

УДК 332.87

**ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА****Пазилев Григорий Алексеевич**

Инженер, ООО «КВАНТ-7»

143900, РФ, Московская область, г. Балашиха, ул. К.Маркса, дом № 16

[g.pazilov@yandex.ru](mailto:g.pazilov@yandex.ru)**Аннотация**

В данной статье проведен обзор существующих проблем в жилищно-коммунальной сфере. Выявлены основные причины их возникновения, к которым относятся: оплата жилищно-коммунальных услуг, споры о праве управления многоквартирными домами, капитальный ремонт, развитие городской среды. Также даны предложения по развитию приоритетных направлений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, которые заключаются в улучшении состояния жилищно-коммунальной инфраструктуры, увеличении производственных мощностей, их моральное обновление.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальная сфера, жилищно-коммунальные услуги, капитальный ремонт, городская среда, многоквартирный дом.

**PROBLEMS IN THE SPHERE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES****Grigory A. Pazilov**

Engineer, «KVANT-7» LLC

143900, Russia, Moscow region, Balashikha, K.Marks street, 16

[g.pazilov@yandex.ru](mailto:g.pazilov@yandex.ru)**ABSTRACT**

This article provides an overview of existing problems in the housing sector. The main reasons for their occurrence are identified, which include: payment of housing and communal services, disputes over the right to manage apartment buildings, major repairs, development of the urban environment. Also, proposals were made on the development of priority areas in the field of housing and communal services, which are to improve the state of housing and communal infrastructure, increase production capacities, and their moral renewal.

**Keywords:** housing and communal services, housing and communal services, major repairs, urban environment, apartment building.

На сегодняшний день тема управления многоквартирными домами и всех сопутствующих вопросов являются широко обсуждаемыми. Существует масса нерешенных проблем в жилищном секторе, которые в полной мере не позволяют эффективно и максимально прозрачно распоряжаться собственностью, находящимся в

общем ведении, как собственников многоквартирных домов, товариществ собственников жилья, так и управляющим компаниям.

Со стороны федеральных органов власти происходят изменения в законодательстве, которые направлены на улучшение условий управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства. К таким изменениям можно отнести:

- Лицензирование управляющих компаний;
- Введение грубых нарушений лицензионных требований;
- Упрощение проведения собраний жильцов и т.д.

Также на сегодняшний момент на профессиональных площадках широко обсуждается проект «Стратегии развития ЖКХ до 2035 года» [18]. Важные задачи, данных стратегий, заключаются в развитии конкуренции между управляющими организациями и привлечении частных инвестиций.

Несмотря на законодательные изменения, остается масса проблем, касающихся многих направлений в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Так по данным Национального центра общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства к первостепенным проблемам 2019 года относятся [7]:

1. Осуществление оплаты за жилищно-коммунальные услуги;
2. Споры между хозяйствующими субъектами о праве управления многоквартирным домом (двойные платежные документы);
3. Сроки проведения капитального ремонта;
4. Величина взноса на проведение капитального ремонта;
5. Качество выполненных работ, а также соблюдение сроков в рамках капитального ремонта;
6. Организация капитального ремонта (проведение общих собраний, доступность документов, приемка работ, согласование документации и видов работ);
7. Неэффективная реализация проекта «Формирование комфортной городской среды».

Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, точнее средства, приходящиеся на общедомовые нужды, является до конца разрешенным вопросом. По данной проблеме в общественные приемные обращается большое количество граждан (каждое десятое обращение). Несмотря на то, что, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16 апреля 2013 г. N 344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг» [5], большинство субъектов ввело ограничения на величину платы за общедомовые нужды, проблема осталась – население не понимает в полном объеме, как производятся начисления.

Ранее в жилищно-коммунальной сфере существовала проблема несвоевременной оплаты поставляемых ресурсов, но после введения Федерального закона от 03.04.2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» [3], данная проблема разрешилась. Но с выпуском документа стали появляться двойные поступления от организаций-поставщиков ресурсов и управляющих компаний. На данный момент споры о праве управления многоквартирными домами между хозяйствующими субъектами не решены полностью. Несмотря на то, что в отношении платежных документов между двумя компаниями продолжается разбирательство, владельцы многоквартирных домов сами выбирают несколько вариантов: оплатить один из полученных чеков или не платить вообще.

Наиболее распространенная проблема капитальных ремонтов в многоквартирных домах – сроки проведения ремонтов, размер взноса за капитальный ремонт, неудовлетворительное качество проведенного ремонта, а также вред личному имуществу

владельцев квартир. Данные проблемы существуют на сегодняшний день в силу того, что нет достаточно точно прописанных стандартов и нормативов, регламентирующих работы, относящиеся к текущему или капитальному ремонту [1].

