

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Казанский государственный архитектурно-строительный университет»
(КазГАСУ)

Институт экономики и управления в
строительстве

(наименование института)

Направление подготовки 38.03.10
Жилищное хозяйство и коммунальная
инфраструктура

Направленность (профиль)
"Организация деятельности в
жилищно-коммунальном комплексе»

Кафедра муниципального
менеджмента

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (бакалавра)

обучающийся Мартюхин Арсений Витальевич

(фамилия, имя, отчество)

на тему «Контроль государственного управления многоквартирными домами
(на примере ГБУ «Жилищник» города Москва)»

Состав выпускной квалификационной работы (ВКР):

1. Пояснительная записка на _____ страницах
2. Графическая часть на _____ листах

"К ЗАЩИТЕ ДОПУЩЕН"

Руководитель ВКР

Заведующий кафедрой

(подпись) (Ф.И.О.)

(подпись) (Ф.И.О.)

(дата)

(дата)

Консультанты

по ценообразованию	подпись	(ф.и.о.) Загидуллина Г.М.
по экономике и управлению недвижимостью	подпись	(ф.и.о.) Мухаметзянова Д.Д.
по _____	подпись	(ф.и.о.) _____
по _____	подпись	(ф.и.о.) _____
по _____	подпись	(ф.и.о.) _____
по _____	подпись	(ф.и.о.) _____

Нормоконтролер

(подпись) Романов Д. С.
(Ф.И.О.)

(дата)

Казань 2024

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Казанский государственный архитектурно-строительный университет
(КазГАСУ)**

Кафедра «Муниципальный менеджмент»

**Согласовано с
Заведующим кафедрой
22.04.2024**

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу (ВКР)

обучающийся Мартюхин Арсений Витальевич, гр.0ЖК01

Тема ВКР «Контроль государственного управления многоквартирными домами
(на примере ГБУ «Жилищник» города Москва)»

Объект исследования: ГБУ «Жилищник» города Москва

Тема ВКР утверждена приказом по университету: № 252-С от 22.04.2024

Руководитель ВКР к.э.н., доцент Буркеев Д. О.

Консультанты по разделам ВКР:

а) ценообразованию _____ д.э.н., проф. Загидуллина Г.М. / _____ /

б) экономика и управление недвижимостью к.э.н., доц. Мухаметзянова Д.Д./ _____ /

Срок предоставления выполненного ВКР _____

Задание выдано _____
(дата)

(подпись руководителя)

Задание принято _____
к исполнению (дата)

(подпись обучающегося)

ЛИСТ НОРМОКОНТРОЛЕРА

1. Лист нормоконтролера является обязательным приложением к пояснительной записке выпускной квалификационной работы и подшивается к ней после титульного листа.
2. Замечания нормоконтролера в его листе учитываются при оценке выпускной квалификационной работы государственной экзаменационной комиссией.
3. Нормоконтролер в своей деятельности должен руководствоваться требованиями к оформлению ВКР в соответствии с ЕСКД, нормативными локальными актами университета и стандартами.
4. Нормоконтролер имеет право возвращать документацию без рассмотрения в случаях:
 - нарушения установленной комплектности,
 - отсутствия обязательных подписей,
 - небрежного выполнения текстового и графического материала.
5. Устранение ошибок, указанных нормоконтролером, обязательно.

ПЕРЕЧЕНЬ

замечаний и предложений нормоконтролера по выпускной квалификационной работе обучающегося Мартюхин Арсений Витальевич

(Ф.И.О.)

Лист (страница)	Условное обозначение (код, ошибки)	Содержание замечаний и предложений со ссылкой на нормативный документ, стандарт или типовую документацию

" _____ " _____ 2024 г.

Нормоконтролер Романов Д. С.

(Ф.И.О., подпись)

План работы

Номер	Название	Рекомендуемое содержание	Рекомендуемые литературные источники	Рекомендуемые программные продукты (на выбор)
1	Введение	Необходимо обосновать актуальность темы на выпускную квалификационную работу, озвучить цели ВКР с перечислением задач и используемых методов исследования	Периодические издания: «Известие КГАСУ», «Экономика строительства».	Microsoft Word
2	Глава 1	Проанализировать теоретические основы государственного управления многоквартирными домами	«Азбука для потребителей услуг ЖКХ», подготовлена при поддержке Министерства строительства и ЖКХ РФ и Публично-правовой компании «Фонд развития территории», 2022	MicrosoftWord;
,3	Глава 2	Оценить текущее состояние отрасли жилищно-коммунального хозяйства в России. Провести сравнительный анализ способов управления многоквартирными домами на примере ГБУ «Жилищник" города Москва	https://gbu-basmannyi.ru/ – официальный сайт ГБУ «Жилищник Басманного района»; www.uk-zarechie.ru – официальный сайт УК «Заречье»; https://open.kzn.ru – информационная система «Открытая Казань»; https://dom.gosuslugi.ru/#!/wdgt-mkd-control-method - официальный сайт государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства	Microsoft Word; Microsoft Excel
4	Глава 3	Предложить мероприятие по совершенствованию отдельных аспектов деятельности в системе жилищно-коммунального хозяйства по контролю государственного управления многоквартирными домами на основе ранее проведенного анализа	www.minstroy.tatarstan.ru – официальный сайт министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ; https://dom.gosuslugi.ru - государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства	MicrosoftWord; MicrosoftExcel;
5	Заключение	Необходимо сформировать основные выводы по главам.		Microsoft Word
6	Список использованной литературы	Список литературы должен включать как нормативные источники (ГОСТы, СНиПы и т.д), так литературу по тематике ВКР, периодические издания, интернет-источники.	Количество наименований использованных источников не должно быть меньше 30 позиций	Microsoft Word

Приложение к заданию

График выполнения выпускной квалификационной работы (бакалавра)

Разделы ВКР	Объем, V		Недели			
	стр.	%				
1. Изучение теоретических и методических основ поставленной проблемы. Уточнение цели и постановка основных задач ВКР.	15-20	20				
2. Разработка (уточнение) методики расчетов, сбор необходимой информации.	20-30	20				
3. Проведение практических расчетов, анализ полученных результатов, предварительные выводы и рекомендации.	50-60	50				
4. Уточнение и корректировка содержания разделов. Оформление ВКР и графического материала (плакатов).	—	10				
Даты контрольных проверок			16.04.24	29.05.24	10.06.24	подготовка раздаточного материала и доклада
Фактическое выполнение в %						
Подпись руководителя						

СПРАВКА

Дана Мартюхину Арсению Витальевичу, выпускнику кафедры «Муниципальный менеджмент» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Казанский государственный архитектурно-строительный университет», о том, что выпускная квалификационная работа на тему «Контроль государственного управления многоквартирными домами (на примере ГБУ «Жилищник» города Москва)» прошла проверку на «Антиплагиат».

Уникальность текста составила _____%.

Проверено _____ / Федорова С.Ф. /

Содержание

Введение.....	8
1. Теоретические основы государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства.....	11
1.1. Понятие и сущность государственного управления многоквартирными домами.....	11
1.2 Нормативно-правовая база управлением рынка жилья.....	15
1.3. Исторический и зарубежный опыт государственного управления многоквартирными домами.....	20
2. Анализ перехода от действующего управления многоквартирными домами к государственному управлению.....	30
2.1. Оценка текущего состояния отрасли ЖКХ и управления многоквартирными домами в Российской Федерации.....	30
2.2 Анализ сравнения управления домами управляющих организаций города Москвы и Республики Татарстан.....	42
2.3. Общая характеристика и анализ деятельности ЖКХ ГБУ «Жилищник».....	49
3. Предложения по усовершенствованию системы жилищно-коммунального хозяйства.....	57
3.2 Предложения по улучшению работы отрасли жилищно-коммунального хозяйства за счет новых подходов и идей внедрения государственного управления.....	60
Заключение.....	69
Список использованных источников.....	71

						КГАСУ ИЭУС 15 ВКР 24			
Из	Кол	Лист	№ док.	Под	Дата				
Разраб.		Мартюхин А. В.				«Контроль государственного управления многоквартирными домами (на примере ГБУ «Жилищник» города Москва)»	Стадия	Лист	Лис
Руковод.		Буржеев Д.О.					У	7	94
Консульт							ОЖК01		
Н.контр.		Романов Д.С.							
Зав. каф		Романова А.И.							

Введение

Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из наиболее монополизированных и муниципализированных отраслей экономики. Данный факт был обусловлен высокой долей естественных локальных монополий в этой сфере, так и сложившейся практикой управления жилищной средой через укрупнения предприятий и наделения их широким объемом полномочий и функций.

Изменение экономики вызывает потребность в новом подходе к решению важных задач и проблем развития экономических систем на государственном и региональном уровне. Новый подход вносит в анализ и механизм управления учреждения такие особенности: значимость внешних факторов; приоритет внимания к инновационным процессам; настройку на рыночные правила игры.

Внедрение инновационных технологий в сферу отрасли жилищно-коммунального хозяйства является одной из важнейших задач государственной политики. Это способствует не только увеличению объёмов строительства жилого фонда, но и позволит улучшить качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг для граждан, проживающих в многоквартирных домах.

В связи с этим необходимо внедрить новый подход государственному контролю в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Такой подход позволит государственным организациям жилищно-коммунального хозяйства соответствовать необходимым требованиям к предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

С уверенностью можно считать, что в условиях динамичной конкуренции, перехода к инновационному пути развития, что государственный контроль в сфере жилищно-коммунального хозяйства может играть заметную роль на рынке предоставления физическим лицам услуг по содержанию, капитальному и текущему ремонту жилого фонда.

Цель работы – рассмотреть контроль государственного управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства и предложение рекомендаций по улучшению управления многоквартирными домами в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Цель дипломной работы предопределила постановку и решение следующих задач:

- 1) дать понятие и выявить цели управления многоквартирными домами;

- 2) проанализировать исторический и зарубежный опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством;
- 3) провести анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации
- 4) провести сравнительный анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства в Республике Татарстан и г. Москва

Объектом исследования является государственный контроль по управлению многоквартирными домами.

Предметом – проблемы, возникающие при управлении многоквартирными домами управляющими компаниями.

При подготовке работы были проанализированы законодательные и нормативные документы, лежащие в основе государственной политики в области административного реформирования экономики в целом и отраслевых составляющих комплекса городского хозяйства в частности, в том числе городского уровня, статистические материалы, материалы отчеты, доклады, данные периодической печати, информационной системы учета производства работ.

Теоретической и методической основой исследования послужили труды отечественных и зарубежных ученых в областях концепции государственного и муниципального управления, проблем производства и предоставления, общественных благ, экономики и управления сферой услуг городским хозяйством, как ее частью.

Структура данной дипломной работы состоит из трёх глав.

В первой главе рассматриваются теоретические основы государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства, понятие и цели управления многоквартирными домами, создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами и выбор способа управления собственниками помещений.

Вторая глава дипломной работы посвящается анализу способов управления многоквартирными домами и проблемам в Республике Татарстан и г. Москва

В третьей главе проведён анализ и предложены перспективы для улучшения управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

При написании работы была исследована нормативно-правовая база, общая и специальная литература, материалы периодической печати и материалы глобальной сети Интернет.

1. Теоретические основы государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства

1.1. Понятие и сущность государственного управления многоквартирными домами

Государственное управление многоквартирными домами – это осуществление деятельности органов государственной и муниципальной власти, направленной на оказание услуг по управлению жилым фондом, качественного обслуживания и эксплуатации многоквартирных домов, предоставление жилищно-коммунальных услуг населению.

Жилищная сфера – это помимо экономики, ещё и социальная сфера жизни населения, которая должна удовлетворять потребности к существованию человека. Данная сфера считается важной частью в государственной политике.

Жилищно-коммунальное хозяйство – это отрасль экономики, которая обеспечивает населению жилищно-коммунальными услугами, занимается поддержанием жилищного фонда страны в надлежащем состоянии, обеспечивая при этом его функционирование, также создает безопасные условия для проживания в нём.

Жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений, которые находятся в том или ином государстве.

Приоритетными направлениями государственного управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства являются:

- модернизация и высокая энергоэффективность объектов отрасли ЖКХ
- повышение качества условий проживания в многоквартирных домах
- обеспечение бесперебойного оказания жилищно-коммунальных услуг

В соответствии со статьей 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. Жилищный кодекс предлагает три варианта управления:

1. управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
2. управление товариществом собственников жилья;
3. управление управляющей организацией

Для выбора варианта управления многоквартирным домом проводят общее собрание собственников жилья. Собрание считается состоявшимся, если в нем приняли участие собственники жилья, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов в многоквартирном доме.

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме – это способ управления небольшими домами, при котором функции по управлению осуществляются самими собственниками помещений. Они сами следят за состоянием имущества, контролируют состояние инженерных сетей, выполняют текущий и капитальный ремонт.

Рассмотрим достоинства и недостатки непосредственным управлением (см. табл. 1)

Таблица 1

Достоинства и недостатки непосредственного управления [10]

Достоинства	Недостатки
1) жильцы- абоненты поставщиков коммунальных услуг	1) отсутствие учета платежей по каждому дому
2) сбор платежей осуществляет непосредственно поставщик услуги	2) сложности в определении размера платежей
3) задолженность числится конкретно за определенным жителем	3) сложности в заключении договоров на оказание услуг по содержанию

Товарищество собственников жилья – это объединение собственников помещений в многоквартирном доме для управления общедомовым имуществом.

Рассмотрим достоинства и недостатки ТСЖ (см. табл.2)

Таблица 2

Достоинства и недостатки товарищества собственников жилья [10]

Достоинства	Недостатки
1) ТСЖ самостоятельно контролирует качество предоставляемых услуг	1) нежелание граждан заниматься финансовым составлением
2) ТСЖ имеет такую возможность, как самостоятельно на свое усмотрение распоряжаться общедомовым имуществом	2) создание ТСЖ требует значительных материальных затрат
3) возможность использовать банковские продукты	3) накопление задолженности перед поставщиками жилищно-коммунальных услуг

Далее рассматриваем такую форму управления, как управляющая организация. В качестве организации выступает частная управляющая компания, либо государственное бюджетное учреждение, например ГБУ «Жилищник».

Разница в том, что частная управляющая компания работает исключительно ради получения прибыли от управления многоквартирным домом, так же возможно возникновение таких проблем, как недостаточное наличие финансовых средств для ремонта многоквартирного дома. Государственное учреждение работает исключительно для оказания жилищно-коммунальных услуг без получения какой-либо прибыли, так же маловероятны случаи недостаточного финансирования со стороны государства.

Рассмотрим достоинства и недостатки управляющих организаций (см. табл. 3.)

Таблица 3

Достоинства и недостатки управляющих организаций [10]

Достоинства	Недостатки
1) собственники сами выбирают управляющую организацию	1) управляющая организация несет ответственность за долги перед собственниками
2) самый простой способ управления для собственников из возможных	2) накопление кредиторской задолженности перед поставщика жилищно-коммунальных услуг
3) жильцы обращаются в одну организацию по различным вопросам	

Государственное управление многоквартирными домами представляет собой комплекс мероприятий и механизмов, направленных на регулирование, контроль и управление жилищным фондом государственными или муниципальными органами власти. В современных условиях это важное направление государственной политики, нацеленной на обеспечение жилищных потребностей населения и улучшение качества жизни граждан.

Понятие государственного управления многоквартирными домами охватывает широкий спектр административных, экономических и правовых мероприятий, направленных на обеспечение эффективного управления жилищным фондом. Это включает в себя разработку и реализацию законодательных и нормативных актов, которые регулируют отношения между

управляющими организациями, собственниками жилья и государственными органами. Кроме того, государственное управление предполагает осуществление контроля за соблюдением установленных норм и стандартов в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Сущность государственного управления многоквартирными домами заключается в стремлении к оптимизации управления жилищным фондом, повышению качества предоставляемых коммунальных услуг и обеспечению безопасности и устойчивости жилищного комплекса. Это достигается путем создания прозрачной и эффективной системы управления, укрепления государственного контроля и обеспечения взаимодействия между государственными органами, управляющими компаниями, собственниками жилья и общественными организациями.

Государственное управление многоквартирными домами играет ключевую роль в устойчивом развитии городской инфраструктуры и социальной среды, способствуя повышению уровня жизни населения и обеспечению комфортных условий проживания. Это направление требует системного подхода, компетентности и открытого диалога между всеми заинтересованными сторонами для достижения общественных интересов и устойчивого развития жилищного сектора.

Муниципальная политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства является совокупностью принимаемых решений и действий по реализации государственной жилищной политики для удовлетворения качеством услуг граждан.

Основным требованием к государственному контролю многоквартирных домов является полное понимание мер и действий в составляющих жилищной сферы. Главная роль государственного управления сводится к созданию важных условий для финансирования, включая принятие действующих законов в этой сфере, внесение поправок и изменений в настоящее законодательство.

Государственный контроль в сфере жилищной политики разрабатывается на федеральном уровне и меняется исходя из условий местных нижестоящих государственных органов.

На уровне субъектов, входящих в Российскую Федерацию государственный контроль над жилищным и коммунальным хозяйством, исполняется органами управления субъектов РФ, которые имеют необходимые должностные полномочия.

На региональном уровне страны осуществление публичной власти в сфере жилищно-коммунального хозяйства, осуществляют органы госвласти

субъектов, находящихся в Российской Федерации. Они обязаны обеспечивать связь с органов госвласти с органами местного самоуправления, исполнение государственной жилищной политики, финансирование, контроль и нормативно-правовое обеспечение.

Государственная политика в жилищной сфере является важной структурой Российской Федерации.

Можно сделать вывод, что главными целями и задачами государственного контроля в управлении многоквартирными домами – это обеспечение высокого качества жизни граждан своей страны, при помощи организации бесперебойного и надлежащего качества предоставления жилищно-коммунальных услуг.

