

DOI: 10.15838/ptd.2019.6.104.4

УДК 338.23(470.12) | ББК 65.441 (2Рос-4Вол)

© Плотникова И.А., Сорокина И.В.

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ СОВРЕМЕННОГО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА



ИРИНА АЛЕКСАНДРОВНА ПЛОТНИКОВА

Вологодский государственный университет
Российская Федерация, 160000, г. Вологда, ул. Мальцева, д. 2
E-mail: piaira@yandex.ru
ORCID: 0000-0003-4807-1679



ИРИНА ВАСИЛЬЕВНА СОРОКИНА

Вологодский государственный университет
Российская Федерация, 160000, г. Вологда, ул. Мальцева, д. 2
E-mail: 306stroi@mail.ru
ORCID: 0000-0001-6892-9308

Современная стратегия развития Российской Федерации базируется на принципах обеспечения национальных и государственных интересов в долгосрочной перспективе. Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из базовых отраслей экономики, предоставляющей населению жизненно важные услуги. Способность поддерживать нормальные условия жизнедеятельности населения, устойчиво обеспечивать ресурсами народное хозяйство определяет одну из важнейших качественных характеристик экономической системы – экономическую безопасность. Следовательно, необходимость совершенствования организационно-экономического инструментария реализации государственной и региональной политики в жилищно-коммунальной сфере обуславливает актуальность исследования. Цель работы состоит в анализе проблем развития отрасли с выявлением тенденций и причинно-следственных связей. Несмотря на достаточно активные теоретические и практические исследования проблем развития ЖКХ, сохраняют свою значимость многочисленные неблагоприятные аспекты функционирования отрасли.

Для цитирования: Плотникова И.А., Сорокина И.В. Проблемы развития современного жилищно-коммунального хозяйства // Проблемы развития территории. 2019. № 6 (104). С. 52–68. DOI: 10.15838/ptd.2019.6.104.4

For citation: Plotnikova I.A., Sorokina I.V. Modern housing and communal services development problems. *Problems of Territory's Development*, 2019, no. 6 (104), pp. 52–68. DOI: 10.15838/ptd.2019.6.104.4

Следует отметить несовершенство тарифной политики, связанное, в том числе, с адекватностью оценки платежеспособности населения – приемлемостью величины расходов и возможностью оплачивать жилищно-коммунальные услуги. Не соответствует современным требованиям уровень профессионализма специалистов в управляющих организациях, администрациях субъектов федерации, муниципальных образований. Собственники помещений в многоквартирных домах практически не могут контролировать деятельность управляющих организаций. Громоздкость, высокая динамичность, в некоторых случаях декларативность, жилищного законодательства вызывает сложность его понимания и отслеживания. Комплекс проблем определяет низкую эффективность управления жилищно-коммунальным хозяйством на современном этапе, способствует распространённости коррупции и мошенничества. В статье на основе системного, комплексного анализа научной литературы, официальных статистических данных, юридической практики авторы доказывают усиление негативных тенденций, связанных с названными выше проблемами. Систематизация рисков и угроз позволила авторам выработать и предложить ряд практических мер по их минимизации, предотвращению возможных негативных перспектив развития отрасли. Информационной базой исследования явились федеральные и региональные нормативно-правовые акты; данные Росстата, Минстроя России, Аналитического центра при Правительстве РФ, пресс-службы ПАО Сбербанк России; материалы, опубликованные на официальных сайтах.

Жилищно-коммунальные услуги, тарифы, реальные располагаемые доходы населения, содержание жилья, многоквартирный дом, собственники жилья.

Проблемы и состояние жилищно-коммунального хозяйства России вызывают серьезные опасения, что обуславливает необходимость активных исследований в области выявления и предотвращения рисков и угроз, ставящих в сложное положение жизнеобеспечение населения страны.

Производственная структура жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) – это многопрофильная динамически развивающаяся экономическая система, традиционно рассматриваемая как единая отрасль, состоящая из двух основных, организационно, экономически и технически взаимосвязанных, но в то же время имеющих свою специфику, подсистем (подотраслей): коммунального и жилищного секторов. Годовой оборот в сфере жилищно-коммунального хозяйства образует более 5,4% валового внутреннего продукта России, что превышает 4,7 трлн рублей. По данным Федеральной службы государственной статистики, объем жилищного фонда в Российской Федерации составляет 3,6 млрд кв. м, в том числе многоквартирных домов (МКД) – более 2,5 млрд кв. м (72% от общего объема жилищного фонда)¹.

Рост качества жизни населения путем повышения качества и надежности жилищно-коммунальных услуг, а также обеспечение их доступности для населения основные цели государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Услуги ЖКХ подразделяются на два вида: жилищные и коммунальные. К коммунальным услугам относятся:

- подача электроэнергии;
- обеспечение холодной и горячей водой;
- снабжение газом;
- подача тепловой энергии;
- отведение сточных вод.

Плата за коммунальные услуги рассчитывается путем перемножения тарифа на соответствующую коммунальную услугу и объема ее потребления, определяемого исходя из показаний приборов учета коммунальных ресурсов либо в соответствии с ут-

¹ Стратегия развития: ЖКХ и городская среда – Национальный приоритет развития / Минстрой России. URL: http://gov.cap.ru/UserFiles/orgs/GrvId_132/10_30_minstroy_strategy_presentation.pdf

вержденными нормативами потребления коммунальных услуг.

Плата за жилое помещение (за жилищные услуги) складывается из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также платы за капитальный ремонт имущества в доме (для нанимателей жилого помещения по договору социального найма – платы за наем). С 2019 года в состав жилищных услуг включена услуга «обращение с твердыми коммунальными отходами».

Оказание жилищных услуг – это тот вид деятельности, где предполагается конкуренция, возможность выбора управляющей компании, условий и перечня оказываемых услуг, их стоимости. В договоре с управляющей компанией условия могут быть пересмотрены, поэтому плата за жилищные услуги не регулируется государством.

Качество и надежность жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) включают в себя безопасные и благоприятные условия проживания граждан в многоквартирных домах и жилых домах, бесперебойное предоставление услуг по отоплению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и газоснабжению, обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с санитарными нормами и правилами и другими обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

Поскольку все население страны является потребителем жилищно-коммунальных услуг, его можно назвать ключевым объектом социально-экономической оценки. Оценка приемлемости и готовности платить важна с инвестиционной точки зрения. Если потребители не хотят или не в состоянии оплачивать любую предлагаемую инвестиционную программу, затраты на которую часто отражены в повышенных тарифах, она не может быть реализована [1; 2].