Также к проблемам жилищно-коммунального хозяйства можно отнести неэффективную реализацию проекта «Формирование комфортной городской среды». Следует отметить, что организация комфортной городской среды предполагает максимальное участие граждан в реализации программ на всех этапах. Это происходит с момента формирования списка благоустроенных общественных мест, до реализации проектов [2]. В действительности население не является активным в данном направлении. Также определенные трудности возникают при взаимодействии властей с жителями в части отношений конкретных дворовых территорий. Исходя из опыта, собственники привлекаются только к голосованию на общих собраниях по вопросам финансового или трудового участия в благоустройстве придомовых территорий, но по факту отстраняются от разработки проектов дворового благоустройства. Вопросы о порядке дальнейшего содержания объектов дворового благоустройства не обсуждаются [12].

На основе вышеизложенного, можно сделать вывод, что ситуация в жилищно-коммунальном секторе усугубляется достаточно давним характером кризиса. Правительство Российской Федерации рассматривает различные меры для решения проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства, но ни одна из предложенных мер не может в полной мере обеспечить достойное функционирование отрасли [8]. Вышеперечисленные проблемы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации требуют целого ряда мер по их решению. В то же время в сфере жилищно-коммунального хозяйства существует огромный потенциал для повышения эффективности, который, по оценкам экспертов, достигает 40 процентов, но его использование возможно только при вливании инвестиций и использовании самых эффективных технологий.

Анализируя деятельность предприятий жилищно-коммунального хозяйства [6], можно выявить наиболее приоритетные направления развития отрасли, которые бы поспособствовали оздоровлению ЖКХ в стране.

Первое приоритетное направление заключается в улучшении сектора жилищно-коммунального хозяйства как производственной единицы в общей экономике страны, а именно в улучшении состояния жилищно-коммунальной инфраструктуры, увеличении производственных мощностей, их моральное обновление [10]. Такие действия потребуют дополнительных инвестиций, но в результате повысится общая эффективность жилищно-коммунального хозяйства.

Второе приоритетное направление – это формирование эффективного и рационального механизма установления тарифов на коммунальные услуги для потребителей, и особенно для населения страны [9]. Следует также учитывать возможность оплаты счетов за коммунальные услуги наиболее низкими платежеспособными слоями населения без снижения прибыльности предприятий жилищно-коммунального сектора. Такие направления развития позволят повысить эффективность работы предприятий жилищного сектора и снизить напряженность среди населения в вопросах оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также повысить качество этих услуг в современных условиях [16].

Таким образом, несмотря на высокую значимость проектов в сфере жилищно-коммунальных услуг, существует масса проблем, перечисленных выше, которые необходимо решить для успешной реализации целей и задач сферы ЖКХ. Необходимо выбирать приоритетные направления развития, стимулировать и оздоравливать жилищно-коммунальную сферу, ведь данное направление является показателем комфортной жизни людей в нашей стране.

**Список литературы**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (в ред. Федерального закона от 31 января 2016 г. N 7-ФЗ).
2. Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24.12.92. №4218-1 (в ред. от 08.07.99) // Российская газета. – 23.01.1993. №15.
3. Федеральный закон "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" от 03.04.2018 N 59-ФЗ.
4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
5. Постановление Правительства РФ от 16.04.2013 N 344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг».
6. Постановление Госстроя от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
7. Акбашева А.Ш. Совершенствование организационно-экономического механизма управления жилищно-коммунальным хозяйством: Автореф. дис. на соиск. учен. степ. канд. экон. наук [Уфим. гос. акад. экономики и сервиса]. – Уфа, 2010. – 24 с.
8. Герасимова А. А., Толстых Ю. О., Савина Е. А., Константинова Ю.Р Особенности переоценки кадастровой стоимости земельных участков в современных условиях. // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 2. С. 471.
9. Гуссуль В., Управление капитальным ремонтом многоквартирного дома в системе ЖКХ. – Москва: Издательство «Феникс». – 2016 – 160 с.
10. Каменева Е. А. Управление многоквартирным домом. управляющая организация как субъект финансовых отношений в жилищно-коммунальной сфере // ЖКХ. – 2015. – № 9. – С. 191-195.
11. Киркорова Н. П. Обеспечение финансово-экономической устойчивости управляющих организаций ЖКХ // Механизация стр-ва. – 2010. – № 7. – С. 8.
12. Коробко В.И. Экономика многоквартирного дома: Учеб. пособие. – М.: ЮНИТИ, 2011. – 304 с.
13. Кузин Н. Я. Организация управления многоквартирным домом. Учебное пособие/Н. Я. Кузин. Г. В. Андриянова. Пенза, ПГУАС, 2013.
14. Петрина О.А., Стадолин М.Е., Комфортная городская среда: тенденции и проблемы организации, Вестник Университета № 6, Государственный университет управления». – Москва: 2018 – 74 с.
15. Пугачева О. Н. Анализ состояния отрасли ЖКХ в кризисный период // Образование и наука в современном мире. Инновации – 2017 – № 5 (12) – С. 120–128.
16. Серикова В. Е. Анализ современного состояния ЖКХ в России // Молодой ученый. – 2018. – №18. – С. 368-371. – Электронный ресурс <https://moluch.ru/archive/204/50070/> дата обращения: 19.12.19.
17. Толстых Ю. О., Учинина Т. В., Люлькина Н. М. Особенности и проблемы формирования региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов в современных условиях. // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6. С. 414.