1.2 Нормативно-правовая база управлением рынка жилья

Важным направлением развития социально-экономической политики современного российского государства является сфера предоставления жилищно-коммунального хозяйства.

В настоящее время на официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации размещен проект «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года», подготовленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации», во исполнение перечня поручений по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 21 апреля 2021 года.

На сегодняшний день именно сфера предоставления жилищно-коммунальных услуг является наиболее социально значимой в системе российской экономики и одной из наиболее проблемных, что обуславливается ее многоуровневостью и сложностью. Сложности в развитии данной отрасли вызваны рядом объективных причин, в том числе негативными последствиями плановой экономики, действовавшей в советский период, а также несовершенствованием действующего и динамично изменяющегося жилищного законодательства, большим количеством подзаконных нормативно-правовых актов, неустоявшейся правоприменительной практикой. На этом фоне важную роль играет организация и правовое регулирование

государственного контроля и надзора в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В 2014 году Федеральным законом были внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и введена глава 19, посвященная лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, также введено обязательное требование к организациям, осуществляющим предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами – это наличие соответствующей лицензии.

В части 3 статьи 192 ЖК РФ раскрывается понятие лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, которое включает в себя «деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Из этого следует, что главная роль при осуществлении государственного контроля и надзора и реализация соответствующих государственных функций возложена на органы государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации, целью деятельности которых является упорядочивание деятельности субъектов на рынке жилищно-коммунального хозяйства.

Данное регулирование призвано было отфильтровать предприятия и организации, которые недобросовестно и ненадлежащим образом исполняли свои права и обязанности перед собственниками многоквартирных домов, в соответствие с заключенными договорами управления. Изначально подразумевалось, что контроль за выдачей лицензий со стороны государства в лице органов государственного жилищного надзора выявит на рынке наиболее дисциплинированных и добросовестных участников, а также избавит от безответственных конкурентов. Тем не менее, требования, предъявляемые к организациям-соискателям лицензий, нельзя назвать строгими и четкими.

Так, в статье 193 ЖК РФ в качестве требований, предъявляемых к соискателям лицензий, перечисляются следующие:

- регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;

- отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее;

- наличие у должностного лица-соискателя лицензии квалификационного аттестата;

- отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

- отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;

- отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее предоставленной лицензиату, соискателю лицензии;

- соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 настоящего Кодекса».

В июне 2015 года Федеральным законом № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» был введен новый пункт 7 в часть 1 статьи 193 ЖК РФ, который предоставил Правительству РФ возможность введения и утверждения на законодательном уровне дополнительных лицензионных требований.

Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (ред. от 05.02.2022) «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» введены дополнительные лицензионные требования, включающие в себя «обязанность управляющих

организаций предоставлять работы и услуги собственникам многоквартирного дома надлежащего качества, в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, соблюдение обязательств и требований, вытекающих из договора управления многоквартирным домом, обязанность по ведению и предоставлению реестра собственников многоквартирного дома», а также введены регулирующие сроки, в течение которых управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления, а также прекратить его исполнять.

Дополнительные лицензионные требования, помимо предусмотренных ст. 193 ЖК РФ, законодатель отразил в пункте 3 вышеназванного постановления Правительства РФ и сформулировал их так:

1. соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;
2. исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;
3. соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации;
4. соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Для получения лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами организация или индивидуальный предприниматель, поименованные в кодексе как лицензиат, направляет в адрес органа государственной жилищной инспекции соответствующее заявление о предоставлении лицензии, после чего в течение 30 рабочих дней производится проверка заявленных сведений и лицензионной комиссией принимается соответствующее решение о предоставлении лицензии либо об отказе в ее предоставлении.

Обязательным условием выдачи лицензии является наличие квалификационного аттестата у должностного лица управляющей организации. Данный документ имеет срок действия – 5 лет, а для его получения необходимо пройти процедуру сдачи квалификационного экзамена.

Порядок проведения квалификационного экзамена и определения его результатов, а также порядок выдачи, аннулирования и ведения реестра квалификационных аттестатов регламентируется приказом Минстроя России от 05.12.2014 № 789/пр «Об утверждении Порядка проведения

квалификационного экзамена, порядка определения результатов квалификационного экзамена, Порядка выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, Порядка ведения реестра квалификационных аттестатов, Формы квалификационного аттестата, Перечня вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене, предусмотренных постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110» .

Основанием для аннулирования квалификационного аттестата является «получение аттестата с использованием подложных документов; внесение сведений о должностном лице в реестр дисквалифицированных лиц; вступление приговора суда в законную силу в отношении должностного лица лицензиата, предусматривающего наказание за преступление в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие, особо тяжкие преступления» [там же].

Оснований для отказа в выдаче лицензии соискателю всего два: «несоответствие соискателя лицензии лицензионным требованиям; наличие в представленных соискателем лицензии заявлении о предоставлении лицензии и (или) прилагаемых к нему документах недостоверной или искаженной информации».

Лицензия действует только на территории определенного субъекта Российской Федерации и имеет срок действия – 5 лет. Срок действия лицензии может быть продлен в случае направления соответствующего заявления лицензиата в орган государственного жилищного надзора в строго определенные сроки: не ранее 60 рабочих дней и не позднее 45 рабочих дней до дня истечения срока действия лицензии.

После проведения соответствующей проверки лицензирующим органом принимается решение о продлении срока действия лицензии в случае, если лицензиат соответствует лицензионным требованиям, предусмотренных пунктами 1-6.1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случае отсутствия грубых нарушений лицензиатом лицензионных требований, предусмотренных подпунктами «в» - «д» пункта 4(1) Положения о лицензировании, а также в случае отсутствия и неисполненных предписаний об устранении грубых нарушений лицензионных требований, срок исполнения которых истек на дату проведения указанной проверки.

Статьей 195 ЖК РФ предусмотрено «ведение реестров лицензий по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности: реестр лицензий субъекта

Российской Федерации; сводный федеральный реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – сводный федеральный реестр лицензий); реестр лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации (далее – реестр дисквалифицированных лиц)». При этом в реестре лицензий субъекта содержится перечень (список) домов, которыми управляет лицензиат.

Формирование и ведение реестра лицензий субъекта Российской Федерации осуществляется в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства – ГИС ЖКХ. Одним из видов воздействия на управляющие организации, предусмотренных законодательством, является аннулирование лицензии, которое происходит на основании решения суда по результатам рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии. Заявление об аннулировании лицензии подается в суд на основании решения лицензионной комиссии. Основаниями для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является:

1. исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в частях 5-5.4 статьи 198 настоящего Кодекса, сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд;

2. отсутствие в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат. Действие лицензии прекращается со дня внесения соответствующих записей в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Вторым видом воздействия на управляющие организации является прекращение деятельности по управлению многоквартирными домами в связи с

исключением сведений о многоквартирном доме или всех домах из реестра, которое происходит в случаях, определенных статьей 198 ЖК РФ:

- в случае, если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания в отношении многоквартирного дома или многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом два и более раз было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, сведения о таких доме или домах по решению органа государственного жилищного надзора исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации. При этом собственники наделены правом принять решение на общем собрании о сохранении договорных отношений с такой управляющей организацией;

- в случае, если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания об устранении нарушений одного или нескольких лицензионных требований, предусмотренных пунктами 1-5 части 1 статьи 193 настоящего Кодекса, лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению;

- в случае, если лицензиатом и (или) должностным лицом, должностными лицами лицензиата в течение двенадцати месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение лицензионных требований, которое отнесено к грубым нарушениям лицензионных требований, вновь совершено такое нарушение лицензионных требований, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения о многоквартирном доме или многоквартирных домах в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

- в случае, если в течение двенадцати месяцев лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом три и более раз было назначено административное наказание за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок, по решению органа

государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения о многоквартирном доме или обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиатом были совершены действия (бездействие), направленные на воспрепятствование проведению таких проверок или уклонение от таких проверок:

– в случае вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению. В вышеописанных случаях лицензия у управляющей компании не аннулируется, а продолжает действовать, таким образом законодатель сохраняет организации право в будущем в определенном законодателем порядке и основаниях управлять многоквартирными домами».

Все вышеперечисленные критерии нельзя назвать достаточными, жесткими и исчерпывающими для достижения поставленной цели – создания рынка ответственных и добросовестных организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

В настоящее время сложилась практика, когда в качестве лицензиата выступает индивидуальный предприниматель или общество с ограниченной ответственностью с уставным капиталом в размере 10 000,00 рублей и имеющие всего одного участника общества – физическое лицо.

Данный подход является очень формальным, поскольку под него попадает любая организация или индивидуальный предприниматель, изъявившие желание заняться таким видом предпринимательской деятельности, как управление многоквартирными домами. Как следствие, при таком сложившемся формальном подходе на практике часто встречаются случаи, когда период деятельности таких управляющих организаций обычно ограничивается 3- 4 годами и редко достигает 5 лет, после чего в отношении такой организации инициируется процедура банкротства.

С соответствующими заявлениями о признании управляющих организаций несостоятельными (банкротами) в арбитражные суды обращаются, как правило, налоговые органы в связи с образовавшейся задолженностью и систематической неуплатой обязательных платежей в бюджет (налогов и сборов) либо ресурсоснабжающие организации, аналогично, в связи с наличием

большой задолженности и неоплатой за поставленные коммунальные ресурсы, в том числе используемые на общедомовые нужды.

Интерес собственника к такой управляющей организации, соответственно, пропадает, она становится неинтересна собственнику, что, однако, никак не мешает ему создать новую компанию с уставным капиталом в 10 000,00 рублей, а процесс начинается «по кругу».

В перечень уже имеющихся лицензионных требований следует включить такое требование, как наличие финансовой устойчивости у юридического лица, претендующего на получение лицензии, исключить из перечня соискателей лицензии индивидуальных предпринимателей, полностью запретив им заниматься такой деятельностью. Обязательно необходимо установить требования к размеру уставного капитала обществ с ограниченной ответственностью, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, который должен иметь размер не менее 500 000,00 рублей.

Также, помимо уже существующих реестров, предусмотренных статьей 195 ЖК РФ, необходимо на законодательном уровне внести изменения и ввести требование о ведении еще одного Реестра недобросовестных лиц, в который бы включались лица, которые ранее исполняли обязанности единоличного исполнительного органа общества (директора или генерального директора), единственного участника общества, являлись членами совета директоров обществ, которые ранее осуществляли предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами и впоследствии были признаны несостоятельными (банкротами).

Помимо включения вышеперечисленных лиц в Реестр недобросовестных, одновременно следует ввести запрет на осуществление данными лицами функций единоличного исполнительного органа общества, а также запрет быть членом совета директоров, участником общества в течение 10 лет с момента вступления судебного акта о признании управляющей организации банкротом в законную силу.

Предполагаем, что данная мера позволила бы на законодательном уровне регулировать и исключить возможность для недобросовестных лиц (директоров и участников) создания и осуществления деятельности новых управляющих организаций взамен уже обанкротившихся.

Целью создания данного реестра являлось бы исключение возможности, когда одни и те же недобросовестные физические лица, являвшиеся директором и (или) учредителями одного юридического лица, после процедуры

банкротства имели возможность беспрепятственно создать новое юридическое лицо с уставным капиталом в 10 000,00 рублей и продолжать работать, недобросовестно исполняя свои обязанности перед собственниками многоквартирных домов.

Следует отметить и тот факт, что законодательно никак не ограничено количество раз, когда одно и то же физическое лицо, имеющее квалификационный аттестат, может занимать должность единоличного исполнительного органа (директора, генерального директора) общества в нескольких организациях, и даже в разных субъектах Российской Федерации.

Данные правовой пробел способствует развитию такой практики, когда одно и то же физическое лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа (директора, генерального директора) в нескольких управляющих организациях. Вполне логично предположить, что данное неурегулирование приводит к тому, что фактически контроль и управление в организации, а также распоряжение целевыми денежными средствами собственников многоквартирных домов осуществляет фиктивное лицо, сведения о котором поданы в налоговую службу и внесены в Единый государственный реестр юридических лиц.

При этом сведения о лице, которое фактически контролирует хозяйственную деятельность управляющей организации и принимает решения о распоряжении денежными средствами собственников многоквартирных домов, отсутствуют в налоговых органах, жилищных инспекциях и, соответственно, у самих собственников многоквартирных домов.

Данные обстоятельства ведут к нивелированию функции государственного контроля и надзора, фактически неуправляемой деятельности управляющей организации ее единоличным исполнительным органом (директором), что может привести к созданию угрозы жизни и здоровью граждан, созданию неблагоприятных последствий в обеспечении граждан коммунальными услугами, неисполнению обязанностей, предусмотренных договорами управления, заключенными с собственниками многоквартирных домов. Еще одной особенностью деятельности недобросовестных управляющих организаций является частота принятия решений участником общества о возложении и прекращении обязанностей единоличного исполнительного органа (директора).

В некоторых компаниях частота смены директоров достигает 3-4 раз в год, что, соответственно, создает проблемы при осуществлении государственного контроля и надзора за деятельностью таких организаций.

Зачастую контролирующие органы просто сбиты с толку и не в состоянии обеспечивать контрольные и надзорные мероприятия, привлекать к административной ответственности должностных лиц при частой их заменяемости.

Таким образом, назревает необходимость внесения изменений в часть 1 статьи 193 ЖК РФ, дополнив перечень лицензионных требований таким, как «должностное лицо (единоличный исполнительный орган юридического лица, руководитель юридического лица или его филиала) лицензиата имеет право осуществлять свои полномочия и заключить трудовой договор только с одной организацией, осуществляющей предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, на срок не менее 3 лет».

В отношении состава лицензионной комиссии обращает на себя внимание то обстоятельство, что никаких критериев к председателю и членам лицензионной комиссии, ее количественному составу, а также к образованию, стажу, наличию профессиональных умений и навыков ее членов не предъявляется. Указывается только на то, что «в составе лицензионной комиссии не менее чем одна треть ее членов должна быть представлена саморегулируемыми организациями, общественными объединениями, иными некоммерческими организациями, при этом не определено минимальное количество ее членов».

Однако профиль и сфера деятельности вышеназванных организаций и объединений никак не обозначены, в связи с чем возникает вопрос о компетентности принятий решений такой лицензионной комиссией, равно как и ничего не сказано о порядке обжалования решений, принимаемых лицензионной комиссией. С целью повышения эффективности работы лицензионной комиссии на законодательном уровне необходимо установить четкие требования к ее количественному составу, к минимальному количеству ее членов, требования к наличию образования и трудового стажа на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства минимум для одной трети членов комиссии, для саморегулируемых организаций требования к их профильной деятельности.

Говоря о лицензионных требованиях, необходимо более жестко разграничить ответственность между собственниками, управляющими организациями и ресурсоснабжающими организациями, поскольку очень часто виновной стороной в предоставлении собственникам некачественных услуг или услуг ненадлежащего качества являются именно ресурсоснабжающие организации. Следует отметить, что в современных условиях возрастает

внимание органов государственной власти к проблеме взаимоотношений управляющих организаций с потребителями и ресурсоснабжающими организациями при предоставлении коммунальных услуг и оценке их качества. Необходимо на законодательном уровне устранять нарушения, возникающие вследствие пробелов в законодательстве.

1.3. Исторический и зарубежный опыт государственного управления многоквартирными домами

В апреле 2024 года исполнилось 375 лет со дня основания служб российского жилищного хозяйства (ЖКХ). За этот период отрасль из службы «Общественного благочиния» (Наказ Царя и Великого Князя всея Руси Алексея Михайловича о Градском благочинии апрель 1649 года) превратилась в совокупность целого ряда отраслей российской экономики, обеспечивающих функционирование инженерной инфраструктуры объектов ЖКХ застроенных территорий с муниципальными образованиями и населенными пунктами различной принадлежности.

Рассматривая эволюционный путь развития отрасли необходимо отметить, что на всех этапах исторического развития, с развитием человеческой мысли и научно-технического прогресса, она постоянно совершенствовалась. Так, 16 января 1721 года, Указом Государя Российского Петра Алексеевича функции «общественного благочиния» были переданы созданной к этому времени российской полиции. Петр I именовал полицию «душой гражданства и всех добрых порядков», связывал с полицией понятия «благосостояния населения», «запрещения излишеств в домовых расходах», «учинения добрых домовладельцев», «производства чистоты на улицах и в домах».

При Петре I произошел расцвет садово-паркового искусства, возведенного им в ранг первостепенного государственного дела. В 1804 году генералом Бауэром по приказу Императрицы Екатерины II был построен первый московский водопровод, а в конце XIX века была построена и первая канализация. В 1870 году была проведена городская реформа, в соответствии с которой в 509 городах России вводились новые органы самоуправления - городские думы.

Деятельность Думы ограничивалась вопросами здравоохранения, народного образования, хозяйственными проблемами. Первая станция очистки воды была построена в Петербурге в 1888 году. В 1898 году в Москве сооружена первая канализация. К 1917 году на примерно 800 городов страны

приходилось лишь 215 небольших водопроводов, 23 канализации, 35 трамвайных предприятий, 606 бань и 13 прачечных.

В ноябре 1917 года в соответствии с Постановлением II съезда Советов в составе НКВД было создано Главное управление по делам местного хозяйства. Начался период централизации управления местным хозяйством. Основная часть. Уроки отечественного прошлого опыта наглядно демонстрируют возможности применения мало известных и не применяемых в настоящее время механизмов и технологий. В работе раскрыты вопросы, которые являются весьма актуальными для проведения реформ в жилищной сфере и коммунальном (городском) хозяйстве.