Согласно статистическим данным, россияне тратят на оплату коммунальных услуг в среднем 11,4% своего дохода (средние числовые данные разных исследований от-

личаются² [3]). Этот показатель существенно варьируется по регионам. Если более 22% совокупного семейного дохода направляется в счет оплаты ЖКУ, то граждане могут воспользоваться субсидией, предоставляемой государством. В среднем такой поддержкой пользуется каждая десятая российская семья. Расходы по оплате услуг ЖКУ являются одной из значительных статей расходов семейного бюджета граждан РФ. Стоимость и качество жилищно-коммунальных услуг по-прежнему остаются одной из важных тем, волнующих граждан РФ.

Официальная статистика по доходам дает информацию о средних доходах семьи, ее расходах и средних зарплатах. Статистическая информация – это совокупность статистических данных, отображающих социально-экономические процессы, используемых в управлении экономикой и общественной жизнью. Имеющиеся сведения не отображают точную картину всей ситуации. Только статистика может давать систематизированную и полную информацию о происходящем в государстве. Соответственно, лишь на ее основе можно адекватно оценить положение страны, готовить решения и выявлять последствия действий.

Между тем искажение статистических показателей, в том числе в пропагандистских целях, опасно не только потому, что уничтожает доверие к государству, но и потому, что искажает все решения, принимаемые с их учетом, как органами государственного управления, так и хозяйствующими субъектами. Систематическое приукрашивание данных о росте реальных доходов населения порождает неадекватную социальную политику, доходящую до монетизации льгот и обвинения людей, лишенных средств к нормальному существованию, в иждивенчестве.

Любые изъяны в статистической информации способны причинить ущерб не только экономическим интересам, но и внутренней и внешней безопасности, привести

² Динамика доходов населения // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. 2019. № 46. URL: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/20946.pdf>; Регионы России. Социально-экономические показатели – 2018: стат. сб. / Росстат. М., 2018. 1162 с.

к снижению авторитета государства, защищенности его населения. В условиях формирования рыночной экономики сужение сферы безопасного существования российского общества способно оказать негативное воздействие на развитие и функционирование отдельных граждан, семей, организаций, государства и общества в целом, усугубляя кризисные элементы в экономике.

Согласно данным официальной статистики (табл. 1), в 2018 году реальная заработная плата увеличилась на 6,8%, это наибольший прирост с 2013 года. Однако ускорившиеся

в 2018 году темпы роста реальной заработной платы оказались недостаточными для повышения реальных располагаемых доходов населения. Ускорение потребительской инфляции во второй половине года привело к снижению темпов прироста заработной платы и отрицательной динамике доходов в реальном выражении.

По оперативным данным Росстата, в январе 2019 года реальные располагаемые доходы населения снизились на 1,3% в годовом выражении на фоне стагнации реальных заработных плат (+0,2%) и ускорения

Таблица 1. Динамика денежных доходов населения

Показатель	Год					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.						
- Российская Федерация	29792	32495	34030	36709	39167	43045
- рост по РФ, % г/г	111,9	109,1	107,9	107,9	106,7	109,9
- Вологодская область	25127	26749	27445	29303	31651	35545*
- рост по Вологодской области, % г/г	-	106,5	102,6	106,8	108,0	112,3
2. Рост (снижение) реальной начисленной заработной платы работников организаций, % к предыдущему году						
- Российская Федерация	104,8	101,2	91,0	100,8	102,9	106,8
- Вологодская область	104,4	98,3	89,0	99,8	104,9	н. д.**
3. Динамика размера реальных назначенных пенсий, % (на 1 января; к соответствующему периоду предыдущего года)						
- Российская Федерация	103,3	103,3	97,5	101,1	97,9***	104,9***
- Вологодская область	103,9	102,8	96,7	102,5	98,4***	105,6***
4. Средний размер назначенных пенсий, руб. (на 1 января)						
- Российская Федерация	9154	10030	10889	12081	12426***	13323
- Вологодская область	9414	10309	11169	12408	12772***	13755
5. Реальные располагаемые денежные доходы населения, % к предыдущему году						
- Российская Федерация	4,0	-0,7	-3,2	-5,8	-1,6	0,1
- Вологодская область	5,6	2,4	-2,9	-0,3	-6,4	н. д.
6. Численность населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, % от общей численности населения						
- Российская Федерация	10,8	11,2	13,3	13,3	13,2	н. д.
- Вологодская область	13,0	12,9	14,2	13,4	13,6	н. д.
7. ИПЦ, % (декабрь к декабрю предыдущего года****)						
	6,5	11,4	12,9	5,4	2,5	4,3
8. ИПЦ, % в среднем за январь – декабрь к предыдущему году*****						
	6,8	7,8	15,5	7,1	3,7	2,9
* Источник: Вологдастат.						
** Нет данных.						
*** Не включая единовременную выплату пенсионерам в 2017 году.						
**** Динамика потребительских цен: итоги 2018 года // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. 2019. № 45. URL: http://ac.gov.ru/files/publication/a/20469.pdf						

инфляции (+5,0%). В I квартале 2019 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года реальные денежные доходы снизились на 2,0%. При этом реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в I квартале 2019 года уменьшились на 2,3%, то есть наметившаяся тенденция снижения сохраняется³.

Помимо инфляционного фактора практически нулевая динамика реальных располагаемых доходов в значительной степени обусловлена увеличением обязательных выплат и сокращением доходов от собственности. Рост обязательных платежей и взносов в 2018 году связан с увеличением налоговой и неналоговой нагрузки на население.

По данным за 2018 год реальные денежные доходы населения, которые в отличие от реальных располагаемых денежных доходов рассчитываются без вычета обязательных платежей и взносов, снизились в годовом выражении в 54 регионах без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам, произведенной в январе 2017 года, и в 62 регионах с учетом данной выплаты⁴.

Продолжающееся снижение реальных располагаемых доходов населения стало самым затяжным в новейшей российской истории. Оценка динамики этого показателя позволяет констатировать его сокращение пятый год подряд (с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам, произведенной в январе 2017 года). В целом за 5 лет реальное падение доходов составило 10,8% от уровня 2013 года с учетом единовременной выплаты и 10,7% без ее учета⁵.

