

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ: ПОНЯТИЕ И СОСТАВ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЫ

Г.Я. Остаев, канд. экон. наук, доц.

Д.В. Кондратьев, канд. экон. наук, доц.

О.О. Злобина, канд. экон. наук, доц.

Е.В. Захарова, канд. экон. наук, доц.

Удмуртский государственный аграрный университет, Ижевск, Российская Федерация

Система управления жилищно-коммунальным хозяйством является одной из ключевых направлений, напрямую влияющих на качество жизни населения, обеспечивая граждан базовыми услугами, такими как теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, вывоз и утилизация отходов. От эффективности управления и функционирования данной сферы зависит комфортность и безопасность проживания в домах, а также развитие социальной и инженерной инфраструктуры муниципалитета.

Ключевые слова: *управление, жилищный фонд, государственная политика.*

Жилищно-коммунальная сфера является одной из ключевых отраслей экономики Российской Федерации, играющей важнейшую роль в обеспечении качества жизни населения и социально-экономического развития страны. Она представляет собой комплекс взаимосвязанных подотраслей и видов деятельности, направленных на создание комфортных условий проживания граждан, предоставление им необходимых коммунальных услуг и обеспечение надежного функционирования инженерной инфраструктуры.

С точки зрения государственного управления, жилищно-коммунальная сфера рассматривается как объект регулирования и контроля со стороны органов власти различных уровней. Государство играет ключевую роль в формировании нормативно-правовой базы, определяющей принципы функционирования отрасли, права и обязанности участников рынка, стандарты качества услуг и механизмы защиты интересов потребителей.

Основными составляющими жилищно-коммунальной сферы являются жилищный фонд, коммунальная инфраструктура и система управления многоквартирными домами. Жилищный фонд включает в себя совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории страны, независимо от формы собственности. Он является важнейшим элементом национального богатства и играет ключевую роль в обеспечении конституционного права граждан на жилище.

Государственная политика в области управления жилищным фондом направлена на создание условий для его сохранения, модернизации и развития, обеспечение доступности жилья для различных категорий граждан, а также на формирование эффективной системы управления многоквартирными домами. Важную роль в этом процессе играет реализация программ капитального ремонта, переселения граждан из аварийного жилья, развития ипотечного кредитования и других мер государственной поддержки.

Коммунальная инфраструктура является технологической основой функционирования жилищно-коммунальной сферы и включает в себя системы теплоснабжения, водоснабже-

ния, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, а также объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами (см. табл. 1).

Таблица 1. – Понятие жилищно-коммунальной сферы в РФ

№ п/п	Элемент определения	Описание
1	Сфера деятельности	Область, связанная с обеспечением населения жилищными и коммунальными услугами
2	Объекты	Жилые здания, инженерные коммуникации, объекты коммунального хозяйства (водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, канализация, вывоз и переработка отходов)
3	Субъекты	Управляющие организации, товарищества собственников жилья, ресурсоснабжающие организации, органы местного самоуправления
4	Цель	Создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан, обеспечение населения качественными жилищными и коммунальными услугами
5	Нормативная база	Жилищный кодекс РФ, федеральные законы, постановления Правительства РФ, региональное и местное законодательство

Источник: составлено авторами.

От состояния и эффективности работы коммунальной инфраструктуры напрямую зависит качество предоставляемых услуг и комфортность проживания граждан [1].

Государственное управление в этой сфере направлено на обеспечение надежного и бесперебойного функционирования коммунальных систем, их модернизацию и развитие, внедрение ресурсосберегающих технологий и повышение энергоэффективности. Важную роль в этом процессе играет тарифное регулирование, призванное обеспечить баланс интересов поставщиков и потребителей коммунальных услуг, а также создать условия для привлечения инвестиций в модернизацию инфраструктуры.

Система управления многоквартирными домами является важнейшим элементом жилищно-коммунальной сферы, обеспечивающим эффективное функционирование жилищного фонда и предоставление качественных услуг собственникам и нанимателям жилья. Она включает в себя деятельность управляющих компаний, товариществ собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) и других организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами.

Государственная политика в этой сфере направлена на создание условий для развития конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, повышение прозрачности и эффективности деятельности управляющих организаций, а также на обеспечение прав и законных интересов собственников жилья. Важную роль в этом процессе играет лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, а также государственный жилищный надзор, осуществляющий контроль за соблюдением требований законодательства в этой сфере.