Остановимся лишь на некоторых из них. Понятия «жилищный вопрос» и «жилищная нужда» в их современном понимании возникли в эпоху индустриализации и массового притока населения в города. С ростом городов дом как материальный объект меняется. Происходит смена его конструкций, плана, фасадов, этажности, усложняются требования к его санитарному обустройству, пожарной безопасности и т.п.

Начинаются изменения в правилах расположения жилого дома: от свободного расположения на территории усадьбы, происходит переход к фасадической постановке дома по «красным линиям» улиц, изменяются и формы собственности на жилье, а также характер его использования. Преобладает личная собственность.

С развитием производства, разделением труда и массовым привлечением наемных работников в города при возросшем спросе на жилье возникает жилье, специально предназначенное для сдачи внаем («доходные дома»). Таким образом, в городах возникает и развивается жилищный рынок и жилищный бизнес.

В 70-ые годы девятнадцатого столетия на смену личных средств приходит кооперация малых капиталов в жилищной сфере. 1899 год признан переломным в разрешении жилищного вопроса. Именно в этом году на Парижской выставке с Эйфелевой башней соседствует Всемирная выставка жилища, с этого года страны Европы и Америки начинают принимать государственные жилищные Законы. Это означает признание того факта, что жилищную проблему можно разрешить лишь совместными усилиями частных лиц и властей.

С приходом Советской власти происходит жилищный передел и связанная с ним национализация (и муниципализация), приводящая к окончательному исчезновению хозяев жилья как лиц, заинтересованных в его сохранении. В первые же годы такой политики в Москве оказывается

разрушенным или приходит в полную негодность 11000 зданий, в том числе 7000 жилых, насчитывающих 41000 квартир. В декабре 1919 года VII Всероссийский съезд Советов принимает курс на децентрализацию хозяйственного управления.

В апреле 1920-го года в НКВД создается Главное Управление Коммунального Хозяйства (ГУКХ), а в губерниях Отделы Коммунального Хозяйства (Откомхозы), принимающие в ходе децентрализации полномочий «по вертикали» (от государственного Центра) и «по горизонтали» (от местных государственных органов) с целью преодоления разрухи. При отсутствии средств в соответствии с известным мировым опытом приоритеты отдаются сохранению и восстановлению жилья, новое строительство жилья отложено на будущее.

В решении задачи сохранения и восстановления жилья выделяются три основных направления:

- ограничение вмешательства Советских органов в эксплуатацию жилых зданий;
- создание условий для поддержки инициатив населения по сохранению и восстановлению жилья;
- профессионализация эксплуатации жилья.

Введенная в 1921 году Новая Экономическая Политика (НЭП), допускает в ограниченных формах многоукладную собственность и рынок. В рамках ограничения вмешательства Советских органов в эксплуатацию жилых зданий в 1921 году издается Декрет о разгрузке местных Советов от распределения и эксплуатации жилья. В рамках мероприятий по созданию условий для поддержки инициатив населения по сохранению и восстановлению жилья в конце 1921 года выходит Декрет о демуниципализации (приватизации) небольших жилых зданий (в 1924 году в Москве демуниципализировано 7536 зданий из 27000, еще 2936 зданий взято в аренду частными лицами, таким образом около 10 % населения проживает в частных домах).

Возвращение жилья обуславливается обязательным проведением владельцами или пользователями необходимого ремонта. Демуниципализации подлежали только небольшие дома, поэтому в 1922 году выходит Декрет «О жилищных товариществах». Здание передавалось в аренду Жилищному Товариществу, объединяющему проживающих в нем жителей. В 1924 году в Москве существовало 9358 Товариществ, занимающих 30,8 % жилых зданий, в которых проживало 3/4 населения Москвы.

В рамках направления по профессионализации эксплуатации жилья принимаются Декреты 1921 года «Об управлении домами» и 1926 «О бездефицитности ведения домовых хозяйств на основе самоокупаемости». Во втором Декрете содержались рекомендации не выбирать, а нанимать специалистов, имеющих необходимое образование.

Управдом становится важной фигурой восстановительного процесса. Союзы кооператоров организуют процесс обучения специалистов. В результате действия принятых мер жилищный фонд страны к 1927 году был восстановлен до уровня наиболее успешного 1913 года российской экономики. Весной 1927 года XV партконференция ВКП(б) принимает решение о резкой смене курса страны с упором на централизацию хозяйственного управления в связи с принятием программ Индустриализации, а затем и Коллективизации сельского хозяйства.

В 1931 году принимается Постановление июньского пленума ЦК ВКП(б) «О коммунальном хозяйстве» и создается Наркомат коммунального хозяйства, из которого впоследствии выйдут два центральных ведомства: по строительству и по жилищно-коммунальному хозяйству. Сворачивание НЭПа означает конец даже ограниченной многоукладной собственности и рынка. Начинается новая эпоха. Исходя из вышеизложенного, необходимо отметить, что ситуация в российском ЖКХ двадцатых годов прошлого столетия, практически один в один повторяется ровно через столетие.

Подводя итог сказанному, как отмечено в работе [1], «остается дать только одну рекомендацию: для того, чтобы жилищная реформа в России стала успешной, необходимо спустить ее из заоблачных высот на грешную землю, не выдумывать отвлеченные подходы и механизмы, а воспользоваться богатым опытом как отечественных, так и зарубежных реформаторов. Именно в отрыве от реальной основы и заключается главная причина тех проблем, которые испытывает в настоящее время наша страна».

На сегодняшний день ЖКХ России занимает ведущее место в экономике страны, так как на его долю приходится более 26 % объема основных фондов экономики и в стоимостном выражении представляет 8 трлн. рублей. Численность работников в сфере ЖКХ более 3 млн. человек, 19 млн. объектов жилого фонда площадью почти 3 млрд. м², в том числе муниципальный жилищный фонд - 642,5 млн. м² или 22,5 %, государственный - 199,2 млн. м² или 7,0 %, частный - 1980,0 млн. м² или 69,4 %, общественный - 1,5 млн. м² или 0,1 %, смешанной формы собственности - 29,6 млн. м² или 1,0 %. ЖКХ

потребляет более 20 % энергоресурсов страны. Сегодня это самая неразгосударственная отрасль экономики России.

При этом состояние основных фондов ЖКХ характеризуется высокой степенью физического, морального и экономического износа и превышает 60 %. Такое состояние разные источники интерпретируют по-разному. При этом отмечается целый комплекс причин такого состояния, вплоть до несовершенства механизмов экономики советского периода в этой сфере. Тем не менее, начиная с послевоенных лет прошлого столетия, объемы вводимого жилья устойчиво росли вплоть до 1990 года. Осуществлялось должное финансирование на проведение реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда. Как показывают реальные факты, основная причина нынешнего состояния ЖКХ заключается в том, что с начала экономических реформ в России 1990-х годов инвестиции в основные фонды были резко сокращены.

В постсоветский период из-за резкого сокращения ремонта произошло нарастание объемов ветхого и аварийного жилья и объектов жизнеобеспечения. В 1990-е годы объемы строительства нового городского жилья упали до уровня 1950-х годов, и только лишь, начиная с 1999 года начался его рост. С 1999 по 2009 годы ежегодный объем жилищного строительства увеличился почти в два раза (с 32,0 млн. м² до 59,9 млн. м²) [21]. Таким образом, экономические реформы 90-х в стране сделали «свое дело» и в сфере ЖКХ.

По состоянию на 2010 год нормативный срок в целом по отрасли отслужили более 60 % основных фондов. По оценке Председателя Правительства «ЖКХ находится на грани катастрофы» [21]. Только на приведение изношенных фондов до нормативного состояния требуется более 6 трлн. рублей, которых по признанию властей сегодня у государства нет [21]. Учитывая, что ЖКХ составляет 26 % экономики страны на официальном уровне заявлено, что 26% основных фондов страны находятся в катастрофическом состоянии.

Ввиду такого состояния основных фондов в отрасли с каждым годом увеличивается аварийность. По признанию министра регионального развития [23] «средства, которые затрачиваем на устранение аварийных и чрезвычайных ситуаций, сопоставимы с теми средствами, которые расходуются на подготовку отопительного сезона». Оборудование и коммуникации в одной из важнейших подотраслей ЖКХ - теплоснабжении находятся в изношенном состоянии. По данным Минэнерго РФ на 2002 год, «около 50 % объектов и инженерных сетей требуют замены, не менее 15 % находятся в аварийном состоянии.

На каждые 100 км тепловых сетей ежегодно регистрируется в среднем 70 повреждений. Потери в тепловых сооружениях и сетях достигают 30 %». В марте 2010 года глава Минрегиона Виктор Басаргин заявил, что в 2009 году доля тепловых сетей, выслуживших установленные сроки, увеличилась до 32,7 %, а по водопроводным сетям - до 43,9 %.

В теплоснабжении с каждым годом растет число аварий. По его словам, «главной причиной аварий является ветхость основных фондов», «надежность наших сетей остается крайне низкой».

Ветхость и аварийность основных фондов не является единственной причиной их неудовлетворительного состояния. Весомый вклад в такое состояние вносит некомпетентность и отсутствие элементарного профессионализма у управленцев и эксплуатационников. В отрасли работают люди, не имеющие специального образования а, следовательно, не владеющие передовыми технологиями, новыми материалами, вопросами энерго- и ресурсосбережения.

Поэтому основные фонды, объекты жизнеобеспечения государства, объекты недвижимости, создаваемые на протяжении длительного времени и определяющие экономическую мощь страны доверяются людям, не имеющим даже представлений об отрасли. Отсюда следует, что практически случайным, временным работникам, получившим знания в размере средней школы, доверяется управление собственностью, которой эффективно могут заниматься только высококвалифицированные, опытные менеджеры и которую могут обслуживать только хорошо обученные кадры, специализирующиеся на обслуживании именно этих сложных технических объектов.

Работники ЖКХ должны представлять, как можно сохранить и даже преумножить рыночную стоимость вверенной им недвижимости, должны обладать определенной подготовкой и менталитетом, чтобы не нанести ущерб своей некомпетентностью, неспособностью реализовать комплексный подход в управлении сложной системой, отсутствием представлений о принятии превентивных мер и недопущении аварий. Недостаток образовательной базы у исполнителей всегда будет препятствовать внедрению интересных и нужных решений.

Кроме того, здесь надо учитывать, что в стране в целом и регионах образовался дефицит в научных разработках и обоснованиях решений жилищно-коммунальных проблем. В обслуживании же жилищного фонда не сформировались лидеры, способные инициировать и лоббировать продвижение каких-то прогрессивных идей. В силу этого жилищно-коммунальное хозяйство

страны оказалось в числе наиболее запущенных секторов экономики [11]. Одной из основных сфер нормального функционирования жилищного фонда, а именно многоквартирных домов, является лифтовое хозяйство.

По оценкам Минрегиона России и Ростехнадзора России на территории Российской Федерации эксплуатируется порядка 490 000 лифтов, из них почти 90 % - пассажирские, ежедневно обеспечивающие перевозку населения в многоквартирных домах и административных зданиях. Непосредственно в жилищном фонде Российской Федерации эксплуатируется около 430 000 лифтов, из них более 35 % лифтов выработали свой ресурс и не соответствуют требованиям безопасности, ресурсосбережения, пожар защищённости, не обеспечивают доступность для инвалидов и маломобильных групп граждан, нуждаются в полной модернизации или замене.

Ввиду массовой застройки жилых многоэтажных домов в 80-е годы XX века доля лифтов, отработавших нормативный срок службы (25 лет), не соответствующих современным требованиям безопасности и комфорта, ежегодно значительно возрастает, уровень безопасности при эксплуатации таких лифтов постоянно снижается, не обеспечивается их бесперебойная работа, растут затраты на техническое обслуживание и ремонт, что в ближайшей перспективе может отразиться на безопасности и жизнедеятельности населения [10]. Необходимо отметить, что состояние отрасли значительно хуже, чем по официальным существующим показателям. Компетентные источники подвергают сомнению многие показатели отрасли, приводимые Госкомстатом и разнящиеся с данными Госстроя.

Так, например, по словам проректора Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Е. Румянцевой [11], показатель обеспеченности россиян жильем растет во многом из-за того, что «Госкомстат меняет методику оценки жилищного фонда, включая в него все новые объекты (гостиницы, приюты, дома для престарелых, помещения служебного пользования и пр.)».

При этом, по ее мнению, Госкомстат занижает реальные цифры износа по сравнению с оценками Госстроя. На сегодняшний день более 300 млн. м² (11 % всего жилищного фонда) нуждается в неотложном капитальном ремонте и переоборудовании коммунальных квартир для посемейного заселения; 250 млн. м² (9 %) в реконструкции. Около 20 % городского жилищного фонда еще не благоустроено, а в малых городах каждый второй дом не имеет полного инженерного обеспечения.

В целом в России в неблагоустроенных квартирах проживает около 40 млн. человек. Из-за сложившегося экономического положения в стране, дефицита бюджета всех уровней на содержание и ремонт жилищного фонда, из года в год увеличивается подлежащий сносу ветхий и аварийный жилищный фонд с износом более 70 %.

Если в 1995 году он составлял 37,7 млн. м², то в настоящее время он насчитывает 88,7 млн. м² или 3,1 % от всего жилищного фонда, в котором проживает около 5,0 млн. человек (3,4 % населения страны). Анализируя вышеизложенное необходимо отметить, что отношение к отрасли ЖКХ носило всегда потребительский характер. Финансирование осуществлялось по остаточному принципу, накапливались долги. Все это привело к тому, что основная отрасль жизнеобеспечения населения страны требует принятия кардинальных мер и действий, коренного пересмотра проводимых жилищно-коммунальных реформ.

Поэтому сегодня перед отраслью стоят проблемы первостепенной важности, к которым можно отнести, по мнению многих руководителей предприятий ЖКХ, следующие:

- затратность в ведении хозяйства;
- непрозрачность формирования тарифов;
- отсутствие информированности населения по процедурам затрат;
- низкая инвестиционная привлекательность;
- наличие большой задолженности;
- необязательность (в том числе бюджета) всех участников процесса по отношению друг к другу в оплате услуг;
- высокий процент изношенности коммунальной инфраструктуры и в целом основных фондов;
- доля убыточных МУПов - 58 %;
- самоуправление собственников жилья находится на начальной стадии формирования;
- количество ТСЖ, ЖСК и ЖК по итогам 2005 года составило 5,9 %;
- инертность всех участников. Нет инициативы как со стороны собственников, так и со стороны местных властей;
- усложненный порядок формирования ТСЖ;
- у населения велики ожидания помощи от государства; - огромная боязнь будущих затрат на капитальный ремонт;
- не проведены в полном объеме инвентаризация и регистрация имущества ЖКХ, что не дает возможность оценить состояние отрасли;

- высокие риски для инвесторов;
- действие договоров на период полномочий глав муниципальных образований, что влияет на инвестиционный климат не в лучшую сторону;
- отсутствие правоустанавливающих документов на объекты коммунальной инфраструктуры;
- порядок взыскания долгов крайне усложнен;
- наличие перекрестного субсидирования;
- тарифное регулирование с ограничителем и не носит долговременного характера;
- финансовые потоки на оплату субсидий и льгот осуществляются в натуральной форме.

В рамках перспектив выхода из сложившейся в отрасли ситуации нельзя не упомянуть об уже действующих и реализуемых на практике Федеральных Законах, актах Президента и Правительства Российской Федерации, актах Федеральных органов исполнительной власти в области государственной политики и нормативно-правового регулирования жилищно-коммунальной сферы. Начиная с 1997 года – концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации принимался целый комплекс федеральных и региональных программ по развитию ЖКХ. Тем не менее, сегодня приходится констатировать, что основные мероприятия этих программных документов не выполнены и не выполняются.

Не разработаны нормативно-правовая база, не проведено разгосударствление эксплуатационных организаций ЖКХ, не определены подходы к отбору на конкурсной основе управляющей и обслуживающей структур этих организаций, не обеспечен контроль обоснованности уровня тарифов на жилищно-коммунальные услуги, не введены методы антимонопольного регулирования при установлении тарифов, не дифференцированы ставки оплаты жилья в зависимости от его качества и местоположения, не демополизована деятельность организаций жилищно-коммунального хозяйства, не установлены индивидуальные приборы учета и регулирования потребления воды, газа и других энергоресурсов, не отлажен механизм привлечения средств для развития городской жилищно-коммунальной инфраструктуры с использованием различных источников инвестирования и т.д. Распоряжением Правительства РФ от 26.01.2016 г. №80-р принята Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года.

На сегодняшний день существует много комментариев этой Стратегии специалистами разных уровней и все они, к большому сожалению, сводятся к единому мнению – утвержденная Стратегия далека от совершенства. Данный документ должен был однозначно и четко описывать поэтапную реализацию ключевых вопросов государственной политики в области регулирования и развития ЖКХ. Здесь необходимо отметить следующее, регулирование и развитие любой сферы жизнедеятельности должно начинаться с создания или реанимирования этой сферы.

Отрасль ЖКХ, как отмечалось выше, более чем на 60 % нуждается в модернизации, реновации, санации, реконструкции, капитальном ремонте и т.д. Закономерно возникает вопрос, как можно регулировать и развивать такое состояние отрасли. Ответом на поставленный вопрос может послужить цитата из комментария к Стратегии председателя общественной организации «Защита прав собственников ЖКХ» г. Ижевска – А. Меркушева «не погрешу против истины если скажу, что российское жилищное коммунальное хозяйство живо не благодаря, а вопреки принимаемым нововведениям. Пока есть профессионалы и активные собственники жилья, отрасль будет жить» [12].

Таким образом, вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что вопрос приоритетов и механизмов реформирования отечественного ЖКХ на сегодняшний день остается открытым. Любой программный документ должен начинаться с детального профессионального анализа существующей в отрасли ситуации высококвалифицированными специалистами. И только после этого проводить внедрение мероприятий, направленных на выход отрасли из сложившейся ситуации и дальнейшее ее совершенствование и развитие.