Согласно проводимому Росстатом исследованию мнения населения о текущем материальном положении, во второй поло-

вине 2018 года оценки материального положения населения ухудшились: совокупная доля негативных оценок («плохое» и «очень плохое» материальное положение) увеличилась, достигнув отметки 26,3% в IV квартале. Итоги социологических опросов, проведенных ФГБУН ВолНИЦ РАН, свидетельствуют о том, что за период с декабря 2018 года по февраль 2019 года социальное самочувствие жителей Вологодской области характеризовалось ухудшением показателей социального настроения; менее благоприятными стали оценки запаса терпения; существенно не изменились оценки материального положения семьи [4].

Ситуация с коммунальными услугами в РФ очень изменчивая. Рост платы за услуги зачастую превышает рост пенсий и зарплат, снижая тем самым финансовые возможности граждан. В табл. 2 представлена информация о динамике расходов домашних хозяйств на ЖКУ и продукты питания⁶.

В среднем доля расходов домашних хозяйств на услуги ЖКХ в Вологодской области составляет около 11%, что выше чем по Северо-Западному федеральному округу и Российской Федерации. При этом доля расходов на продукты питания варьируется в пределах около 38%. По данным Росстата, с 2014 по 2017 год затраты россиян на оплату услуг выросли на 21%.

Последнее подорожание услуг ЖКХ в Вологодской области наблюдалось в июле 2018 года. Согласно информации Росстата, она вошла в ТОП-5 регионов России по темпам роста тарифов ЖКХ. С 1 января 2019 года в Вологодской области действуют новые повышенные тарифы на коммунальные услуги, что связано с повышением в 2019 году ставки НДС с 18 до 20%. Увеличение ставки НДС неизбежно приведет к подорожанию товаров и услуг, в том числе коммунальных, и к росту инфляции (по прогнозу Банка России, она может достичь 5,5%⁷).

³ Динамика доходов населения // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. 2019. № 46. URL: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/20946.pdf>

⁴ Динамика доходов населения // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. 2019. № 46. С. 11. URL: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/20946.pdf>

⁵ Динамика доходов населения // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. 2019. № 46. С. 4. URL: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/20946.pdf>

⁶ Регионы России. Социально-экономические показатели – 2018: стат. сб. / Росстат. М., 2018. 1162 с.

⁷ Динамика потребительских цен: итоги 2018 года // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. 2019. № 45. URL: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/20469.pdf>

Таблица 2. Динамика удельных весов расходов домашних хозяйств, %
(по итогам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств)

Показатель	Год					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1. Удельный вес расходов домашних хозяйств на оплату ЖКУ						
- Российская Федерация	8,8	8,9	9,5	10,1	9,7	11,4*
- Северо-Западный федеральный округ	10,0	9,0	9,2	10,0	9,9	н. д.
- Вологодская область	11,5	10,8	11,1	10,9	10,5	9,85**
2. Удельный вес расходов домашних хозяйств на покупку продуктов питания в структуре потребительских расходов						
- Российская Федерация	31,2	31,9	35,4	35,5	34,3	н. д.
- Северо-Западный федеральный округ	32,3	31,3	36,2	35,2	33,6	н. д.
- Вологодская область	37,0	35,4	41,8	38,5	37,2	н. д.
3. Прирост потребительских цен на жилищно-коммунальные услуги населению, в среднем за год, в том числе:						
- жилищные услуги		8,8	11,2	7,4	5,0	4,3**
- коммунальные услуги		9,7	19,5	7,7	5,1	4,1**
		7,9	7,5	7,2	5,0	4,4**
* По данным пресс-службы ПАО Сбербанк России, по итогам 9 месяцев 2018 года. ** 1 квартал 2018 года (Инфляционные ожидания и потребительские настроения населения // Банк России. 2018. № 12. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/9379/Infl_exp_18-10.pdf).						

Также причина повышения коммунальных тарифов – рост цен на издержки поставщиков услуг. В связи с увеличением тарифов на воду и электроэнергию увеличивается и величина расходов на соответствующие коммунальные ресурсы (водоснабжение и электроэнергия), входящие в состав тарифа на содержание жилья. Минфин РФ поддержал предложение Министерства экономического развития индексировать тарифы в ЖКХ в 2019 году в два этапа: на 1,7% с 1 января и на 2,45% с 1 июля, то есть за 2019 год Правительство планирует повысить тарифы на услуги ЖКХ на 4%.

Значительный «удар» по семейному бюджету семей, имеющих двух и более детей, с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума (13,6% от численности населения области) в 2019 году оказал переход на новую систему вывоза и утилизации коммунальных отходов. С 1 января оплата услуги «обращение с ТКО» для городов Вологодской области составила 140,28 руб. с человека.

По данным исследований Сбербанка РФ и информации Росстата, по итогам 9 месяцев 2018 года средние расходы семьи на

оплату услуг ЖКХ в России составили 5038 руб., с 2014 по 2017 год они выросли с 1511,6 до 1834,7 руб. на одного члена семьи. Если исходить из среднего чека на оплату ЖКУ по стране, только введение оплаты за обращение с ТКО увеличивает расходы вологодской семьи, имеющей двух детей, более чем на 11% ($140,28 \times 4 / 5038$).

Доля затрат на жилищно-коммунальное обслуживание в расходах семьи снижается в среднем на 5–9 п. п. при переходе в следующий более богатый квинтиль: у наиболее бедных слоев населения оплата услуг ЖКХ в 2012–2017 гг. составляла 50–60% всех расходов на платные услуги, в то время как у домохозяйств пятого квинтиля – 20–34%⁸.

Рост жилищных тарифов, происшедший одновременно с длительным снижением доходов населения, привел к резкому росту задолженности по жилищно-коммунальным услугам и взыскания недоимок по суду, особенно у малообеспеченных слоев населения. Долги населения за услуги ЖКХ выросли с 2015 года более чем в 5 раз. Как

⁸ Особенности потребления платных услуг // Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики. 2018. № 36. URL: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/16746.pdf>

свидетельствуют данные Минстроя, долги населения, в отличие от юридических лиц, стремительно растут год за годом (рис.).