18. Разработка проекта Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2035 года, Электронный ресурс: стратегияжкх.рф, дата обращения 24.12.19.
19. Некоммерческое партнерство «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль». Электронный ресурс: <http://gkhkontrol.ru/2019/10/59217>, дата обращения 23.12.19
20. Рекомендации по организации общественного участия в реализации проектов комплексного благоустройства городской среды. Электронный ресурс: <https://www.minstroyrf.ru/>, дата обращения 24.12.19.

### References

1. The Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 N 188-ФЗ (as amended by the Federal Law of January 31, 2016 N 7-FL) [in Russian].
2. The law of the Russian Federation "On the fundamentals of the federal housing policy" dated 12.24.92. No. 4211-1 (as amended on 07/08/99) // Russian newspaper. - 01/23/1993. Number 15 [in Russian].
3. Federal law "On Amendments to the Housing Code of the Russian Federation" dated 04.04.2018 N 59-ФЗ [in Russian].
4. Decree of the Government of the Russian Federation of 13.08.2006 No. 491 "On the approval of the Rules for the maintenance of common property in an apartment building and the rules for changing the amount of fees for the maintenance and repair of residential premises in the case of the provision of services and the management, maintenance and repair of common property in an apartment building inadequate quality and / or interruptions exceeding the established duration" [in Russian].
5. Decree of the Government of the Russian Federation of 04.16.2013 N 344 "On Amending Certain Acts of the Government of the Russian Federation on the Provision of Utilities [in Russian].
6. Gosstroy Resolution of September 27, 2003 No. 170 "On the Approval of the Rules and Norms of Technical Maintenance of the Housing Fund" [in Russian].
7. Akbasheva A.Sh. Improving the organizational and economic mechanism for managing housing and communal services: Abstract. dis. for a job. scientist step. Cand. econ. sciences [Ufim. state Acad. economy and service]. - Ufa, 2010. -- 24 p. [in Russian].
8. Gerasimova A. A., Tolstykh Yu. O., Savina E. A., Konstantinova Yu.R. Features of revaluation of the cadastral value of land plots in modern conditions. // Modern problems of science and education. 2015. No. 2. P. 471 [in Russian].
9. Gussul V., Management of the overhaul of an apartment building in the housing system. - Moscow: Phoenix Publishing House. - 2016 - 160 s. [in Russian].
10. Kameneva E. A. Management of an apartment building. managing organization as a subject of financial relations in the housing and communal sphere // Housing and Public Utilities. - 2015. - No. 9. - S. 191-195 [in Russian].
11. Kirkorova N. P. Ensuring the financial and economic stability of the managing organizations of the housing and communal services // Mechanization of construction. - 2010. - No. 7. - S. 8 [in Russian].
12. Korobko V.I. Economics of an apartment building: Textbook. allowance. - M.: UNITI, 2011. -- 304 s. [in Russian].
13. Kuzin N. Ya. Organization of apartment building management. Textbook / N. I. Cousin. G.V. Andriyanova. Penza, PGUAS, 2013 [in Russian].
14. Petrina OA, Stadolin ME, Comfortable urban environment: trends and problems of organization, Bulletin of the University No. 6, State University of Management" - Moscow: 2018 - 74 p. [in Russian].

15. Pugacheva O. N. Analysis of the state of the housing and communal services industry in the crisis period // Education and science in the modern world. Innovations - 2017 - No. 5 (12) - S. 120–128 [in Russian].
16. Serikova V. E. Analysis of the current state of housing and communal services in Russia // Young scientist. - 2018. - No. 18. - S. 368-371. –Electronic resource <https://moluch.ru/archive/204/50070/> date of access: 12.19.19 [in Russian].
17. Tolstykh Yu. O., Uchinina T.V., Lyulkina N.M. Features and problems of the formation of a regional system for managing the overhaul of apartment buildings in modern conditions. // Modern problems of science and education. 2014. No 6. S. 414 [in Russian].
18. Development of a draft Strategy for the Development of Housing and Communal Services of the Russian Federation for the period up to 2035, Electronic resource: [strategyzhkh.rf](http://strategyzhkh.rf/), appeal date 12/24/19 [in Russian].
19. Non-profit partnership "National Center for Public Control in the Housing and Public Utilities Sector" Housing and Public Utilities Control ". Electronic resource: <http://gkhkontrol.ru/2019/10/59217>, access date 12/23/19 [in Russian].
20. Recommendations on the organization of public participation in the implementation of projects for the comprehensive improvement of urban gray hair. Electronic resource: <https://www.minstroyrf.ru/>, accessed 12.24.19 [in Russian].