Одной из ключевых проблем функционирования жилищно-коммунальной сферы в Российской Федерации является высокий уровень износа инженерной инфраструктуры и жилищного фонда. Значительная часть коммунальных сетей и объектов была построена в советский период и на сегодняшний день требует модернизации и реконструкции. Недостаточный уровень инвестиций в отрасль на протяжении длительного времени привел к накоплению проблем и снижению качества предоставляемых услуг [2].

Для решения этой проблемы государство реализует комплекс мер, направленных на привлечение инвестиций в модернизацию коммунальной инфраструктуры и капитальный

ремонт жилищного фонда. Важную роль в этом процессе играют государственные программы поддержки отрасли, такие как «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального хозяйства», а также региональные программы капитального ремонта и модернизации инфраструктуры.

Другой важной проблемой жилищно-коммунальной сферы является недостаточная эффективность системы управления многоквартирными домами [3]. Многие управляющие компании не обеспечивают должный уровень качества услуг, не выполняют свои обязательства перед собственниками жилья и допускают нарушения в своей деятельности [4, 5]. Это приводит к росту недовольства граждан, снижению собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги и ухудшению состояния жилищного фонда.

Для решения этой проблемы государство принимает меры по совершенствованию нормативно-правовой базы в сфере управления многоквартирными домами, усилению контроля за деятельностью управляющих организаций и повышению прозрачности их работы (табл. 2). Важную роль в этом процессе играет развитие государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), обеспечивающей доступ граждан к информации о деятельности управляющих компаний и поставщиков коммунальных услуг [6, 7].

Таблица 2. – Состав жилищно-коммунальной сферы в РФ

№ п/п	Компонент	Описание
1	Жилищный фонд	Совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, квартиры, общежития
2	Ресурсоснабжающие организации	Организации, осуществляющие производство и поставку коммунальных ресурсов (вода, тепло, электричество, газ)
3	Управляющие организации	Организации, осуществляющие управление многоквартирными домами и предоставление жилищных услуг
4	Товарищества собственников жилья (ТСЖ)	Некоммерческие организации, созданные для совместного управления и обслуживания многоквартирного дома
5	Организации по обслуживанию жилищного фонда	Организации, осуществляющие текущий и капитальный ремонт, содержание и эксплуатацию жилых зданий
6	Организации по вывозу и переработке отходов	Организации, занимающиеся сбором, транспортировкой и утилизацией твердых бытовых отходов
7	Органы государственной и муниципальной власти	Федеральные, региональные и местные органы власти, осуществляющие регулирование и контроль в сфере ЖКХ

Источник: составлено авторами.

Кроме того, государство стимулирует развитие института общественного контроля в сфере ЖКХ, поддерживает создание советов многоквартирных домов и других форм самоорганизации собственников жилья. Это позволяет повысить вовлеченность граждан в процесс управления своими домами, обеспечить более эффективный контроль за деятельностью управляющих организаций и улучшить качество предоставляемых услуг.

Еще одной важной проблемой жилищно-коммунальной сферы является низкая энергоэффективность зданий и сооружений. Значительная часть многоквартирных домов в России имеет высокий уровень энергопотребления, что приводит к росту расходов на коммунальные услуги и негативно влияет на окружающую среду. Для решения этой проблемы государство реализует программы по повышению энергоэффективности жилищного фонда, стимулирует внедрение энергосберегающих технологий и развивает систему энергетического аудита и сертификации зданий.

Важным направлением государственной политики в жилищно-коммунальной сфере является также обеспечение доступности и качества коммунальных услуг для населения. Государство устанавливает стандарты качества предоставляемых услуг, осуществляет регулирование тарифов на коммунальные ресурсы и принимает меры по защите прав потребителей. Кроме того, реализуются программы социальной поддержки малообеспеченных граждан, предусматривающие предоставление субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг [8].

В последние годы важным трендом развития жилищно-коммунальной сферы становится внедрение цифровых технологий и интеллектуальных систем управления. Использование «умных» приборов учета коммунальных ресурсов, автоматизированных систем диспетчеризации и контроля, а также платформ для онлайн-взаимодействия поставщиков услуг и потребителей позволяет повысить эффективность функционирования отрасли, улучшить качество услуг и обеспечить прозрачность расчетов.

Государственная политика в этой сфере направлена на создание условий для цифровой трансформации жилищно-коммунального хозяйства, разработку и внедрение инновационных технологических решений, а также на обеспечение информационной безопасности и защиты персональных данных граждан. Важную роль в этом процессе играет реализация ведомственного проекта «Умный город», предусматривающего комплексное внедрение цифровых решений в сфере управления городской инфраструктурой и предоставления коммунальных услуг.