В 2017 году в российские суды поступило в 3 раза больше исков в категории «О взыскании платы за жилую площадь и коммунальные платежи, тепло и электроэнергию» по сравнению с 2010 годом, о чем свидетельствуют данные Верховного Суда. Если в 2016 году количество таких дел составляло 4,2 млн, то в 2017 году выросло до 5,4 млн. Рост задолженности населения за коммунальные услуги может быть связан как с повышением их стоимости, так и с падением уровня доходов граждан (а также нередко с низкой финансовой дисциплиной потребителей, которая, однако, не поддается статистической оценке).

Низкая платежеспособность работающих бедных не только ограничивает спрос с их стороны, что косвенно является сдерживающим фактором для экономической динамики, но и порождает необходимость предоставления им социальной поддержки с учетом нуждаемости. Бедность работающих порождает ряд негативных экономических и социальных последствий, затрагивающих производительность и качество труда, проблему дефицита кадров в производственной сфере, особенно рабочих, состояние здоровья населения, возможности получения образования⁹.

Уровень бедности работающих в государственных и муниципальных организациях в

разы выше, чем в негосударственных. В динамике этот разрыв возрастает, что чревато вероятным дальнейшим обострением кадровых проблем в отраслях, финансируемых за счет бюджетных средств. В связи с этим целесообразно совершенствовать существующие подходы к организации оплаты труда в государственных (муниципальных) учреждениях с целью повышения их эффективности.

Численность населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума в целом по Российской Федерации составила 19 млн человек, уровень бедности (отношение количества россиян с доходами ниже прожиточного минимума к общей численности населения) – 12,9%. Однако структура социально-экономического неравенства российского общества, и особенно доходное неравенство, характеризуется прогрессивным развитием расслоения населения с момента перехода к рыночной системе хозяйствования. Расслоение общества по доходам усиливается территориальными диспропорциями развития экономики и социальной сферы, связанными с комплексом индивидуальных региональных факторов.

Изменения тарифов являются одним из наиболее болезненных решений, которые приходится принимать органам власти, но вместе с тем ключевым компонентом для любого планирования на будущее, так как они определяют доходы и, следовательно, инвестиционные возможности [5].

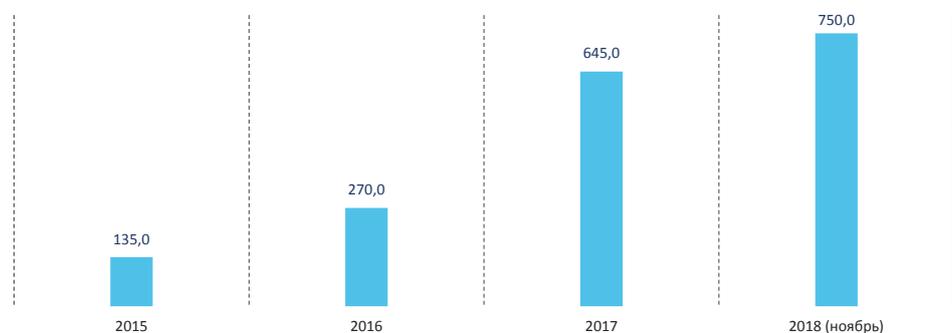


Рис. Динамика задолженности населения за услуги ЖКХ, млрд руб.

Источники: URL: <http://www.minstroyrf.ru/press/19-07-2017-intervyu-glavy-minstroya-rossii-mikhaila-menyarossiyskoy-gazete>; ЖКХ портал. URL: <https://gkh-rf.ru/kvartplata/prostyat-li-rossiyanam-dolgi-za-zhkh>

Несмотря на возрастание величины среднедушевых денежных доходов населения, социально-экономическая напряженность не только не идет на убыль, а, наоборот, возрастает. Это связано, прежде всего, с ростом доходов высокодоходного населения, что влечет за собой все более значительный разрыв с теми, чьи доходы ниже прожиточного минимума [6].

К проблеме высоких тарифов и низкого качества услуг в настоящее время добавилась экологическая проблема, связанная с размещением и эксплуатацией полигонов по захоронению твердых коммунальных отходов.

В ЖКК накопился комплекс технологических, организационных и финансовых вопросов, не позволяющих в сжатые сроки реализовать план по созданию эффективного и качественного снабжения населения и других потребителей коммунальными услугами (ресурсами). Основными проблемами в технико-технологической сфере являются высокий и продолжающийся увеличиваться уровень физического и морально-го износа коммунальной инфраструктуры и хроническая нехватка финансирования – как инвестиций в новые объекты инженерной инфраструктуры, так и средств на текущий и капитальный ремонт существующих.

Нормативный срок отслужили около 60% основных фондов. По данным технической инвентаризации, в Российской Федерации физический износ основных фондов котельных составил 55%, тепловых сетей – 63%. Требуют срочной замены около 16% теплопроводов и 30% сетей водоснабжения и канализации. В целом ряде муниципальных образований износ коммунальной инфраструктуры достиг критического уровня [3; 7].

В связи с вышесказанным отмечают две противоречивые задачи: с политической точки зрения важно не допускать дальнейшего роста стоимости жилищно-коммунальных услуг, с финансово-экономической – нужны серьезные инвестиции в модернизацию и обновление как существующего жилищного фонда, так и коммунальной инфраструктуры, необходимо фор-

мирование привлекательных условий для развития бизнеса.

Жилищный кодекс РФ вовлек в процесс управления жилищным фондом и его содержания собственников помещений в многоквартирных домах (МКД). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами. Недостаточная информированность потребителей, широко распространенная в ЖКХ России, способствует росту социальной напряженности между потребителями, поставщиками коммунальных услуг и управляющими организациями [8].

В ежемесячно получаемой собственниками жилья в многоквартирных домах квитанции отражена услуга «содержание жилья», однако не все знают, что скрывает за собой такая формулировка и за что они должны платить.

Часть 1 статьи 36 ЖК РФ устанавливает: «Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме». Статьи 37 «Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме» и 158 «Расходы собственников помещений в многоквартирном доме» ЖК РФ регламентируют обязанность собственников помещений в МКД нести расходы на содержание принадлежащего им помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество, внося плату за содержание жилого помещения, взносы на капитальный ремонт.

К общему имуществу дома относятся не только помещения общего пользования, но и земельный участок, крыши, различные конструкции, трубы, электропроводка, иное оборудование. То есть общее имущество не может быть измерено в каких-то универсальных единицах измерения.

