг?

1. Условия хорошие, но цена намного завышена
2. Условия вполне приличные и соответствуют стоимости жилищных услуг
3. Условия хорошие, а цена за услуги низкая
4. Условия плохие, но цена за услуги намного завышена
5. Условия плохие, но цена соответствует
6. Условия проживания плохие, но цена за услуги низкая
7. Затрудняюсь ответить

38. По Вашему мнению, ценовая политика за жилищно-коммунальные услуги оправдывает свою цену?

1. Да, полностью оправдывает
2. Какие-то услуги оправданы в ценовой политике
3. Нет, полностью не оправданы
4. Затрудняюсь ответить

39. Является ли Вас проблемой оплата жилищно-коммунальных услуг?

1. Оплата услуг ЖКХ по существующим тарифам не вызывает финансовых трудностей
2. Оплата является серьезной нагрузкой на семейный бюджет
3. Готовы отказаться платить за услуги ЖКХ, в случае, дальнейшего повышения тарифов
4. В течение нескольких месяцев не плачу за жилищно-коммунальные услуги
5. Затрудняюсь ответить

40. Имеется ли у Вас социальная поддержка по оплате коммунальных услуг(субсидии)?

1. Да
2. Нет (перейдите к вопросу 42)

41. Сколько в рублях составляет Ваша субсидия? рублей (впишите дословно)

---

---

---

42. Какую долю расходов в сумме квартплаты составляет в Вашей семье плата за коммунальные услуги в %? (впишите дословно)

---

---

---

**Заполните, пожалуйста, некоторую информацию о себе:**

43. Сфера Вашей деятельности?

1. Рабочий
2. Специалист на производстве
3. Служащий, врач, учитель, журналист, ученый
4. Предприниматель
5. Руководитель



## Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

6. Учащийся, студент, аспирант дневной формы обучения
7. Пенсионер
8. Безработный
9. В декрете
10. Получатель дохода от собственности
11. Другое

*44. Ваш пол?*

1. Мужской
2. Женский

*45. Ваш возраст?*

1. 18-30
2. 31-45
3. 46-60
4. 61 и старше

*46. Ваше образование*

1. Неполное среднее
2. Среднее
3. Среднее специальное
4. Высшее

*Благодарим вас за участие в опросе!*