Таким образом, жилищно-коммунальная сфера является важнейшей отраслью экономики Российской Федерации, играющей ключевую роль в обеспечении качества жизни населения и социально-экономического развития страны. Государственное управление в этой сфере направлено на создание условий для эффективного функционирования жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, повышение качества и доступности услуг, а также на обеспечение прав и законных интересов граждан.

Несмотря на наличие ряда проблем, таких как высокий уровень износа инфраструктуры, недостаточная эффективность системы управления многоквартирными домами и низкая энергоэффективность зданий, государство принимает комплекс мер по их решению. Реализация программ модернизации и капитального ремонта, совершенствование нормативно-правовой базы, внедрение цифровых технологий и развитие общественного контроля позволяют постепенно улучшать ситуацию в отрасли и повышать качество жизни граждан [9, 10].

Термин «жилищно-коммунальная сфера» консолидирует в себе такие важные аспекты как «государственная политика», «доступное жилье» и «комфортное проживание» и т.д., демонстрируя его комплексное значение в рамках устойчивого функционирования и эффективного управления.

Дальнейшее развитие жилищно-коммунальной сферы требует консолидации усилий государства, бизнеса и общества, а также реализации долгосрочной стратегии, направленной на создание современной, эффективной и клиентоориентированной системы предоставления жилищно-коммунальных услуг. Только комплексный подход, учитывающий интересы всех участников рынка и основанный на принципах устойчивого развития, позволит обеспечить успешное функционирование и модернизацию этой важнейшей отрасли экономики страны.

Список использованных источников

1. Ивакина, Е. Г. Жилищно-коммунальное хозяйство муниципального образования: проблемы и пути решения / Е. Г. Ивакина // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2021. – № 2 (86). – С. 57-61.
2. Кузнецов, С. Г. Модернизация жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований: теория, методология, практика: монография / С. Г. Кузнецов, В. П. Ануфриев, А. Н. Ряховская. – Москва: Русайнс, 2020. – 276 с.
3. Кондратьев, Д.В. Исследование потребностей граждан в организации регулируемого наземного пешеходного перехода / Д.В. Кондратьев, Е.А. Гайнутдинова, Г.Я. Остаев, Г.Р. Алборов // Развитие методов и технологий экономического управления в условиях цифровой трансформации бизнеса и общества. материалы национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной 40-летию экономического факультета УдГАУ. – Ижевск: Шелест, 2024. – С. 104-110.
4. Остаев, Г.Я. Цифровая трансформация государственного управления / Г.Я. Остаев, Д.В. Кондратьев, О.О. Злобина, Е.В. Захарова // Развитие методов и технологий экономического управления в условиях цифровой трансформации бизнеса и общества. материалы национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной 40-летию экономического факультета УдГАУ. – Ижевск: Шелест, 2024. – С. 145-148.
5. Пушкова, Ю.В. Особенности планирования государственных закупок / Ю.В. Пушкова, А.Т. Исхаков, Г.Я. Остаев //Профессия бухгалтера - важнейший инструмент эффективного управления сельскохозяйственным производством. Сборник научных трудов по материалам XII Международной научно-практической конференции, посвященной памяти профессора В.П. Петрова. – Казань, 2024. – С. 277-283.
6. Савина, А. М. Современные проблемы развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований и пути их решения / А. М. Савина // Вестник Российского университета кооперации. – 2022. – № 1 (47). – С. 76-81.
7. Ziankova, I.U. Model of sustainable socio-economic development: implementation through the potential of ict at regional level assessment / I.U. Ziankova, A.P. Lisichonak, A.A. Yemialyanau, I.A. Pozdnyakova // Проблемы и перспективы развития научно-технологического пространства. материалы VII международной научной интернет-конференции. – Вологда, 2023. – С. 426-432.
8. Ускова, Т. В. Жилищно-коммунальное хозяйство муниципалитета: состояние, проблемы, тарифное регулирование / Т. В. Ускова, Е. Д. Копытова. – Вологда: ФГБУН ВолНЦ РАН, 2019. – 99 с.
9. Шомина, Е. С. Жилищный вопрос в России: проблемы и перспективы: монография / Е. С. Шомина. – Москва: Изд. дом Высшей школы экономики, 2019. – 491 с.
10. Зорин Д.М., Кондратьев Д.В., Зверев А.В. Критерии и показатели оценки эффективности управления устройством и использованием земель на муниципальном уровне // Перспективы развития землеустройства, экономики и управления в АПК. Материалы VI Национальной научно-практической конференции. – Ижевск: УдГАУ, 2024. – С. 136-143.