В основной список услуг¹⁰, которые входят в содержание многоквартирного дома, включены:

¹⁰ Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МКД 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ). URL: <https://legalacts.ru/doc/metodicheskoe-posobie-po-soderzhaniuu-i-remontu-zhilishchnogo>

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания конструктивных элементов здания.

2. Проведение ремонтных работ различного оборудования, размещаемого внутри МКД, и систем инженерно-технического обеспечения МКД (вентиляционного, механического, электрического, санитарно-технического и др.).

3. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

4. Уход (покраска заборов, озеленение, уборка листьев, снега и т. д.) за придомовой территорией и уборка помещений общего пользования.

5. Своевременная утилизация мусора.

6. Текущий ремонт крыш, водосточков, козырьков над входом в подъезд, замена дверей и окон, укрепление перил и лестниц и т. д.

Перечисленные пункты объединяют довольно большое количество работ. За наиболее очевидными (уборкой подъезда и двора, вывозом мусора, наличием горячей и холодной воды, отоплением, работой лифта) следить относительно несложно. Но это лишь малая доля из перечня работ на содержание и ремонт общедомового имущества, а выполнение каждой услуги имеет свою цену. Конечно, все эти работы выполняются с разной периодичностью: некоторые – один-два раза в год, а какие-то вообще «по необходимости». Но все они учтены при формировании тарифа. Также предусмотрено много контрольных и осмотровых работ, которые жильцам отследить почти нереально. А это примерно половина перечня всех услуг, и за них тоже берутся деньги.

Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290 утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Работы и услуги, включенные в минимальный перечень, нужно обязательно указать в договоре управления многоквартирным домом вместе с их стоимостью.

Предоставление услуг по содержанию жилых помещений, в отличие от коммунальных услуг, не является регулируемым

видом деятельности. То есть ни стоимость таких услуг, ни окончательный их перечень не утверждаются государственными органами. Перечень мероприятий по содержанию жилья отличается для домов с разным уровнем благоустройства, тем не менее, жилищное законодательство РФ устанавливает общие требования к содержанию жилья.

Комплекс предоставляемых услуг и работ, изначально направленных на обслуживание МКД и относящихся к нему устройств, коммуникаций и имущества, помогает сохранить надлежащее техническое, а также санитарное состояние дома, конкретный перечень таких услуг и работ утверждается не управляющими организациями или органами власти, а самими собственниками помещений в многоквартирных домах.

Согласно законодательству, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в МКД, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией (УК).

ТСЖ – это юридически оформленное некоммерческое объединение обладателей жилой недвижимости. Оно организуется для совместного решения всех проблем, связанных с управлением всей собственностью многоквартирного дома. У ТСЖ нет цели получения прибыли. В этих организациях штат меньше, чем у УК, поэтому меньше траты на зарплату. Если в ТСЖ грамотный управляющий, то вполне реально сократить размер коммунальных платежей.

Управляющая компания – это коммерческая организация, которая должна действовать на основании лицензии. УК нацелена на получение прибыли за счет оказания услуг, то есть она не столько управляет, сколько зарабатывает, и ее деятельность непрозрачна.

У собственников жилья отсутствует прямой контроль за результатами деятельности УК, а также результатами работ и услуг, оказываемых ею.

По данным ГИС ЖКХ на 4 мая 2019 года, в России 43,6% домов обслуживаются управляющими организациями, а на ТСЖ, ЖСК, ЖК и другие виды кооперативов приходится всего 3,6%. При этом на странице системы указывается, что всего в базе данных системы числится 1365702 объекта, о способе управления¹¹ более чем в 594 тыс. из них нет данных.

В случае если домом управляет УО, состав услуг и работ по содержанию жилых помещений, условия их выполнения и размер финансирования утверждаются собственниками помещений на общем собрании собственников (очное, проходящее, как правило, на улице у подъездов [9]) и включаются в договор управления МКД. Проведение общего собрания вменено в ежегодную обязанность собственников помещений. Общее собрание собственников помещений в МКД может проводиться в форме очного, заочного и очно-заочного голосования¹².

При управлении домом ТСЖ состав услуг и работ устанавливается теми собственниками, которые являются его членами, на общем собрании. Перечень работ прописывается в договоре собственников с ТСЖ или УК. В то же время его можно расширять с согласия собственников и с соответствующим увеличением тарифа.

Управляющие организации должны предоставлять собственникам предложения о перечне, объемах и качестве услуг и работ, учитывающие состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества. Первичным является предложение управляющей организации, вторичным – проведение общего собрания собственников помещений и утверждение необходимых условий на основании информации, полученной от

управляющей организации. Тариф на содержание и текущий ремонт должен быть обоснован УК для собственников жилья. Но если в первом случае экономическое обоснование оценивают специалисты, то во втором – обычные граждане, которые могут не иметь для этого специальных знаний и условий. А непонимание – уже повод для недоверия в отношении управляющей компании [10]. На практике такое установление обычно происходит в виде утверждения тарифов, предлагаемых УК. Они, в свою очередь, базируются на установленных местной властью. Также такой уровень тарифа будет применяться в том случае, если при собрании собственников квартир не было принято решения о другом размере оплаты.

Размер платы за пользование жилым помещением (за найм), за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в соответствии с законом соответствующего субъекта РФ).

Подготавливая список работ и услуг для многоквартирного дома, управляющая компания рассчитывает смету. Именно сметная стоимость услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту, рассчитанная управляющей организацией, а также договорные цены со специализированными организациями в части обслуживания лифтов, внутридомового газового оборудования, вывоза твердых бытовых отходов и т. д., позволяют определить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для конкретного многоквартирного дома. На региональном уровне действуют определенные тарифы на оказание тех или иных работ и услуг, на которые должны ориентироваться управляющие компании. На их основе формируется объем стоимости этих работ. Нередки случаи, когда управля-

¹¹ Государственная информационная система ЖКХ. URL: <https://dom.gosuslugi.ru>

¹² Терлецкая К. Выбор и правовой статус совета МКД // Собственники. 2016. РосКвартал. URL: <https://roskvartal.ru/sobstvenniki/6377/vybor-i-pravovoy-status-soveta-mkd>

ющие организации выходят к собственникам помещений в многоквартирном доме с предложением размера платы за содержание жилого помещения, ориентируясь на средний размер платы по муниципальному образованию или по дому, отдельные свойства и характеристики которого схожи с подведомственным им многоквартирным домом [11]. При этом у управляющей компании нет информации о стоимости по каждому виду работ и услуг, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в МКД. В связи с этим впоследствии они не могут предоставить собственникам полноценный отчет: соответствуют ли выполненные работы и оказанные услуги утвержденной стоимости.