Анализ опыта управления в сфере ЖКХ за рубежом, позволяет выделить ряд стран с более интересным опытом, а также оценить возможности использования данного опыта с учетом проблем, имеющих в российской практике управления в сфере ЖКХ.

Так, Франция придерживается строгих правил исполнения бюджета и ведения финансового учета в социальных организациях, которые обязаны публиковать результаты своей финансовой деятельности ежегодно. Такой вид государственного мониторинга подкрепляется отчетами о финансовых результатах перед населением, если муниципалитет управляет более чем десятью тысячами людей. Информация о финансовых показателях позволяет провести сравнение результативности работы региональных и муниципальных органов власти.

В Великобритании действуют стандарты предоставляемых социальных услуг, т. е. социального качества жизни. Они применимы для ежедневного управления и определения их содержания.

Комплексной основы оценки управленческого труда в сфере ЖКХ в Англии не существует, так как решаются в основном проявляющиеся ежегодно одни и те же проблемы качества предоставляемых общественных услуг.

Поскольку социальное качество услуг ЖКХ должно перманентно модернизироваться, так как изменяется потребительская среда, и обновляются вкусы потребителей, то в развитых странах управление ЖКХ выделяется в самостоятельный вид деятельности в связи с тем, что данный вид управления направлен на повышение социального качества ЖКХ.

Рынок ЖКХ наполнен предложениями по управлению данной сферой социальных услуг, а также постоянно обновляемым их ассортиментом. Фактически у собственников жилья в Европе существует большой выбор, чем в России, поскольку, по нашим наблюдениям, в нашей стране практически не обновляются инструменты управления и услуги компаний, которые работают на рынке ЖКХ.

В Швеции контроль качества ЖКУ (жилищно-коммунальных услуг) осуществляют союзы и ассоциации, которые имеют отделения на уровне регионов и муниципалитетов. В данной стране используют одну из двух известных модификаций управления ЖКУ – модель «скидки» или модель «амортизации».

В основе модели «скидки» – право выбора ассортимента услуг, при этом пакет услуг имеет разную цену. Модель «амортизации» – экономное расходование коммунальных ресурсов на выбор потребителя услуг [1].

По нашему мнению, модели управления ЖКХ в Швеции достаточно просты в применении, но являются инструментом более эффективного социального управления.

В Финляндии мониторинг ЖКУ проводят корпорации, в которые входят сами жильцы. Из них около 50 тыс. предпринимателей и управляют, и эксплуатируют жилое имущество. Отчет о финансовом состоянии жилищно-коммунального фонда формируется ежегодно.

Такой же подход к управлению сферой ЖКХ Финляндии эффективно обеспечивает социальное качество жизни населения. Фактически это бизнес, но принципы функционирования данной сферы социальных услуг отличаются от российских сокращением расходов, экономией всех видов ресурсов и перманентным внедрением инноваций. А, например, в Латвии или Эстонии, не

обязательно создавать товарищества, можно заключить договор с компанией на удобных для каждого условиях.

В этом случае управляющая организация разрабатывает предложения по поводу ведения дел и оглашает их на общем собрании жильцов. Заключительное решение принимается именно жильцами на собрании. Как и в любой другой структуре, на рынке жилищно-коммунальных услуг более успешной и конкурентоспособной организацией становится, так которая отвечает высоким требованиям потребителей.

Рассмотрим управление структурой ЖКХ в Польше. Эта страна одна из первых среди бывших социалистических стран пришла к нетипичному виду управления. В Польше создано акционерное общество со стопроцентной долей государства или городского капитала. Данное общество контролировало все виды коммунальных услуг. За финансы и технологические процессы отвечал холдинг.

Таким образом, правительству хотелось установить высокий уровень качества предоставляемых услуг, а также обеспечить лучшую надежность в эксплуатации имущества.

В настоящее время в Польше работают поставщики разных форм собственности в структуре ЖКХ.

Например, холдинг Кракова состоит из организаций энергетики, водоканала, транспортного снабжения, и все акции холдинга относятся к мэрии г. Кракова, которая полностью контролирует все процессы (и финансовые, и производственные). Интересно и то, что холдинг хоть и является акционерным обществом, продажа акций не планируется.

Однако на рынке вспомогательных услуг, таких как уборка, вывоз мусора, ремонт жилья, много частных предприятий. Зато эта сфера бизнеса имеет хорошие льготы от государства в кредитовании.

Кроме того, у собственников жилья существует право выбора во всем ассортименте предлагаемых услуг, и муниципалитеты мониторят данное право жильцов постоянно. В большинстве западных стран жильцы объединяются в кондоминиумы и жилищные кооперативы (США и Канада); союзы и ассоциации (Швеция); акционерные общества (Финляндия).

Представим плюсы и минусы управления объектами ЖКХ, в развитых странах, на основе моделей, которые страны используют (см. табл. 4).

Таблица 4

Плюсы и минусы управления объектами жилищно-коммунального хозяйства [17]

Страна	Характеристика управления жилым фондом	Достоинства
Венгрия Словакия	Формирование конкурентоспособного рынка поставщиков услуг ЖКХ.	Высококвалифицированное качество услуг в системе ЖКХ

Продолжение таблицы 4

Швейцария Дания	Развитие страхования предпринимательской деятельности управляющих компаний	Перемещение рисков работы управляющих компаний на страховую фирму. Выполнение договорных обязательств среди управляющих компаний.
Чехия	Развитая система дотаций, а также субсидий собственникам жилья, экономно расходующих все услуги ЖКХ	Невысокая стоимость для потребителей услуг ЖКХ. Ответственность жильцов жилых помещений и управляющих компаний и поставщиков услуг ЖКХ высокая
Польша Швеция	Создание акционерного общества со 100 % принадлежностью капитала государству	Разработанная законодательная база в области ЖКХ. Качество услуг ЖКХ на высоком уровне.

На мой взгляд, именно функциональные обязанности, а также индикаторы

деловой активности позволяют определять единичное (частное), обобщенное и интегральное качество управления жилищно-коммунальной сферой.

Интересно, что все больше передовых стран в мире в деятельности управленческих организаций используют принципы рыночных отношений, выстраивая рынок услуг, направленных на обслуживание жилых помещений. Конкуренция, как и везде приносит при этом свои результаты, улучшая показатели компаний в соответствии с спросом жильцов. Также многие страны прибегают к управлению домами посредством объединения самих жильцов, образуя товарищества, кондоминиумы. Принятие решений ложится на плечи самих собственников, таким образом, многие страны добиваются несения ответственности за свое имущество самими жильцами и привлечения их более грамотного внимания к жизни дома и оценке качества жилищно-коммунальных услуг.

Специалисты процесс определения социального качества жилищно-коммунальных услуг разделяют на подвиды: оценка в системе; экспертиза; расчет степени качества отдельных жилищно-коммунальных услуг; проверка каждого вида услуги.

В любом случае методика оценки социальных показателей качества жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) должна быть понятной и прозрачной, а также простой в применении.

В этих целях предлагаем процессный подход (системное, экспертное, расчетное оценивание), который включает:

- 1) модернизацию системы управления ЖКУ, контролируемую в динамике, включая изменение подхода к управлению и оценке его эффективности.

- 2) рейтинговую систему оценки результативности управления ЖКУ по индикаторам, которые разработаны в стране, с добавлением модели управления, расширения ассортимента пакетных услуг на рынке ЖКУ.

Внедрение единой инновационной системы оценки в целом по стране с учетом зарубежного опыта управления в системе ЖКХ.

Очень важно, по нашему мнению, проводить системное и расчетное оценивание по единой методике. Экспертную оценку результативности управления в ЖКХ следует поручить организациям, которые занимаются общественной деятельностью и работают без вмешательства государственных, муниципальных органов власти. Ими могут быть собственники жилья или люди, имеющие жилье в найме. При этом оплату их труда целесообразно

возложить на компании, которым будет необходима общественная экспертиза. Все это позволит создать реальную конкурентную среду на рынке в сфере ЖКХ, тем самым расширит выбор данных услуг потребителям, также применение зарубежного навыка в России повысит результативность управленческого труда в данной сфере.

В заключение добавим, что, несомненно, для обеспечения эффективности функционирования всех подсистем ЖКХ необходимо качественное профессиональное обучение специалистов, в том числе по управлению жилищно-коммунальным хозяйством. И если в Европе многие образовательные учреждения (колледжи, политехникумы) имеют соответствующие программы образования, позволяющие выпускнику стать управляющим домом или неким объектом ЖКХ, то в университетах и колледжах нашей страны подобных специализированных длительных программ обучения явно недостаточно, и это, на наш взгляд, одна из основных причин недостаточно эффективной работы по предоставлению ЖКУ.

2. Анализ перехода от действующего управления многоквартирными домами к государственному управлению

2.1. Оценка текущего состояния отрасли ЖКХ и управления многоквартирными домами в Российской Федерации

Современное состояние отечественной экономики стимулирует строительные предприятия к повышению эффективности хозяйственной деятельности, направленной достижение стратегических и тактических результатов, позволяющих занять крепкие позиции на рынке и способствовать увеличению конкурентоспособности.

В сформировавшихся обстоятельствах немаловажно адекватно дать оценку рыночной ситуации и оценить потенциал повышения конкурентоспособности предприятия строительной отрасли, определив далее эффективные методы борьбы за лидерство. При выборе таких методов приоритетную роль стоит отдать специфике отрасли и ее тенденции к развитию. Обстановка осложняется перенасыщением рынка строительных организаций и нехваткой квалифицированных сотрудников, которые являются движущей силой и гарантом надежности конечного продукта.

Цель исследования – оценить современное состояние объектов ЖКХ и жилищного фонда России.

Результаты и обсуждение. На современном этапе развития экономических отношений и производственного процесса в строительной отрасли России ведется конкурентная борьба за рынок потребления во всех отраслях экономики. Собственная доля рынка важна как для производителей продукции, так и для посредников. Способность удовлетворять потребности населения является важнейшим фактором эффективного товарного регионального рынка. Регионы выступают основой обеспечения воспроизводственного процесса в соответствии с присущим им потенциалом экономического роста.

Развитию строительного комплекса России способствуют государственные программы по строительству социальных учреждений. Контракты на возведение этих объектов являются дополнительным стимулом для развития производственной деятельности.

Таблица 5

Жилищный фонд Российской Федерации (общая площадь жилых помещений; млн. кв. м) [26]

	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год
Жилищный фонд - всего	3 780	3 857	3 931	4 044
Государственный	106	103	102	91
Муниципальный	176	171	163	158
Частный	3 469	3 565	3 632	3 772
В собственности граждан из частного фонда	3 363	3 473	3 541	3 681
Городской жилищный фонд	2 776	2 841	2 919	3 008
Государственный	96	94	93	82
Муниципальный	131	127	121	117
Частный	1 522	2 603	2 673	2 789
В собственности граждан из частного фонда	2 432	2 525	2 596	2 712

Сельский жилищный фонд	1004	1016	1012	1036
Государственный	10	9	8	9
Муниципальный	46	44	42	42
Частный	947	962	959	983
В собственности граждан из частного фонда	931	948	945	970

Из таблицы 5, мы видим, что рост общей площади всего жилищного фонда с периода 2018 года по 2021 год, составляет 7%. Это связано с непрерывным строительством новых многоквартирных домов в Российской Федерации. При этом общая площадь городского жилищного фонда выросла на 8,4%, а общая площадь сельского жилищного фонда выросла на 3,2% в период с 2018 года по 2021 год.

Распределение жилищного фонда на 2021 год по формам собственности представлена ниже в виде диаграммы (см. рис. 2.1.).

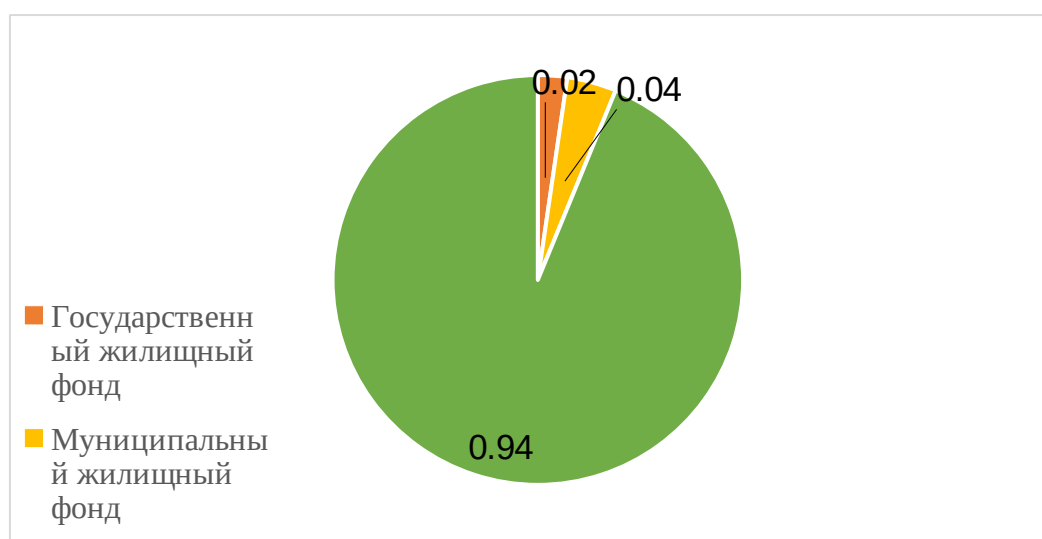


Рис.2.1. Распределение жилищного фонда по формам собственности [26]

Оценивая жилищный фонд России, можно заключить, что в количественном выражении жилищные условия имеют тенденция к росту, причем это характерно для всех видов собственности кроме муниципального. Отметим так же, что жилищный фонд сельской местности имеет тенденции роста ниже, чем городской.

Одним из основных критериев экономического потенциала строительного комплекса России является объём вводимой в эксплуатацию объектов недвижимости различного направления использования (см. табл. 6).

Таблица 6

Ввод в действие зданий различного назначения на территории Российской Федерации (млн. м2) [5]

Показатели	Годы				
	2019	2020	2021	2022	2023
Всего введено в действие жилых домов	82,0	82,2	92,6	102,7	110,4
Государственная	1,8	1,1	2,1	1,7	2,0
Муниципальная	0,7	0,7	0,6	0,7	0,7
Частная	38,6	38,6	38,6	41,8	48,1

Проведённое исследование показало, что количество зданий и сооружений, введённых в эксплуатацию в России за последние 5 лет, значительно увеличивается. В частности, в 2018 г. по сравнению с 2010 г. квадратура построенных зданий возросло на 29,6%, в т.ч. частной собственности на 56,9%, населением за счет собственных и привлеченных средств на 27,1%. С другой стороны, существенно сокращается объемы ввода в эксплуатации зданий государственной и муниципальной собственности [2].

В структуре введенных в эксплуатацию площадей недвижимости на протяжении длительного времени преобладает здания жилого назначения. На протяжении всего периода наблюдения на их долю приходится 80% и более всех вновь вводимых площадей.

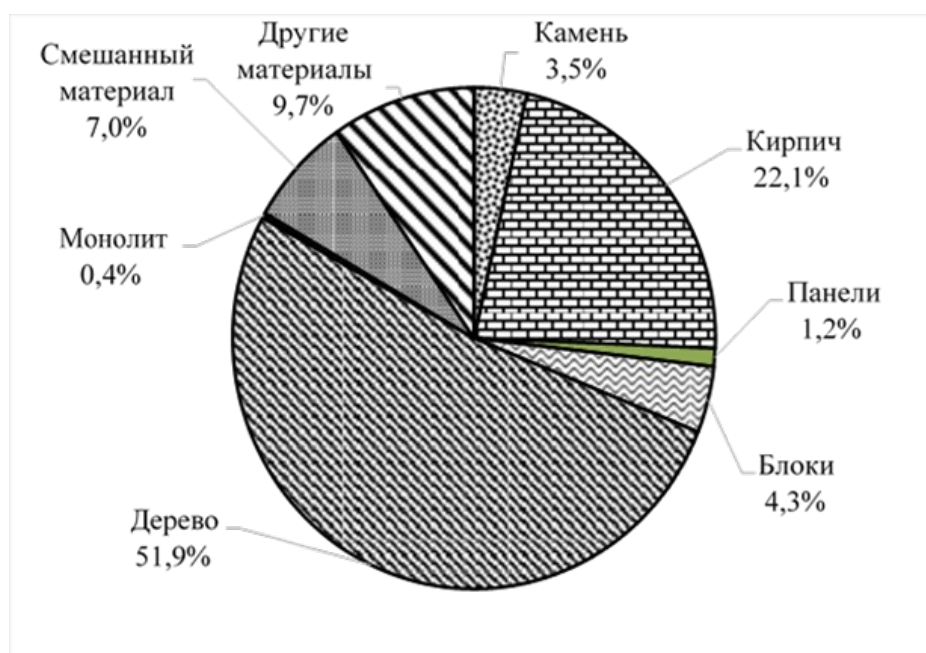


Рис.2.2. Распределение числа жилых домов по материалу стен в 2021 г. []

В структуре жилых зданий по материалам стен наибольший удельный вес в 2021 году приходится на деревянные строения. На кирпичные дома приходится 22,1%, блоки – 4,3%, камень – 3,5%. Отметим так же, что активно используются смешанные материалы и монолитные конструкции.

Таблица 7

Объем работ, выполненных организациями по виду деятельности «строительство» в России [5]

Показатели	Годы				
	2017	2018	2019	2020	2021
Млрд. рублей (в фактически действовавших ценах)	7 579,8	8 470,6	9 132,2	9 553,1	10 791,6

Проведённое нами исследование показало, что объем работ, выполненных организациями по виду деятельности «строительство» в Российской Федерации за последние восемь лет, возрос на 88,3%. Кроме повышения экономического потенциала отечественного строительного комплекса это так же объясняется ростом цен на строительные материалы и работы.