Минстрой РФ в письме от 17 марта 2016 года № 7513-ОЛ/04 отмечает, что для определения размера платы обязательен индивидуальный подход к каждому многоквартирному дому. Вторым критерий – размер платы должен быть рассчитан профессионалами и документально подтвержден. Расчет выполняется в отношении каждого МКД по результатам осмотров состояния общего имущества такого дома.

С 1 января 2017 года расходы на оплату коммунальных услуг на общедомовые нужды (ОДН) перенесены из разряда коммунальных услуг в жилищные. Плата за объем коммунальных ресурсов ограничивается нормативом коммунальных услуг на ОДН, который установлен для каждой категории жилых домов. Нормативные правовые акты, касающиеся общедомовых нужд, устанавливаются властями региона, соответственно, в разных регионах могут быть разные нормы. Но в любом случае жильцы должны оплачивать только существующие нормативы.

Таким образом, платеж по строке «Содержание жилого помещения» будет складываться¹⁵ из затрат на содержание и затрат на ОДН:

$$\text{Размер платы} = (T_{уст} \times S_{кв}) + P_{ОДН} \quad (1)$$

где:

размер платы (как указано в квитанции УК), руб.;

$T_{уст}$ – установленная ставка, руб. за 1 м² общей площади квартиры;

$S_{кв}$ – общая площадь квартиры, м²;

$P_{ОДН}$ – оплата коммунальных ресурсов на ОДН, руб.

Расходы коммунальных ресурсов на ОДН рассчитываются по формуле:

$$(N_{в/с} \times S_{мон(в/с)} \times S_{кв}/S_{общ}) + (N_{э} \times S_{мон(э/с)} \times S_{кв}/S_{общ}), \quad (2)$$

где:

$N_{в/с}$, $N_{э}$ – установленный муниципалитетом норматив потребления в месяц, м³ (холодной и горячей воды) и кВт/ч (электрической энергии) на 1 м² мест общего пользования, соответственно;

$S_{мон(в/с)}$, $S_{мон(э/с)}$ – площадь мест общего пользования, связанных с водоснабжением и электроснабжением, соответственно, м²;

$S_{общ}$ – общая площадь помещений многоквартирного дома, м².

Приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 30 мая 2017 года № 47-р утверждены нормативы потребления холодной воды, горячей воды, приказом от 30 мая 2017 № 48-р – нормативы потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Вологодской области. Расчеты за потребленные на содержание общего имущества ресурсы не могут превышать установленные в области нормативы. Предельно допустимый минимум для расчета платы за содержание и ремонт жилья на федеральном уровне не устанавливается, минимальное значение тарифа формируют региональные власти.

¹⁵ Письмо Министерства строительства и ЖКХ РФ от 30 декабря 2016 г. № 45099-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с включением с 1 января 2017 года расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71481482>

Для того чтобы обеспечить возможность определения объема потребления коммунальных ресурсов на содержание общего имущества исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, необходимо принять соответствующее решение на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

Если МКД оснащен общедомовым прибором учета (ОДПУ), расчет проводится по нормативу, а затем раз в год лицом, управляющим МКД: управляющей организацией, ТСЖ, ТСН или ЖК, делается перерасчет с учетом показаний ОДПУ. Для этого нужно из показаний ОДПУ за год отнять норматив, полученную разницу умножить на долю помещения потребителя в общем имуществе МКД. Если результат нулевой или положительный, то корректировка будет нулевой. Это значит, что, если по ОДПУ жильцы целый год потребляли коммунальный ресурс больше, а по нормативу им выставляли меньшие суммы, корректировка будет равна нулю, доначислять никто не имеет права.

Перерасчет можно сделать только в том случае, если фактически жильцы дома в течение года потребляли меньше коммунальных ресурсов, чем по нормативу¹⁴.

В МКД сосуществует большое количество собственников. С точки зрения деятельного сообщества, это трудно организационно-контактирующее сообщество, которое должно принять на себя управление и ответственность не только за свою собственность, но и за площади общего пользования жилого дома, а также инженерное оборудование, кровлю, придомовую территорию [12]. Возникновение спорных ситуаций между собственниками – довольно частое явление. Основная масса трудностей в процессе эксплуатации и управления МКД скрыта. В частности, важнейшей составной частью МКД являются общедомовые системы: водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения,

электроснабжения. Их ремонт и техническое обслуживание – сложная инженерно-техническая задача, требующая специальных знаний, навыков и умений. Собственники жилья, как правило, не обладают достаточной квалификацией и инженерной подготовкой. Чтобы разобраться с вопросами и обязанностями, которые возложены на общее собрание собственников, необходимо немалое количество свободного времени и знаний. Совет МКД (в случае его выбора общим собранием собственников МКД, находящегося в управлении УК) представляет собой орган, защищающий и отстаивающий интересы собственников помещений в доме, то есть заранее закладывается возможность обмана жильцов. Контролировать и выявлять проблемы в работе общедомовых систем, составлять сметы на их ремонт и добросовестно их исполнять должны профессионалы [13–15]. Проверка законности деятельности управляющих компаний, товариществ собственников жилья, коммунальных и иных организаций, занимающихся обслуживанием жилищного фонда, возложена на жилищные инспекции. Они имеют право проведения проверок, в том числе по выполнению управляющими многоквартирными домами работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, установлению платы за содержание и ремонт жилья, деятельности специализированных некоммерческих организаций по финансированию капитального ремонта домов.

В последнее время борьба с преступлениями в сфере ЖКХ является приоритетным направлением деятельности правоохранительных органов, в частности следственного комитета РФ [16]. Нарушения в сфере ЖКХ, допускаемые управляющими компаниями, ресурсоснабжающими организациями, органами государственной власти и местного самоуправления, носят распространенный характер [9; 17]. Коррупционный риск во взаимоотношениях граждан с системой ЖКХ составляет 32%, то есть ему подвергается почти треть россиян [18]. Из всех способов обмана жильцов можно выделить наиболее типичные:

¹⁴ Терлецкая К. Как рассчитать плату за коммунальный ресурс на содержание общего имущества // Коммунальные услуги. 2017. РосКвартал. URL: <https://roskvartal.ru/kommunalnye-uslugi/8121/kak-rasschitat-platu-za-kommunalnyy-resurs-na-soderzhanie-obshego-imuschestva>

1. Управляющая компания заключает с подрядчиком договор на выполнение ремонтных работ или оказание услуг с завышенной сметой. Работы могут вообще не выполняться, тогда составляются фиктивные акты выполненных работ. Имеют место факты завышения объема фактически выполненных работ и стоимости использованных материалов при ремонте многоквартирных домов. Данное нарушение, как правило, выявляется только при проверке внутренних документов, касающихся финансово-хозяйственной деятельности организации.