Необходимым условием для устойчивого развития экономического потенциала строительных предприятий является их активная инвестиционная деятельность. За последнее десятилетие в строительном секторе экономики России наблюдалась положительная динамика инвестиционных вложений в основной капитал. Ниже представлена динамика инвестиций в основной капитал строительных организаций (см. рис. 2.3.).



Рис.2.3. Инвестиции в основной капитал организаций по виду деятельности «строительство» в 2017-2021 году, млрд. руб. []

Основной объем инвестиций в основной капитал направляется на развитие активной части основных средств – приобретение машин, оборудования, транспортных средств. На строительство зданий и сооружений в последние годы стабильно приходится около 30-40% общего объема.

Таблица 8

Основные финансовые показатели работы организаций по виду экономической деятельности «Управление эксплуатацией жилого фонда» в 2019-2021 гг. [5]

Показатели	Годы		
	2019	2020	2021
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), млн руб.	4 474	1 745	-1 447
Сумма прибыли, млн руб.	15 699	7 329	7 659
Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций, %	70,3	77,4	77,2
Сумма убытка, млн руб.	11 225	5 584	9 106
Удельный вес убыточных организаций в общем числе организаций, %			

	29,7	22,6	22,8
Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг), %	2,7	1,8	0,7
Рентабельность активов, %	1,4	0,7	-0,5
Коэффициент автономии (на конец года), %	6,9	13,2	18,9
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (на конец года), %	-11,9	-8,6	-14,8
Коэффициент текущей ликвидности (на конец года), %	109,5	99,0	99,0

Особенности финансового анализа отдельных отраслей национальной экономики предопределяются их отраслевой спецификой, например, сельскохозяйственные организации подвержены влиянию природно-климатических факторов; организации торговли отличаются высокой оборачиваемостью средств; для строительных организаций характерна высокая концентрация заемного капитала и длительный производственный цикл. В связи с этим традиционный инструментальный финансовый анализ в целом и финансовой устойчивости в частности не всегда позволяет достоверно оценить финансовое состояние организаций строительной отрасли.

Выводы. Таким образом, подводя итог проведённому исследованию важно подчеркнуть, что развитие отрасли строительства России является одним из обязательных условий роста внутреннего валового продукта и экономического развития страны в целом. Можно констатировать, что основные социально-экономические показатели развития отрасли имеют тенденции к росту и позволяют говорить о благоприятных перспективах сферы ЖКХ и отрасли строительства в целом.

По информации из официального источника государственной информационной системы «ГИС ЖКХ» в Российской Федерации 951 879 многоквартирных домов.

В Российской Федерации 71 360 организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами. Из них 23 297 управляющих организаций, 38 044 ТСЖ, 10 160 ЖК, ЖСК и иной кооператив. Под контролем управляющих организаций находится 627 326 домов, 53 086 домов

управляются ТСЖ и ЖСК и 234 949 домов находятся под непосредственным управлением (см. рис. 2.4.)

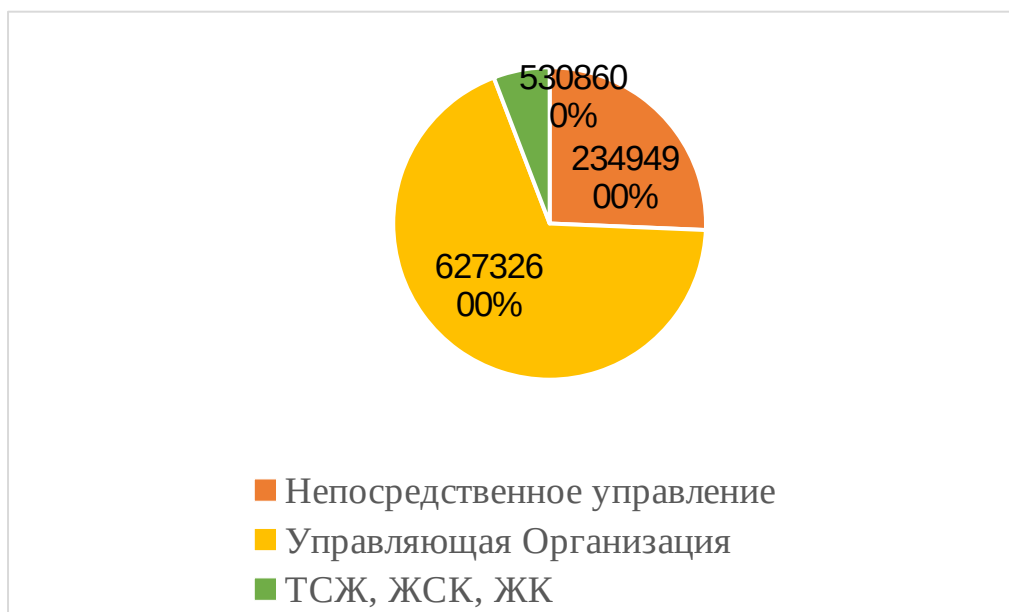


Рис.2.4.
Процент

распределения по способам управления многоквартирных домов в Российской Федерации [24]

На основе анализа статистических данных о способах управления многоквартирными домами в Российской Федерации можно сделать ряд важных выводов.

Во-первых, наблюдается разнообразие форм управления жилыми домами, что свидетельствует о том, что российский рынок жилищно-коммунальных услуг демонстрирует тенденцию к развитию и адаптации под различные региональные и локальные условия. Основные формы управления включают управление товариществом собственников жилья, управление управляющими компаниями, а также непосредственное управление

Во-вторых, большинство многоквартирных домов в России на данный момент находятся под контролем управляющих компаний, что связано с необходимостью профессионального подхода к управлению объектами жилищного фонда. Этот подход обеспечивает более структурированное и организованное предоставление коммунальных услуг и управление финансами.

В-третьих, несмотря на присутствие разнообразных форм управления, сохраняется ряд системных проблем, таких как недостаточная прозрачность и отчетность деятельности управляющих компаний, а также недостаточное вовлечение собственников в управление и принятие решений. Эти аспекты

требуют дальнейшего внимания и корректировки со стороны государственных органов и саморегулирующихся организаций.

В-четвертых, важно отметить, что разработка и внедрение новых нормативных и законодательных актов в сфере ЖКХ способствует улучшению качества управления и предоставляемых услуг.

Далее мы рассмотрим официальные данные по распределению жилищного фонда по годам постройки в Российской Федерации, что поможет нам узнать срок использования жилых зданий до нашего времени, так как здания, построенные ранее, требуют особые условия содержания их функциональности (см. табл. 9)

Таблица 9

Распределение жилищного фонда по годам постройки в 2021 г. [26]

	Годы постройки				
	До 1920	1921-1945	1946-1970	1971-1995	После 1995
Число многоквартирных домов	59 269	89 661	550 819	709 337	202 296

Исходя из таблицы, можно сделать вывод, что больше всего многоквартирных домов было построено в периоды с 1946-1970 год и с 1971-1995 год.

При высоком росте строительства многоквартирных домов, с истечением времени появляется проблема изношенности жилищного фонда. Это является одной из главных проблем в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации. Износ многоквартирных домов по году ввода в эксплуатацию представлен в виде графика и таблицы ниже (см. рис. 2.5. и табл.10)

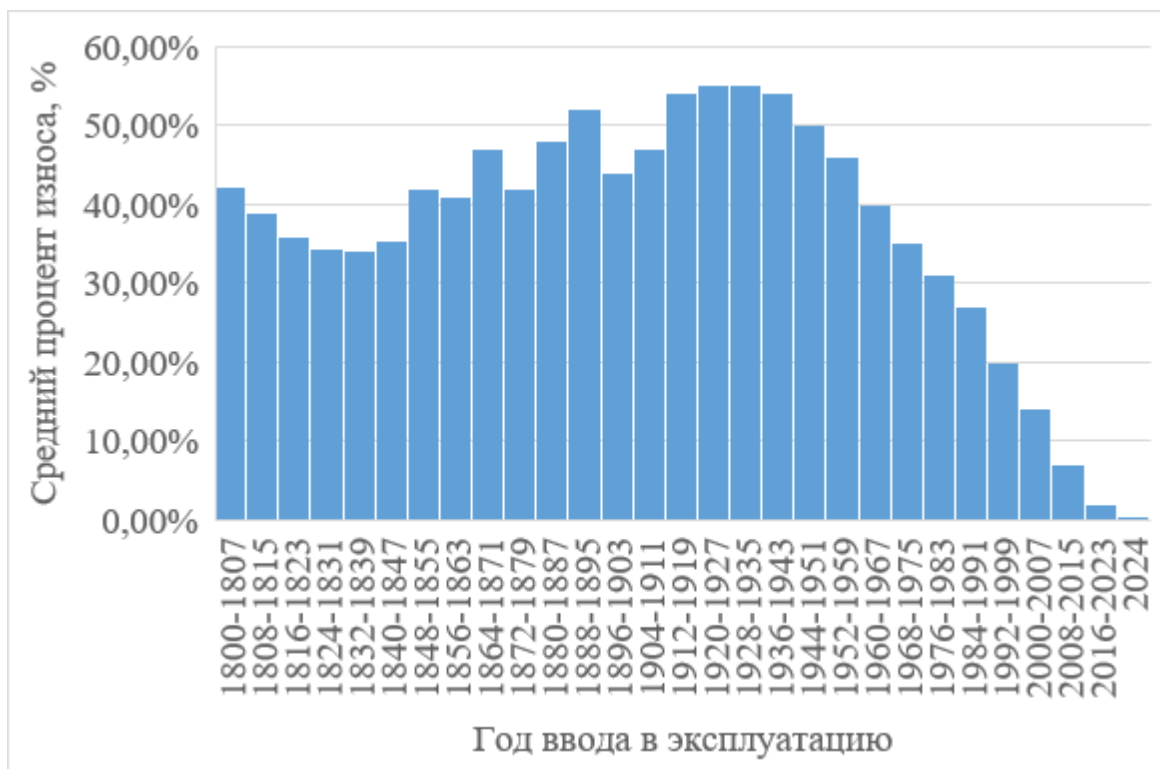


Рис. 2.5. Средний процент износа многоквартирных домов по году ввода в эксплуатацию [26]

Таблица 10

Распределение жилищного фонда по проценту износа на 2021 [26]

	Процент износа, %			
	От 0 до 30	От 31 до 65	От 66 до 70	Свыше 70
Число многоквартирных домов	578 046	782 862	136 461	65 744

Анализ данных по износу жилищного фонда в Российской Федерации показывает, что многоквартирные дома страны находятся в серьезном состоянии физического и технического износа. Значительная часть зданий находится в аварийном и предаварийном состоянии, что создает угрозу для жизни и здоровья жильцов, а также приводит к необходимости крупных капитальных вложений для ремонта и модернизации.

Основные результаты анализа показывают, что около 50% зданий находится в предаварийном состоянии, а около 15% многоквартирных домов

нуждаются в срочном капитальном ремонте из-за разрушения несущих конструкций, износа инженерных систем и элементов фасада. Это связано с недостаточной инвестиционной привлекательностью сектора жилищно-коммунального хозяйства, а также сложными процедурами управления фондом.

Другой значимой проблемой является отсутствие эффективных механизмов финансирования капитального ремонта, что ведет к длительным срокам реализации программ ремонта и модернизации жилых домов. Несмотря на принятие ряда законодательных инициатив и мероприятий, направленных на решение проблемы, включая введение резервных фондов и стимулирование участия частного капитала, эффективность этих мер остается недостаточной.

Процесс улучшения состояния жилищного фонда требует комплексного подхода, включающего в себя усиление государственного контроля, разработку новых механизмов финансирования, повышение квалификации управляющих компаний и собственников жилья, а также повышение прозрачности и ответственности в управлении жилыми домами.

Кроме того, необходимо учитывать региональные особенности и специфику, так как проблемы жилищного фонда могут значительно различаться в разных частях России. Продолжение усилий по модернизации и улучшению состояния жилищного фонда является важной задачей для обеспечения устойчивого развития жилищно-коммунального хозяйства России в ближайшие годы.

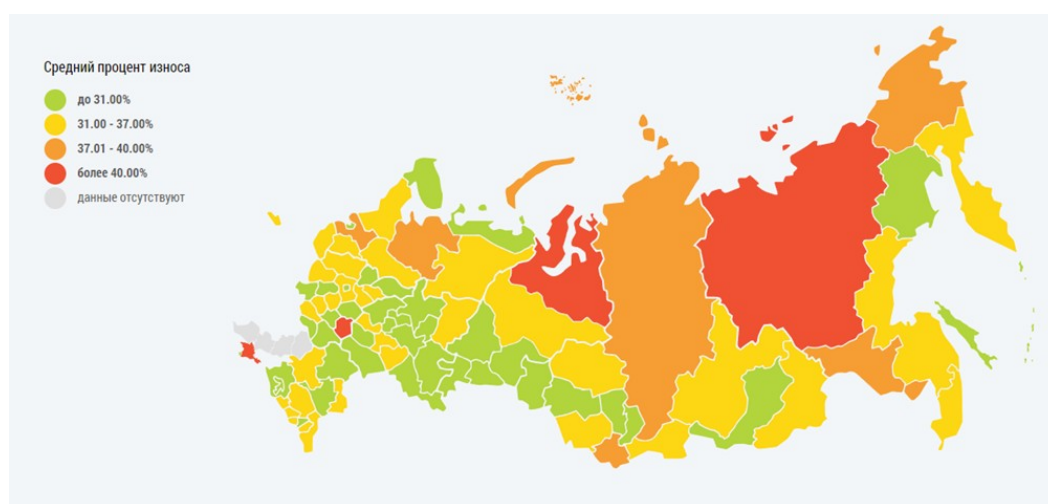


Рис.2.6. Анализ технического состояния многоквартирных домов [24]

В сфере жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации существует ещё одна немаловажная проблема, как износ коммунальной инфраструктуры. Каждый год проблема приобретает более серьёзный характер, поскольку инженерные сети требуют серьёзного и дорогостоящего ремонта.

Износ коммунальной инфраструктуры постоянно приводит к авариям, а также к проблемам в подаче тепла, водоснабжения, водоотведения и электроэнергии. Это негативно отражается на жизни населения и экономике страны в целом.

Основной причиной изношенности коммунальной инфраструктуры является острая нехватка денежных средств у управляющих компаний. Они не всегда способны выделить денежные средства на ремонт и восстановление инженерных сетей, что в свою очередь приводит к усугублению ситуации.

Нынешняя инфраструктура коммунального комплекса Российской Федерации нуждается в комплексной модернизации. Общий износ инженерных сетей составляет порядка 40%, при этом в некоторых регионах нашей страны износ превышает 80% (см. рис. 2.7.).



Рис.2.7. Протяженность коммунальных сетей (расстояние в км) [составлено автором]

2.2 Анализ сравнения управления домами управляющих организаций города Москвы и Республики Татарстан

Управление многоквартирными домами представляет собой ключевой аспект жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), оказывающий значительное влияние на качество жизни жителей и экономическое развитие регионов. В России существует разнообразие подходов к управлению многоквартирными домами, что обусловлено как историческими, так и региональными особенностями. Город Москва и Республика Татарстан являются яркими примерами двух регионов Российской Федерации, где реализуются различные модели управления жилищным фондом.

Москва, как столица и крупнейший город страны, имеет высокий уровень концентрации жилищного фонда и значительное разнообразие управляющих компаний. Система управления многоквартирными домами в Москве основывается на многолетнем опыте и включает в себя разработанные нормативные и правовые акты, направленные на обеспечение эффективного управления жилищным фондом и предоставление качественных коммунальных услуг. Значительную долю в управляющих организациях занимает муниципальное предприятие ГБУ "Жилищник", что обеспечивает стабильность и определенные стандарты в управлении жилыми комплексами.

В Республике Татарстан, как одном из регионов Российской Федерации, происходит активная работа по модернизации системы управления жилищным фондом и внедрению новых подходов к управлению многоквартирными домами. Здесь акцент делается на внедрение инновационных технологий, улучшение качества жилищных услуг и повышение эффективности управления ресурсами.

Сравнение управления многоквартирными домами в Москве и Республике Татарстан позволяет выявить ключевые аспекты успешной и эффективной работы в области жилищно-коммунального хозяйства. Этот анализ включает в себя оценку текущего состояния систем управления, анализ основных проблем и вызовов, с которыми сталкиваются управляющие организации, а также выявление перспектив развития и внедрения инновационных подходов.

В данной главе будет рассмотрена и проанализирована деятельность управляющей компании «Заречье» Республики Татарстан, г. Казань и ГБУ «Жилищник» Басманного района.

2.2.1. Анализ управления домов в города Казань

По сведениям государственной информационной системы «ГИС ЖКХ» в Республике Татарстан находится 1492 организации, осуществляющие

управление многоквартирными домами. Из них 396 управляющих организаций, 838 ТСЖ, 258 ЖК, ЖСК и иной кооператив.

Общая площадь жилищного фонда Казани составляет 36,32 млн кв. м. В городе более 5,8 тыс. многоквартирных домов, почти 57 тыс. индивидуальных жилых домов и домов блокированной застройки.

Управление многоквартирными домами Казани осуществляют 136 управляющих компаний, 781 ТСЖ и ЖСК. В непосредственном управлении собственников находятся 60 домов. Непосредственно обслуживанием и содержанием жилищного фонда занимаются 154 подрядные организации.

В Республике Татарстан расположено 18 101 многоквартирных домов. Под контролем управляющей организации находится 15 751 многоквартирных домов, под управлением ТСЖ находится 1 682 МКД, 475 домов находится под непосредственным управлением (см. рис. 2.8.).