2. Управляющая компания нарушает порядок начисления платы за капитальный ремонт [19]. Как правило, это выражается в отсутствии утвержденного общим собранием перечня работ по капремонту с указанием их стоимости, сроков проведения.

3. Управляющая компания нарушает порядок начисления платы за содержание и ремонт жилья. Например, это может выражаться в отсутствии структуры такой платы (управляющая компания не проводит перерасчет оплаты за коммунальные услуги при их временном отсутствии или некачественном предоставлении).

4. Управляющие компании нарушают стандарты раскрытия информации (постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»).

Нарушения в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг жителям имеют зачастую признаки уголовно-наказуемых деяний. Прокуратура выявляет большое количество нарушений законов органами местного самоуправления, товариществами собственников жилья, управляющими компаниями, строительными организациями. В 2018 году отмечено почти 150 тысяч нарушений. «К сожалению, результаты прокурорских проверок свидетельствуют о том, что в целом состояние законности в сфере капитального ремонта далеко и очень далеко от хотя бы удовлетворительного», – сказал заместитель начальника управления

по надзору за исполнением законодательства в сфере экономики Генпрокуратуры РФ М. Умрихин.

Главной проблемой в жилищно-коммунальной сфере В.В. Путин назвал необоснованное завышение тарифов. «Еще один ключевой вопрос – это ситуация на местах с ценообразованием на жилищно-коммунальные услуги, за которыми часто стоят откровенно мошеннические схемы или организации, называющие себя управляющими компаниями», – подчеркнул президент.

По оценкам Генпрокуратуры, случаи растраты, а то и откровенного хищения финансовых ресурсов, криминальных банкротств коммунальных организаций, умышленных действий по ухудшению финансовой ситуации компании с целью личного обогащения и прочие наказуемые эпизоды носят распространенный характер. Как правило, основным объектом махинаций становится плата за содержание жилья, в первую очередь буксует система мониторинга технического состояния домов.

Жилищное законодательство России объемно, громоздко и постоянно дополняется и изменяется, что существенно затрудняет его понимание, отслеживание и изучение. При этом специалисты органов государственной власти, отвечающих за его качество, зачастую сами недостаточно разбираются в нормах Закона [20], а в отдельных случаях принимают решения в соответствии с политической конъюнктурой.

На заседании Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации на тему «Модернизация систем и объектов жилищно-коммунального хозяйства: законодательные и правоприменительные аспекты» 4 июля 2018 года аудитор Счетной палаты Ю.В. Росляк заявил о том, что приоритеты государственной политики, конкретные цели и задачи в сфере ЖКХ Минстроем фактически не установлены. Следовательно, у Минстроя практически нет системного подхода к ре-

шению имеющихся проблем модернизации коммунальной инфраструктуры.

Таким образом, авторами систематизированы наиболее острые проблемы развития отрасли ЖКХ с выявлением причинно-следственных связей, заключающихся в следующем.

Во-первых, жилищно-коммунальный комплекс России находится в состоянии перманентных реформ уже на протяжении практически 25 лет. И пока трудно сказать, как скоро закончится этот процесс. Внутри системы ЖКХ существует огромное количество проблем, самая главная из них – повысить эффективность работы в рамках ресурсов, которыми этот комплекс на сегодня обладает. Однако остается ряд сложных проблем, их не удастся эффективно решить уже многие годы.

Во-вторых, сфера ЖКХ требует непрерывного и тщательного изучения со стороны как государственных властей всех уровней, так и профильных научных институтов. Достижение положительного результата во многом зависит от качественной подготовки специалистов-руководителей в сфере коммунальной инфраструктуры. Именно профессионально подготовленные кадры позволят обеспечить высокий уровень функционирования отрасли ЖКХ.

В-третьих, значительная доля объектов из систем коммунальной инфраструктуры сильно изношена, в результате в сфере ЖКХ сохраняется высокий уровень расходования топливно-энергетических ресурсов и нарастает объем аварийного жилищного фонда. На наш взгляд, возложение столь высокой ответственности по контролю за содержанием МКД на собственников жилья, требующей профес-

сиональных знаний, и постоянное обвинение всего населения в пассивности неправомерны.

В-четвертых, деятельность именно коммерческих организаций, главной целью которых является получение прибыли, а не рост качества жизни населения в результате повышения качества и надежности жилищно-коммунальных услуг, в сфере ЖКХ себя не оправдывает и не является эффективной.

В-пятых, эффективное управление тарифной системой в ЖКХ решает многие проблемы социального взаимодействия государства и населения, именно тарифная система – наиболее реальный канал для коррупции и мошенничества. Сфера ЖКХ является источником социальных проблем. Это связано, в том числе, и с неадекватной оценкой платежеспособности населения как социально-экономической угрозой безопасности ЖКХ, чрезмерной ориентацией на саморегулирование рынка.

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

ЛИТЕРАТУРА

1. Плотникова И.А. Формирование инвестиционной и тарифной политики в системе регионального водоснабжения: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. Вологда, 2003. 185 с.
2. Прокофьев А.В., Прокофьева Е.Н. Средства населения в системе жилищно-коммунального хозяйства: роль, особенности формирования и перераспределения // Изв. УрГЭУ. 2018. Т. 19. № 6. С. 76–88.
3. Сиваев С.В. Жилищно-коммунальный комплекс: между политикой и экономикой: экспертно-аналит. докл. / под ред. Н.А. Труновой. М., 2018. 120 с. URL: <https://www.csr.ru/wp-content/uploads/2018/10/Report-ZH-KH-N-internet-fin-1.pdf>
4. Морев М.В., Дементьева И.Н., Леонидова Е.Э. Основные тенденции социального самочувствия населения Вологодской области в феврале 2019 года // Проблемы развития территории. 2019. № 2 (100). С. 127–133.
5. Пирогов Н.Л., Решетов К.Ю. Экономика российского ЖКХ: проблемы управления и инновации // Бизнес в законе. 2017. № 5. С. 277–282.
6. Шеремет Н.Г., Коротков А.В. Сравнительный статистический анализ доходов и расходов потребителей по субъектам Российской Федерации // Молодой ученый. 2016. № 5. С. 452–457. URL: <https://moluch.ru/archive/109/26374>
7. Федоровых Е.Р., Мазница Е.М. Методические подходы к проблеме реконструкции и восстановления основных фондов ЖКХ // Фундаментальные исследования. 2017. № 4-1. С. 214–219. URL: <http://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=41464> (дата обращения 26.05.2019).
8. Ускова Т.В., Барабанов А.С. Жилищно-коммунальное хозяйство муниципалитета: состояние, проблемы, тарифное регулирование. Вологда: ИСЭРТ РАН, 2013. 88 с.
9. Плотникова И.А., Сорокина И.В. Жилищно-коммунальное хозяйство: проблемы, факты, тенденции // Управление социально-экономическими системами: мат-лы междунар. науч.-практ. конф.: в 2 т. / М-во образ. и науки РФ; ВоГУ, 2017. Т. 1. С. 369–372.
10. Сизых Е.А. Детерминанты преступности в сфере жилищно-коммунального хозяйства крупных городов России // Актуальные проблемы экономики и права. 2016. Т. 10. № 2. С. 236–246.
11. Соколова С.А., Борисова К.В. Проблемы жилищно-коммунального хозяйства как индикатор состояния общества // Фундаментальные исследования. 2016. № 11-4. С. 870–874. URL: <http://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=41271> (дата обращения 17.05.2019).
12. Суставова Н.П. Особенности функционирования многоквартирного дома // Молодой ученый. 2017. № 15. С. 478–479. URL: <https://moluch.ru/archive/149/42094>
13. Жбанов П.А. Кадровое обеспечение сферы жилищно-коммунального хозяйства // Дополнительное профессиональное образование в стране и мире. 2015. № 6–7 (20–21). С. 5–10.
14. Горбачевская Е.Ю., Антонова П.Г. Современные подходы к управлению жилыми объектами недвижимости // Жилищные стратегии. 2016. Т. 3. № 2. С. 83–94. DOI: 10.18334/zhs.3.2.36151
15. Попова О.С. Обеспечение социально-экономической безопасности жилищно-коммунального хозяйства страны: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. М., 2014. 169 с.
16. Клевцов К.К., Алехин Д.В., Новиков А.М. Преступления в сфере ЖКХ: квалификация и возмещение вреда // Уголовный процесс. 2018. № 12. С. 72–77. URL: <https://e.ugpr.ru/article.aspx?aid=686153>
17. Дронов С.Е. Направления совершенствования региональной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. Тамбов, 2015. 21 с.

18. Рябов К.И. Коррупция в системе жилищно-коммунального хозяйства: проблемы и пути профилактики на основе Национального стандарта качества обслуживания населения // Власть. 2016. № 12. С. 108–113.
19. Хованская Г. Капремонт, возможное увеличение пени за ЖКУ, работа управляющих организаций и другие проблемы ЖКХ // Местное самоуправление: организация, экономика и учет. 2015. № 9. С. 53–55. URL: <https://www.garant.ru/ia/opinion/author/hovanskaya/628735>
20. Шилкина О.А. Проблемы финансирования модернизации объектов коммунальной инфраструктуры // Финансы и кредит. 2015. Т. 21. Вып. 13. С. 15–20.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Ирина Александровна Плотникова – кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Вологодский государственный университет». Российская Федерация, 160000, г. Вологда, ул. Мальцева, д. 2; e-mail: piaira@yandex.ru

Ирина Васильевна Сорокина – кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Вологодский государственный университет». Российская Федерация, 160000, г. Вологда, ул. Мальцева, д. 2; e-mail: 306stroi@mail.ru

Plotnikova I.A., Sorokina I.V.

MODERN HOUSING AND COMMUNAL SERVICES DEVELOPMENT PROBLEMS

The modern development strategy of the Russian Federation is based on the principles of ensuring national and state interests in the long term. Housing and communal services is one of the basic sectors of the economy providing vital services to the population. The ability to maintain the population's normal living conditions, to provide resources to the national economy sustainably determines one of the most important qualitative characteristics of the economic system – economic security. Therefore, the need to improve the organizational and economic tools for the implementation of state and regional policy in the housing and communal sector determines the study's relevance. The purpose of the work is to analyze the problems of industry development with the identification of trends and cause-and-effect relationships. Despite rather active theoretical and practical researches of housing and communal services development problems, there are still lots of numerous adverse aspects in the sector. The tariff policy imperfection should be noted which is associated, inter alia, with the adequacy of the population's paying capacity assessment, i.e. the acceptability of costs and the ability to pay for housing and communal services. The professional level of specialists in management organizations, federal subjects' administrations, municipalities does not meet modern requirements. The living quarters owners in apartment buildings practically cannot control the activities of management organizations. Cumbersome, highly dynamic, declarative in some cases, housing legislation makes it difficult to understand and track it. The complex of problems determines low efficiency of housing and communal services management at the present stage, contributes to the prevalence of corruption and fraud. On the basis of a systematic, comprehensive analysis of scientific literature, official statistics, legal practice, the article authors prove the strengthening of negative trends associated with the above problems. Systematization of risks and threats allowed the authors

to develop and propose a number of practical measures to minimize them, prevent possible negative prospects for the development of the industry. The information base of the study were Federal and regional regulations; the data from Rosstat, the Ministry of Construction of Russia, the Analytical Center under the government of the Russian Federation, the press service of Sberbank of Russia; materials published on official websites.

Housing and communal services, tariffs, real disposable income, housing maintenance, apartment building, homeowners.

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Irina A. Plotnikova – Ph.D. in Economics, Associate Professor, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education “Vologda State University”. 2, Maltseva Street, Vologda, 160000, Russian Federation; e-mail: piaira@yandex.ru

Irina V. Sorokina – Ph.D. in Economics, Associate Professor, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education “Vologda State University”. 2, Maltseva Street, Vologda, 160000, Russian Federation; e-mail: 306stroi@mail.ru