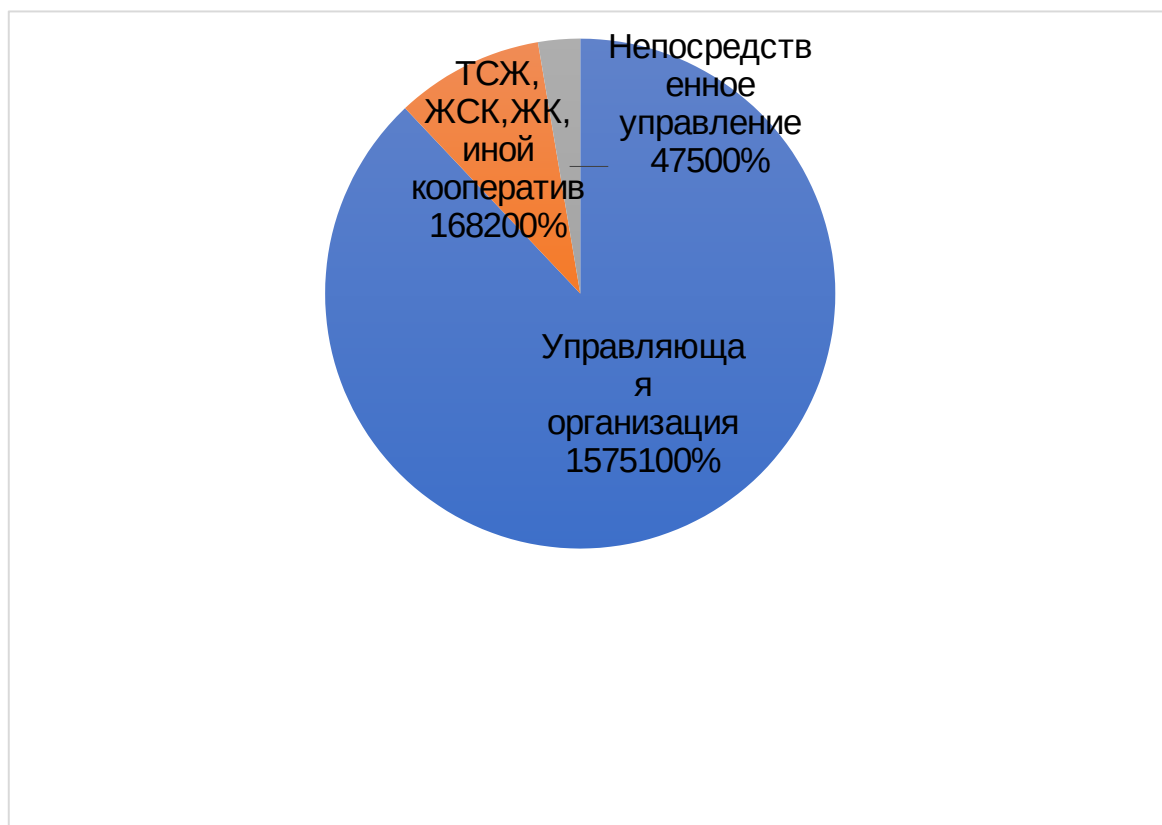


Рис.2.8. Форма управления в Республике Татарстан [составлено автором]

Существующая коммунальная инфраструктура Республики Татарстан нуждается в срочном ремонте. Износ инженерных сетей водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения по информации республиканского министерства строительства, архитектуры и ЖКХ, в среднем составляет 53%. В Республике Татарстан требуется заменить практически 32% водопроводных

сетей, 38% сетей водоотведения и 37% тепловых сетей (см. рис. 2.9.). Ситуация в Республике Татарстан состоит лучше, чем в среднем по стране, но несвоевременный ремонт приводит к авариям.

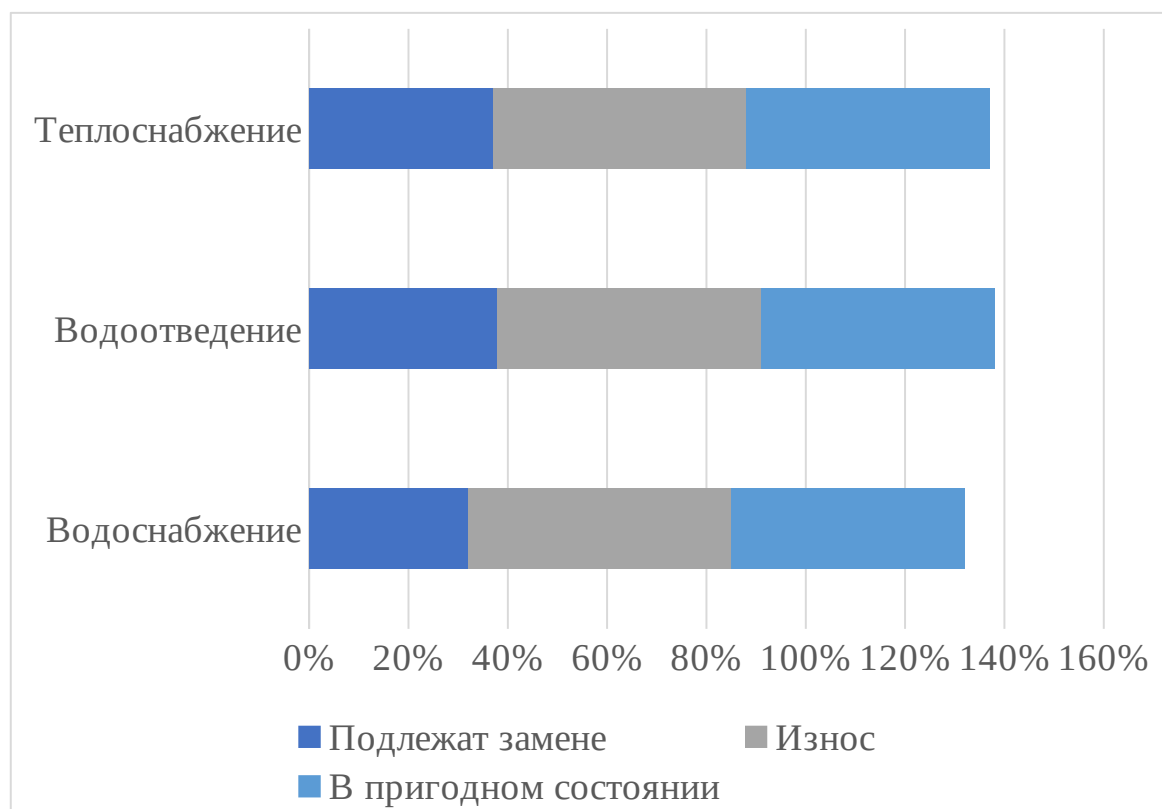


Рис. 2.9. Показатели износа коммунальной инфраструктуры в Республике Татарстан
[составлено автором]

ООО «Управляющая компания «Заречье» - управляющая организация, которая оказывает услуги по содержанию, благоустройству, текущему ремонту многоквартирных домов жителям города Казань Кировского района.

Организация расположена по адресу: г. Казань, ул. Кулахметова, 5

Руководителем управляющей компании на данный момент является Мингазов Альберт Рузалитович.

Управляющая организация держит под своим контролем 512 жилых домов, общая площадь по которым составляет порядка 1 279 117,59 м². В домах находится 27 178 квартир и проживает около 58 629 человек.

Кировский район старейший район города Казани, в следствие чего около 50% всего ветхого жилого фонда города Казани приходится именно на него. Половину площади жилого фонда Кировского района занимают дома 1950-1960 годов постройки.

75 жилых домов, с общей площадью 30 533 м², находятся в аварийном состоянии, где проживает порядка 2000 граждан. Большая часть жилого фонда требует капитального ремонта и замены коммунальной инфраструктуры. В маленький отрезок времени провести ремонт всех зданий является невозможным из-за требования больших финансовых вложений, которые управляющая компания на данный момент не имеет.

Основные задачи в работе управляющей компании:

1. Управление многоквартирными домами
2. Обеспечение бесперебойной и качественной работы инженерного оборудования
3. Проведение текущего и капитального ремонта и содержание санитарного состояния многоквартирных домов

Компания оказывает следующие услуги по содержанию и ремонту:

- Осмотр общего имущества
- Поддержание в рабочем состоянии коммунальной инфраструктуры
- Уборка и санитарно-гигиеническая очистка общедомовых помещений
- Текущий и капитальный ремонт
- Содержание и благоустройство придомовых территорий
- Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов

По данным из источника «Открытая Казань» в начале 2024 года было зафиксировано порядка 1625 обращений от населения, выполнено было 1263 обращения, что составляет 84% обработки обращений население (см. рис. 2.10.)

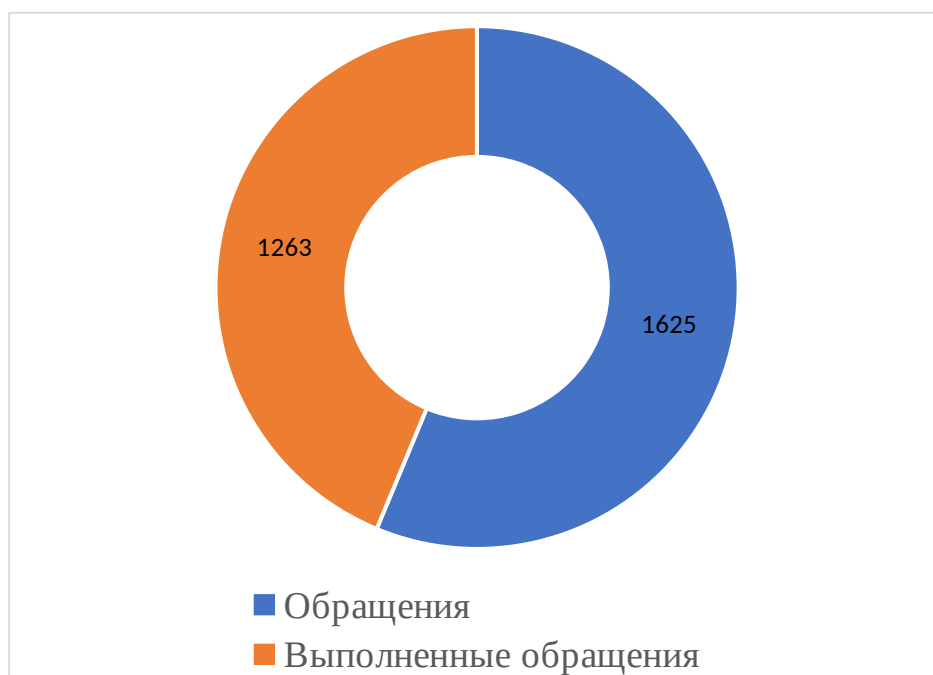


Рис. 2.10. Статистика обращений населения УК «Заречье» [составлено автором]

2.2.2. Анализ управления многоквартирными домами города Москва

По сведениям государственной информационной системы «ГИС ЖКХ» в Москве и Московской области находится 7 593 организации, осуществляющие управление многоквартирными домами. Из них 2 735 управляющих организаций, 2 584 ТСЖ, 2 274 ЖК, ЖСК и иной кооператив (см. рис. 2.11.).



Рис.2.11. Форма управления в Москве и Московской области [составлено автором]

Проведем анализ деятельности ГБУ «Жилищник» района Хорошево-Мневники города Москвы.

В полномочия ГБУ «Жилищник» входит управление большей частью жилого фонда города Москвы. Данная организация представлена в 126-ти районах Москвы и контролирует около 70 % жилого фонда. Однако практически во всех районах возникают типовые проблемы в ее работе и недовольство жителей результатами деятельности.

По результатам деятельности ГБУ «Жилищник» в различных районах города Москвы и оценке ее результативности посвящен целый ряд научных исследований, авторы данных работ утверждают о наличии ряда ключевых проблем в деятельности ГБУ

«Жилищник». В частности, упоминаются: нерезультативное взаимодействие с Управами районов и Департаментом ЖКХ города Москвы, низкая результативность работы по реконструкции и модернизации объектов

ЖКХ, а также применении данным ГБУ современных информационных ресурсов для взаимодействия с населением.

Отсюда следует, что на сегодняшний день сложилась объективно необходимая ситуация, требующая проведения целенаправленного анализа результатов выполнения основных функций ГБУ «Жилищник» района Хорошево-Мневники города Москвы с последующей формулировкой выявленных трудностей по достижению ожидаемых целевых установок. В этом и состоит проблема исследования, для решения которой были использованы методы: контент-анализ, обобщение и метод описательных статистик.

Для решения поставленных задач исследования в качестве эмпирических данных использована документация, регламентирующая деятельность ГБУ «Жилищник» и Управы района Хорошево-Мневники города Москвы в рамках контроля за сферой ЖКХ и отражающая отдельные аспекты их работы.

В первую очередь, проведем анализ Постановления правительства Москвы № 157-ПП от 24.02.2010 года «О полномочиях территориальных органов исполнительной власти города Москвы» на предмет закрепления в нормативных документах ключевой роли контрольной функции (см. таблицу 11).

Таблица 11

Результаты контент-анализа Постановления правительства Москвы № 157-ПП от 24.02.2010 года «О полномочиях территориальных органов исполнительной власти города Москвы» [2]

№	Слово	Кол-во ед.	% в тексте
1	Москва	831	5,4
2	город	502	3,2
3	район	306	1,9
4	управа	250	1,6
5	правительство	196	1,2
6	постановление	165	1
7	орган	151	0,9
8	государственный	148	0,9
17	порядок	88	0,5

18	регламент	84	0,5
----	-----------	----	-----

Продолжение таблицы 11

19	порядок	82	0,5
20	объектовый	80	0,5
21	власть	78	0,5
22	организовать	72	0,4
23	редакция	67	0,4
24	исполнительный	66	0,4
25	правовой	65	0,4
85	контроль	25	0,1
37 4	контролировать	5	0

Проводя анализ данных, отраженных в таблице 1, можно прийти к выводу о том, что вопросам контроля практически не уделяется внимания в данном документе. Также вопросам ЖКХ в данном документе вовсе не уделяется внимания. По сути, данный документ не содержит механизмов контроля и регулирования деятельности органов власти.

Следующим документом для анализа стал «Регламент деятельности управы района Хорошево-Мневники города Москвы» (см. Таблицу 12).

Таблица 12

Результаты контент-анализа Регламента деятельности управы района Хорошево-Мневники города Москвы [составлено автором]

№	Слово	Кол-во ед.	% в тексте
1	документ	728	3,1
2	управа	657	2,8
3	район	272	1,1
4	распорядительный	266	1,1
5	лицо	245	1,0
6	обращение	240	1,0

7	проект	222	0,9
---	--------	-----	-----

Продолжение таблицы 12

8	Москва	217	0,9
9	поручение	191	0,8
10	глава	183	0,7
11	должностной	173	0,7
12	гражданин	172	0,7
13	служба	171	0,7
14	исполнение	153	0,6
23	приложение	97	0,4
24	текст	97	0,4
25	согласование	97	0,4
27	контроль	94	0,4
1211	контрольно-аналитическая	1	0,01
1213	ЖКХ	0	0

Проводя анализ данных, отраженных в таблице 2, можно прийти к выводу о том, что данный документ также не регламентирует деятельность Управы района Хорошево- Мневники города Москвы в части контроля за деятельностью организаций ЖКХ, в том числе и ГБУ «Жилищник».

Анализ основного документа, регламентирующего деятельность ГБУ «Жилищник» района Хорошево-Мневники города Москвы – Устава [4] показал аналогичную ситуацию в вопросе определения контрольных функций (см. Таблицу 13).

Таблица 13

Контент-анализ Устава ГБУ «Жилищник» района Хорошево-Мневники города Москвы

№	Слово	Кол-во	% в тексте
---	-------	--------	------------

1	учреждение	116	4,6
2	Москва	57	2,2

Продолжение таблицы 13

3	город	48	1,9
4	имущество	47	1,8
5	закон	30	1,2
6	деятельность	23	0,9
7	учредитель	23	0,9
17	содержание	17	0,6
18	акт	15	0,6
19	средство	15	0,6
20	выполнение	14	0,5
21	услуга	13	0,5
22	работа	12	0,4
23	дорожный	12	0,4
24	руководитель	12	0,4
25	счёт	12	0,4

Проводя анализ данных, отраженных в таблице 3, можно прийти к выводу, что данный документ также не регламентирует вопросы контроля органов власти за деятельностью ГБУ «Жилищник», что в том числе касается и Управы района Хорошево- Мневники города Москвы.

Далее перейдем к анализу распределения задач ГБУ «Жилищник района Хорошево- Мневники», определенных в Уставе данного учреждения (см. рис. 2.12.).

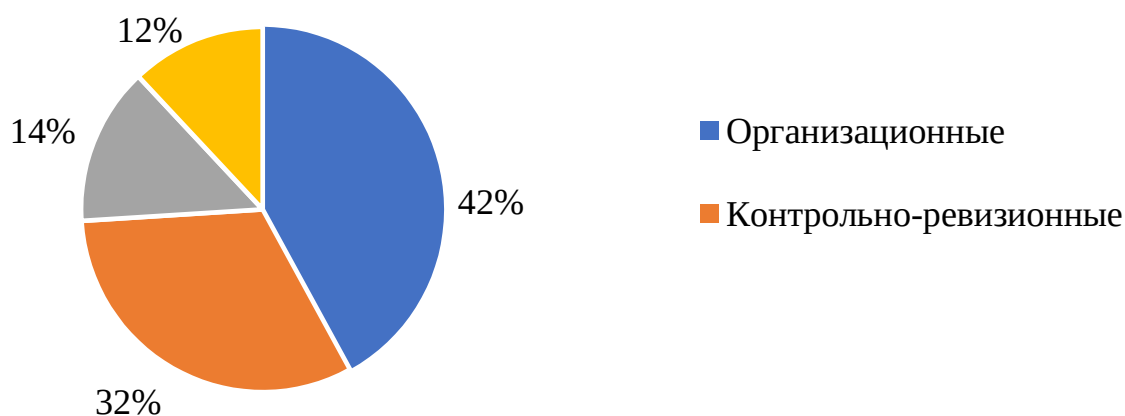


Рис. 2.12. Распределение задач ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники» по содержанию []

По данным (см. рис. 2.12.) можно сделать выводы о том, что основными задачами, решаемыми ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники», являются организационные и контрольно-ревизионные.

Далее перейдем к анализу статистики проверок ГБУ «Жилищник» по годам¹ (см. рис. 2.13.).

Динамика количества проверок ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники» за последние 4 года

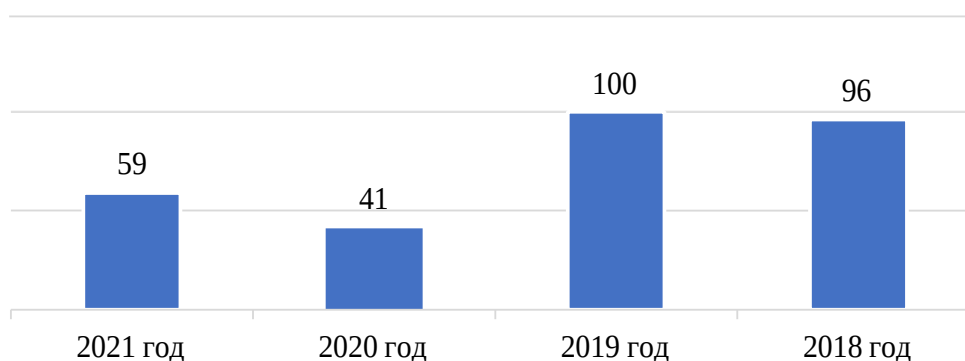
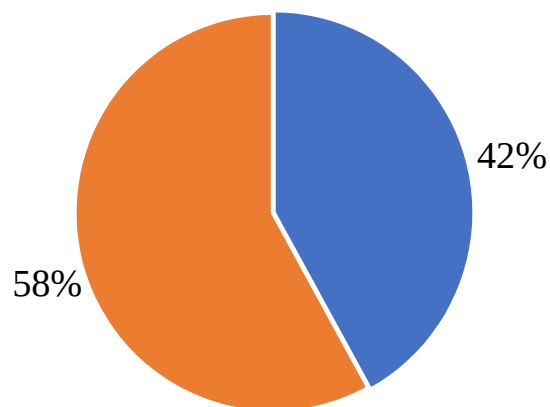


Рис. 2.13. Данные ФГИС «Единый реестр проверок» по ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники» за 2018-2021 г. [5]

По данным (см. рис. 2.13.) видно, что в 2020 году резко сократилось число проверок, что обусловлено пандемией и мерами правительства по предоставлению ряд мероприятий по поддержке организаций, в том числе период снижения числа проверок.



■ Выявлены нарушения ■ Не выявлено нарушений

Рис. 2.14. Доля проверок, по которым были выявлены нарушения в деятельности ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники» [6]

По данным (см. рис. 2.14.) можно видеть, что в результате почти половины проверок были выявлены нарушения, что свидетельствует о недостаточно результативной деятельности ГБУ «Жилищник». Примечательно, что плановые проверки занимают всего около 1 % от общего числа, что также отчасти является проблемой, поскольку проверки проводятся только по обращениям от организаций и населения, а плановые мероприятия недостаточно организованы, в связи с чем плановый контроль недостаточно организован.

В ходе проверок выявлен целый спектр нарушений и проблемных моментов, общий перечень которых представлен в таблице 14.

Таблица 14

«Единый реестр проверок» по ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники» за 2018-2021 гг. [5]

Нарушения	Количество
Отсутствие перерасчетов по услугам ЖКХ	53
Нарушение Правил и норм технической эксплуатации жилищного помещения	28
Нарушения тарифов по услугам ЖКХ	49
Неудовлетворительное санитарно-техническое состояние фасада здания	17
Проблемы работы, установки и использования проборов учета	34

Нарушения правил противопожарного режима	42
Неисправность осветительного оборудования	36
Недостаточная полная и достоверная информация о деятельности ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники»	11
Привлечение к административной ответственности сотрудников ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники»	8
Помещения жилого дома находятся в антисанитарном состоянии	21

По данным таблицы 14 изначально отметим, что цветовой гаммой обозначены различные задачи, решаемые ГБУ.

В частности, красным цветом представлены контрольно- ревизионные задачи, синим – организационные, зеленым – информационные, а серым ресурсные. И по данным таблицы 4 можно сделать вывод о том, что большое число нарушений приходится на выполнение и результаты работы именно на организационные и контрольные задачи ГБУ, причем независимо от субъектной принадлежности проверяющих и частоты их посещений.



Рис. 2.15. Анализ обращений населения (по тематикам) в Управу района Хорошево-Мневники в сфере ЖКХ [28]

По данным рисунка 2.15. можно видеть, что основными вопросами, по которым обращаются граждане, в управе в сфере ЖКХ, в частности за 2021 год,

является недостаточно результативная деятельность ГБУ «Жилищник», поскольку зачастую возникают проблемы превышения тарифной системы, требующие перерасчетов счетов.

Далее, согласно заданной цели исследования, перейдем к анализу данных о выполнении ГБУ «Жилищник» района Хорошево-Мневники города Москвы государственного задания (см. таблицу 15).

Таблица 15

Анализ степени выполнения ГБУ «Жилищник» района Хорошево-Мневники города Москвы государственного задания [составлено автором]

Наименование показателя	2020 год			
	Ед. измерения	План	Факт	Разница
Количество иных объектов благоустройства	Ед.	11	11	0
Количество общедомового оборудования для инвалидов и других лиц с ограниченными возможностями	Ед.	2	2	0
Уборка (чистка) указателей на объектах дорожного хозяйства	Шт.	18	18	0
Площадь объектов озеленения II категории, которых осуществляется	Кв. метров	847 052,83	847 052,83	0

обслуживание				
Количество благоустроенных территорий	Шт.	35	35	0
Площадь благоустроенных территорий, прилегающих к государственным общеобразовательным учреждениям города Москвы	Кв. метров	18 000	18 000	0
Содержание и ремонт объектов I категории	Кв. метров	3 305	3 305	0

Продолжение таблицы 15

Содержание, текущий ремонт и обеспечение ЖКХ нераспределенных жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы	Кв. метров	31,65	31,65	0
Количество ламп-сигналов	Ед.	9 542	9 542	
Площадь зеленых насаждений	Кв. метров	10 000	10 000	0
Количество навигационных указателей	Ед.	50	50	0
Очистка крыш от снега и наледи	Кв. метров	707	707	0

Площадь очистки стен сооружений, размещенных полностью ниже 2-го этажа	Кв. метров	1 080	1 080	0
Обучение неработающего населения в области гражданской обороны в учебно-консультационных центрах по месту жительства	Чел.	340	340	0

Данные, представленные в таблице 15, позволяют сформулировать ряд выводов:

Во-первых, как можно видеть из таблицы, все запланированные в рамках государственного задания показатели ГБУ «Жилищник» за 2020 год были выполнены.

Во-вторых, в рамках задания есть пункт «Обучение неработающего населения в области гражданской обороны в учебно-консультационных центрах по месту жительства», но, автор исследования, проживающий в районе Хорошево-Мневники города Москвы более 10-ти лет ни разу не слышал о существовании ни подобных курсов, ни учебно-консультационных центров на базе ГБУ «Жилищник».

В-третьих, проведя анализ данных государственного задания и спецификации к нему, можно сделать вывод, что оно не содержит уточнённых и конкретных задач, и, к примеру, процесс благоустройства дворов может быть выполнен и в рамках озеленения, и в рамках установки бордюров, что упрощает процесс отчетности и позволяет выполнить план различными, в том числе отсутствующими действиями.

Таким образом, результаты анализа говорят о необходимости сосредоточить деятельность ГБУ «Жилищник» в вопросах повышения качества исполнения организационных и контрольных функций.

2.3. Общая характеристика и анализ деятельности ЖКХ ГБУ «Жилищник»

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является сферой интересов, как государства, так и общества. Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) являются неотъемлемой частью жизни каждого человека, поэтому качество оказания таких услуг должно быть высоким, а механизм их оказания прозрачным и понятным.

Шаги по развитию государственных и муниципальных услуг в РФ стали предприниматься относительно активно с 2010 г., как следствие одного из этапов административной реформы, которая предполагает укрепление принципов демократического общества в стране.

Под управлением в общем смысле этого слова понимают «совокупность определённых действий, которые обеспечивают достижение поставленных целей путём преобразования ресурсов на «входе» в определённый результат «на выходе», посредством воздействия субъекта управления на объект управления».

От подходов к управлению объектами ЖКХ во многом зависит так же и качество данных услуг. В Жилищном кодексе РФ законодательно установлена норма, обязывающая собственников выбирать способ управления многоквартирным домом (далее – МКД). В настоящее время можно выделить два основных подхода к управлению объектами ЖКХ, в частности, МКД. При первом подходе управление МКД осуществляет товарищество собственников недвижимости (ТСЖ или ТСН) или иное объединение на некоммерческой основе, при втором подходе, управление осуществляет управляющая организация.

Второй подход предусматривает вовлечение в процесс управления МКД коммерческой организации (управляющей организации / компании), которая на возмездной основе на основе договора с собственниками профессионально выполняет мероприятия по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, содержанию в надлежащем состоянии общедомового имущества и другие действия, связанные с исполнением условий обозначенного выше договора [2].

С целью совершенствования управления сферой ЖКХ и оказания жилищно-коммунальных услуг Правительство Москвы своим Постановлением от 14.03.2013 № 146-ПП «О проведении эксперимента по оптимизации деятельности отдельных государственных учреждений города Москвы и государственных унитарных предприятий города Москвы, осуществляющих деятельность в сфере городского хозяйства» положило начало созданию новых видов учреждений в каждом районе города по типу ГБУ «Жилищник». Указанные бюджетные учреждения предполагают особый порядок оказания и

финансового обеспечения государственных услуг, в отличие от своих предшественников, казенных учреждений.

Таким образом, управление объектами ЖКХ в г. Москве согласно Постановлению Правительства Москвы от 14.03.2013 № 146-ПП занимаются государственные бюджетные учреждения «Жилищник», если в многоквартирном доме не учреждено товарищество собственников жилья.

Управление организациями по типу ГБУ «Жилищник» осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными правовыми актами города Москвы. Собственником имущества ГБУ «Жилищник» является город Москва. С точки зрения гражданско-правовых отношений имущество за организацией закреплено на основе права оперативного управления. Как организация сферы жилищно-коммунального хозяйства ГБУ «Жилищник» ориентирован на предоставление потребителям г. Москвы качественных жилищно-коммунальных услуг.

Исходя из специфики деятельности, мы можем смело утверждать, что ГБУ «Жилищник» функционирует на неконкурентном рынке. Учитывая огромные размеры мегаполиса, структурно ГБУ «Жилищник» включает 120 организаций, осуществляющих деятельность по управлению МКД на территории города Москвы. Указанные организации не конкурируют между собой по причине отнесения оказываемых услуг к общественным благам, выпадающих из сферы частных интересов.

Основная специфика деятельности исследуемых организаций, исходящая из особенностей их организационно-правовой формы, состоит в следующем [4]: - деятельность организации носит экспериментальный характер, но при этом длительность эксперимента не установлена;

- в структуре ГБУ объединены организации с различной организационно-правовой формой (государственные унитарные предприятия и казенные учреждения);

- обязательное наличие государственного задания в качестве организационно-финансовой основы деятельности ГБУ;

- регулирование количественных и качественных показателей деятельности учреждений на основе экономических нормативов и др. Проведение такого эксперимента на территории города Москвы в настоящее время дает свои плоды:

- в ГБУ объединены функции ряда организаций, что, в свою очередь, определяет весь комплекс отношений с конкретным субъектом жилищно-

коммунального комплекса, и как следствие, наблюдается снижение транзакционных издержек;

- взаимодействие государства и граждан стало более открыто и прозрачно;

- расширились и усовершенствовались рычаги контроля за деятельностью учреждения ЖКХ со стороны общества (по средствам различных интернет-порталов и возможности граждан направлять претензии);

- улучшение продуктивного диалога с клиентами, в частности, привлечение граждан к непосредственному решению общегородских вопросов ЖКХ.

Наряду с положительными явлениями деятельности ГБУ «Жилищник», имеют место быть и проблемы проводимого эксперимента. К отрицательным факторам экспериментального подхода к управлению объектами ЖКХ в г. Москве относятся: - отсутствие действенных инструментов контроля качества жилищно-коммунальных услуг. Государство, через учредителя данных учреждений, Правительство Москвы, осуществляет контрольную функцию по средствам получения от ГБУ «Жилищник» документальных отчетов о выполнении государственного задания, но в связи с отсутствием четкого и нормативно закрепленного механизма между учредителем и ГБУ, не производится осуществление экспертной оценки технико-экономических характеристик оказываемых услуг. - проблема в организации кадровой политики в органах управления ЖКХ. Персонал ГБУ в немалой доле состоит из работников жилищно-коммунальной сферы дореформенного периода или периода реформирования отрасли. Таким специалистам в определенной мере мешают годами выработанные привычки применения управленческих решений и способов их исполнения.

Также существенной проблемой является отсутствие у таких работников навыков работы с жалобами клиентов (потребителей ЖКУ), что в настоящее время является неотъемлемым требованием для любой организации, оказывающей услуги, ведь организация высокого уровня сервиса выступает первостепенной задачей в наши дни.

Таким образом, в экспериментальном подходе к управлению объектами ЖКХ в г. Москве имеет место быть серьезная проблема нейтрализации положительных эффектов в отсутствии действенных инструментов контроля качества оказываемых услуг, но в связи с разработкой проекта Стратегии развития ЖКХ до 2035 года, предполагаем, что будет разработана система контроля качества оказываемых услуг, повышения культуры потребления,

соблюдения баланса интересов потребителей и ресурсоснабжающих организаций.

ГБУ «Жилищник» - управляющая организация, которая оказывает услуги по содержанию, управлению, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда города Москвы.

Организация находится по адресу: г. Москва, Богоявленский переулок, дом 6с2.

Во главе управляющей организации стоит руководитель Департамента жилищно-коммунального хозяйства города Москвы Торсунов Вячеслав Юрьевич.

ГБУ «Жилищник» предоставляет следующие услуги по управлению многоквартирным домом:

1) создание безопасных и комфортных условий для проживания населения

2) предоставляет коммунальные услуги жителям многоквартирного дома от своего имени и своими силами заключает договора с ресурсоснабжающими организациями, а также контролирует качество и количество поставляемых коммунальных и жилищных услуг населению

3) занимается заключением договоров с подрядными организациями на содержание, обслуживание, текущий и капитальный ремонт общедомового имущества. Контролирует соблюдение регламентов, стандартов и нормативов по предоставлению коммунальных и жилищных услуг

Рассмотрим перечень бесплатных услуг, которые предоставляет ГБУ «Жилищник»:

- благоустройство территории
- дезинсекция и дератизация помещений
- зимние виды работ
- осуществление фасадных работ
- содержание общедомовых помещений
- уборка помещений и придомовой территории
- исполнение фасадных работ и т.д.

Так же рассмотрим дополнительные функции управляющей организации:

1) учет и наблюдение за энергоресурсами.

2) обслуживание, установка счётчиков в многоквартирном доме.

3) осуществление регламентных работ по автоматизации системы расчётов за жилищно-коммунальные услуги в рамках государственного указания.

В состав кадров ГБУ «Жилищник» входят высококвалифицированные сотрудники, которые обладают и пользуются нужными знаниями и навыками по работе в сфере организации деятельности в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Исполнение кадровой политики возложена на руководителя ГБУ «Жилищник». Рассмотрим особенности трудовой деятельности персонала управляющей организации и используемые методы кадровой политики (см. табл. 8)

Таблица 16

Особенности трудовой деятельности персонала управляющей организации и используемые методы кадровой политики [34]

Особенности трудовой деятельности	Методы и формы кадровой политики
Основное большинство работ и оказываемых услуг требуют скоординированных действий двух и более работников организации	Использование коллективной формы осуществления работы
Несение высокой степени ответственности за ошибки	Меры по психологической помощи сотрудников для повышения их стрессоустойчивости

Продолжение таблицы 16

Наличие сверхурочной работы в период высоких нагрузок на управляющую организацию	Вознаграждение за переработку
Максимальный уровень специализации и разделения труда	Конкретика форм и методов управления персоналом, распределение по подразделениям
Постоянное обновление программного обеспечения, использование новых цифровых технологий	Проведение мероприятий по повышению подготовки и квалификации

Чтобы понять, насколько хорошо работает кадровая политика ГБУ «Жилищник», нужно проанализировать текучесть кадровых ресурсов на примере ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники» (см. табл. 17)

Таблица 17

Текучесть кадровых ресурсов Г [34]

Наименование	2022	2023	2024	Темп роста, %		
1	2	3	4	5	6	7
Январь	143	146	153	101,4	94,36	95,71
Февраль	142	146	154	107,24	91,89	95,71
Март	143	147	156	115,38	88	101,53
Апрель	143	146	154	111,11	92,85	103,17
Май	143	148	154	103,03	100	103,03
Июнь	143	149	155	100	102,94	102,94
Июль	142	148	157	102,98	94,20	97,01
Август	142	150	157	101,44	95,71	97,10

Продолжение таблицы 17

Сентябрь	143	150	157	101,51	97,01	98,48
Октябрь	143	153	158	101,49	100	101,49
Ноябрь	144	152	158	101,47	101,44	102,94
Декабрь	145	160	166	94,28	112,12	105,71
Общая текучесть кадров за год	4	15	6	109,09	83,33	90,90

Исходя из данных таблицы 2, можно сделать вывод, что текучесть кадров составляет от 4 до 15 работников в год.

Рассмотрим основные причины текучести кадров:

1. переход в другое подразделение ЖКХ на место работы.
2. увольнение по собственной инициативе.
3. увольнение по причине недостаточной заработной платы.

Проанализируем показатели, отражающие персонал: численность работников, стаж и образование персонала, а также другие показатели на примере ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники» (см. табл. 10).

Таблица 18

Основные показатели работников ГБУ «Жилищник» [34]

№	Основные показатели		Численность персонала
1	2		3
1.	Пол персонала	Мужской	98
		Женский	67
2.	Возраст персонала	18-35 лет	42
		36-50 лет	94

Продолжение таблицы 18

		51-65 лет	33
3.	Семейное положение	Не замужем/Не женаты	38
		Состоят в семейном положении	132
4.	Образование	Высшее образование	59
		Средне-	94

		специальное образование	
		Два высших образования	16
5.	Стаж работы в сфере ЖКХ	1-5 лет	110
		5-10 лет	49
		10-15 лет	12

По данным таблицы 18 мы видим, что основная составляющая часть сотрудников управляющей организации — это мужчины, возраст персонала в среднем от 35 до 50 лет. По уровню образования большая часть персонала закончила высшие учебные заведения, что является показателем ГБУ «Жилищник».

Отбор сотрудников на должности производится в порядке Положения о подборе персонала на работу ГБУ «Жилищник».

В 2023 году в ГБУ «Жилищник» поступило 2460 обращений по вопросам содержания многоквартирных домов и благоустройства придомовых территорий.

Все обращения были обработаны и рассмотрены персоналом управляющей организации, после чего были приняты меры по решению данных вопросов.

Помимо этого, ГБУ «Жилищник» рассматривает и обрабатывает обращения, которые поступают на электронный портал «Наш город».

В 2023 году на сайт «Наш город» поступило 5498 обращений, из них:

- обращения по благоустройству дворов - 3301
- обращения по содержанию дорожного хозяйства - 1940
- обращения по обслуживанию многоквартирных домов – 257

По 5124 обращениям были выполнены ответные действия в установленные сроки, по остальным вопросам работы выполнялись в длительные сроки.

Основные проблемы, изложенные в обращениях населения, были связаны с благоустройством придомовых территорий, обслуживание и ремонт дорожного покрытия, содержание и текущий ремонт многоквартирных домов.

Работа с проблемами, возникающих у граждан, является одним из основных видов деятельности ГБУ «Жилищник» и ведется работа в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Исходя из всех данных, можно вынести рекомендации направленные на повышение эффективности работы ГБУ «Жилищник».

Важным приоритетом для управляющей организации является набор на службу высококвалифицированных специалистов, которые будут качественным образом выполнять порученные им задания. В нынешнее время в ГБУ «Жилищник» проходят меры по подготовке, обучению и повышению квалификационных знаний в высших учебных заведениях Российской Федерации.

При этом стоит отметить, что в настоящее время существуют проблемы с подготовкой госслужащих со стороны учебных заведений. Связано это может быть из-за недостаточного интереса госслужащих в прохождении повышении квалификации и в отсутствии профильных направлений обучения по определенным направлениям.

В структуре государственного аппарата происходит монотонность работ, госслужащие не испытывают интереса к актуальным проблемам. Для решения данной проблемы, нужно находить новые творческие подходы по решению проблем.

Можно сделать выводы, что реализация рассмотренного комплекса мероприятий и правильный подход к привлечению заинтересованности сотрудников, позволит повысить эффективность деятельности управляющей организации и достигать более высоких результатов

3. Предложения по усовершенствованию системы жилищно-коммунального хозяйства

3.1 Пути решения проблем отрасли жилищно-коммунального хозяйства на современном этапе развития экономики страны

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) представляет собой многоотраслевой комплекс, задачей которого является обеспечение надлежащего состояния инженерных коммуникаций зданий, а также благоустройство и содержание придомовых территорий.

Во время существования Советского Союза ЖКХ было налажено очень

хорошо, и все работы выполнялись качественно и в срок. Регулярно производилось нормативное обслуживание зданий, которое обеспечивало в среднем столетний эксплуатационный срок домов. Такой режим поддерживался большим вливанием государственных средств, однако распад Союза поспособствовал резкому уменьшению фондов, и соответственно, качеству выполнения работ. Поэтому сейчас количество аварийных и ветхих домов значительно увеличилось. По последним оценкам, износ котельных, канализационных и водопроводных сетей, электросети, мусоропроводов, лифтов и т.д. в масштабах РФ составляет в среднем 50-65%. Данный показатель является неоспоримым доказательством того, что нужно срочно реформировать систему работы ЖКХ, и выделять средства для восстановления или замены коммуникаций, хотя бы на самых аварийных участках. Несомненно, деятельность созданного в 2007 году Фонда реформирования работы ЖКХ, играет важную роль в улучшении условий жизни населения. С руки этого государственного органа внедряются все модернизированные механизмы, и производится выделение «выбивание» средств для установки новых лифтов и т.п. Но, к сожалению, наше государство долгое время не предпринимало никаких серьезных шагов для создания ЖКХ привлекательной областью инвестирования. Поэтому постепенно начинает создаваться подоплека, по которой государство не будет нести никакой ответственности за содержание многоквартирных домов и территории вблизи них.

Это будет перекладываться на плечи самих граждан, которые уже начинают объединяться в товарищества собственников жилья (ТСЖ), которые самостоятельно заключают договора с управляющими организациями ЖКХ – электросеть, водоканал, фирмы по вывозу мусора и т.д. Несомненно, жилищное самоуправление сделает граждан более ответственными, однако, здесь есть и свои недостатки – от государства больше ничего не потребуешь, искать мастеров придется своими силами, да и в домах есть граждане, которые просто не захотят самостоятельно что-то делать. Тем не менее, по последним оценкам, около 16% домов по всей стране управляются со стороны ТСЖ. Поскольку все-таки ЖКХ является неотъемлемой частью РФ, то проблема его модернизации и совершенствования сейчас стала одной из важнейших тем обсуждений в Государственной Думе. На одной из последних сессий президент В.В. Путин заявил, что более 45 миллионов семей проживают в зданиях, требующих серьезного ремонта. Поэтому рассматривается стратегия, следуя которой, уже к 2020 году можно сделать так, что у 60% населения улучшатся коммунальные условия. Также можно выделить еще немаловажную проблему, с которой

сталкивается большинство населения – высокие тарифы на коммунальное и жилищное обслуживание. С каждым годом тарифы растут, а жители не понимают процесса формирования цен и тарифов за обслуживание ЖКХ. Для того, чтобы избежать проблемы, перечисленные выше, необходимо принять следующие меры:

- усилить государственный контроль в области управления многоквартирными домами, то есть государству необходимо усовершенствовать и внедрить собственную управленческую организацию;
- усилить именно правовой контроль за недобросовестную работу ЖКХ и участие в коррупционных действиях;
- необходимо создать общественные организации, которые будут контролировать работу ЖКХ (т.е. контроль за проведением капитального ремонта, оценка качество и стоимости работ и т.д.).

Проблема финансирования жилищно-коммунального хозяйства, характеризующаяся резким износом жилищного фонда и инженерных сетей, требует огромных денежных вложений. Хотя в 2020 году наблюдался рост динамики частных инвестиций в уставный капитал муниципальных организаций Республики Татарстан, тем не менее, он остается недостаточно прибыльным для инвестиций и, следовательно, недостаточным для использования вложенных средств на благоустройство и восстановление жилищно-коммунального фонда.

Наиболее позитивным решением является развитие механизмов государственного управления и изменение административных, нормативных и правовых барьеров для передачи полномочий по управлению жилыми помещениями государству. Такое решение может повлиять на усиление контроля и надзора за законностью деятельности, такая ситуация в настоящее время является проблемой.

На территории республики выявленные случаи административных правонарушений, связанных с оказанием услуг жителям управляющими организациями, имеют нестабильную динамику в различных аспектах. Количество нарушений в 2023 году было ниже, чем в предыдущие годы, что свидетельствует об эффективности регулирующих органов, но нарушения остаются значительными и не были исправлены конкретными способами, что указывает на необходимость усиления мер. Решение состоит в том, чтобы усилить влияние путем укрепления потенциала местных органов власти и усиления контроля и ответственности за несоблюдение.

По этой причине необходимо разработать механизмы финансирования

капитального ремонта, привлечь государственные ресурсы и создать профессиональные управляющие организации по подобию жилищного строительства, которые будут следить за выполнением и качеством ремонтно-восстановительных работ.

Ценовая политика в сфере ЖКХ сегодня является достаточно актуальной проблемой, об этом свидетельствует недовольство граждан, связанное с повышением платежей за жилищно-коммунальные услуги. Управляющие компании, в свою очередь, могут получать прибыль за счет снижения объема и качества услуг, предоставляемых населению. Положительным решением является развитие государственного контроля за управлением многоквартирными домами, в которых выполнение всех обязательств контролируется государством.

Причинами низкого качества предоставления жилищно-коммунальных услуг являются такие нарушения, как отсутствие качественного обследования состояния многоквартирных домов, недостаточный объем текущих и капитальных работ, а также задержка и некачественное их выполнение или выполнение только по желанию жильцов данного дома. Сильный износ многоквартирных домов приводит к неэффективной работе старых инженерных сетей и коммуникаций, к потерям электроэнергии и, как следствие, к авариям, за которые приходится расплачиваться жителям многоквартирных домов. Для решения этой проблемы необходимо совершенствовать законодательную базу и внедрять систему стандартов в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Также необходимо ввести наличие профессиональной подготовки и квалификации персонала, работающего в управляющих организациях.

Эти методы позволяют повысить качество услуг для жителей, создать комфортные, безопасные условия проживания в многоквартирных домах, повысить эффективность работы основных организаций жилищно-коммунального хозяйства, снизить тарифы на коммунальные услуги.

Позитивное удовлетворение запросов всех потребителей жилищно-коммунальных услуг и успех реформы жилищно-коммунального хозяйства невозможны без связи между населением и государством. Коммуникация должна основываться на знании современного законодательства и анализе имеющегося опыта реформирования жилищно-коммунального хозяйства [10]. Во второй главе был раскрыт ряд проблем в системе жилищно-коммунального комплекса. Теперь давайте рассмотрим способы решения этих проблем отрасли на современном этапе развития экономики страны

Проблема финансирования жилищно-коммунального хозяйства,

характеризующаяся резким износом жилищного фонда и инженерных сетей, требует огромных денежных вложений. Хотя в 2020 году наблюдался рост динамики частных инвестиций в уставный капитал муниципальных организаций Республики Татарстан, тем не менее, он остается недостаточно прибыльным для инвестиций и, следовательно, недостаточным для использования вложенных средств на благоустройство и восстановление жилищно-коммунального фонда.

Наиболее позитивным решением является развитие механизмов государственного управления и изменение административных, нормативных и правовых барьеров для передачи полномочий по управлению жилыми помещениями государству. Такое решение может повлиять на усиление контроля и надзора за законностью деятельности, такая ситуация в настоящее время является проблемой.

На территории республики выявленные случаи административных правонарушений, связанных с оказанием услуг жителям управляющими организациями, имеют нестабильную динамику в различных аспектах. Количество нарушений в 2018 году было ниже, чем в предыдущие годы, что свидетельствует об эффективности регулирующих органов, но нарушения остаются значительными и не были исправлены конкретными способами, что указывает на необходимость усиления мер. Решение состоит в том, чтобы усилить влияние путем укрепления потенциала местных органов власти и усиления контроля и ответственности за несоблюдение.

По этой причине необходимо разработать механизмы финансирования капитального ремонта, привлечь государственные ресурсы и создать профессиональные управляющие организации по подобию жилищного строительства, которые будут следить за выполнением и качеством ремонтно-восстановительных работ.

Ценовая политика в ЖКХ сегодня является достаточно актуальной проблемой, об этом свидетельствует недовольство граждан, связанное с повышением платежей за жилищно-коммунальные услуги. Управляющие компании, в свою очередь, могут получать прибыль за счет снижения объема и качества услуг, предоставляемых населению. Положительным решением является развитие государственного контроля за управлением многоквартирными домами, в которых выполнение всех обязательств контролируется государством.

Причинами низкого качества предоставления жилищно-коммунальных услуг являются такие нарушения, как отсутствие качественного обследования

состояния многоквартирных домов, недостаточный объем текущих и капитальных работ, а также задержка и некачественное их выполнение или выполнение только по желанию жильцов данного дома. Сильный износ многоквартирных домов приводит к неэффективной работе старых инженерных сетей и коммуникаций, к потерям электроэнергии и, как следствие, к авариям, за которые приходится расплачиваться жителям многоквартирных домов. Для решения этой проблемы необходимо совершенствовать законодательную базу и внедрять систему стандартов в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Также необходимо ввести наличие профессиональной подготовки и квалификации персонала, работающего в управляющих организациях.

Эти методы позволяют повысить качество услуг для жителей, создать комфортные, безопасные условия проживания в многоквартирных домах, повысить эффективность работы основных организаций жилищно-коммунального хозяйства, снизить тарифы на коммунальные услуги.

Позитивное удовлетворение запросов всех потребителей жилищно-коммунальных услуг и успех реформы жилищно-коммунального хозяйства невозможны без связи между населением и государством. Коммуникация должна основываться на знании современного законодательства и анализе имеющегося опыта реформирования жилищно-коммунального хозяйства [10].

Поэтому данная глава содержит перечень наиболее реалистичных и эффективных решений проблем, а также путей их улучшения с учетом того, что их реализация потребует достаточно длительного периода времени, при этом основой для регулирования отношений между участниками всего жилищного строительства и системой коммунального хозяйства.

3.2 Предложения по улучшению работы отрасли жилищно-коммунального хозяйства за счет новых подходов и идей внедрения государственного управления

Российская отрасль жилищно-коммунального хозяйства на сегодняшний день сталкивается с рядом серьезных вызовов, требующих комплексного подхода и инновационных решений. Одним из ключевых аспектов, определяющих качество жизни граждан и уровень комфорта в жилищах,

является эффективным управление многоквартирными домами. В современных условиях управление жилищным фондом требует не только профессиональных знаний, но и строгого соблюдения нормативно-правовых актов, обеспечивающих стабильность и развитие отрасли.

Одним из потенциальных решений проблем, с которыми сталкиваются управляющие компании и товарищества собственников жилья, является переход к государственному управлению многоквартирными домами. Государственное управление предполагает более строгий контроль и надзор со стороны государственных органов, что может способствовать повышению качества предоставляемых услуг и эффективности управления жилищным фондом.

Отрасль жилищно-коммунального хозяйства является ключевой частью инфраструктуры современных городов, однако ее эффективность и качество обслуживания часто оставляют желать лучшего. Внедрение новых подходов и идей в государственное управление может значительно улучшить ситуацию. Ниже представлены предложения, которые могут способствовать значительному улучшению работы этой отрасли.

Внедрение цифровизации и автоматизации процессов является современным трендом в различных отраслях промышленности, экономики и общества в целом. Эти технологические изменения способствуют улучшению производственных процессов, повышению эффективности и сокращению затрат.

Цифровизация предполагает внедрение цифровых технологий в различные аспекты бизнеса и производства. Это может включать в себя использование Интернета, облачных вычислений, искусственного интеллекта и автоматизации на основе данных. Цифровизация позволяет собирать большие объемы данных в реальном времени и использовать их для принятия более точных и оперативных управленческих решений.

Автоматизация процессов направлена на замещение человеческого труда машинами и программными решениями. Это может включать в себя роботизированные системы на производственных линиях, автоматическое управление и мониторинг, а также автоматизированные алгоритмы принятия решений.

Одним из ключевых аспектов внедрения цифровизации и автоматизации является повышение производительности труда. Автоматизация процессов уменьшает вероятность человеческих ошибок и снижает издержки на обучение

и контроль качества. Кроме того, она позволяет оптимизировать использование ресурсов и минимизировать нерациональные затраты.

Другим важным аспектом является улучшение качества продукции и услуг. Цифровизация позволяет осуществлять более точный мониторинг процессов производства и предоставления услуг, что в свою очередь приводит к сокращению дефектов и улучшению удовлетворенности потребителей.

Кроме того, внедрение цифровых технологий и автоматизации способствует улучшению условий труда. Многие рутинные задачи, которые ранее выполнялись вручную и требовали значительных усилий, теперь могут быть автоматизированы, что позволяет персоналу более эффективно использовать свои навыки и концентрироваться на более сложных задачах.

Наконец, внедрение цифровизации и автоматизации является важным фактором для повышения конкурентоспособности организации на рынке. Компании, которые успешно внедряют эти технологии, могут быстрее адаптироваться к изменяющимся условиям рынка и требованиям потребителей, что способствует их устойчивому развитию и росту.

Таким образом, внедрение цифровизации и автоматизации процессов представляет собой важный стратегический шаг для многих организаций, направленный на улучшение эффективности производства, улучшение качества продукции и услуг, оптимизацию ресурсов и улучшение условий труда.

Разработка и внедрение программ инициативной обслуживающей службы в жилищно-коммунальном хозяйстве направлены на повышение качества предоставляемых услуг, оптимизацию процессов обслуживания и управления жилыми комплексами, а также улучшение взаимодействия между управляющими компаниями и жителями.

Целью программ инициативной обслуживающей службы является создание эффективной системы управления, основанной на принципах проактивности и инноваций. Это включает в себя разработку стратегий, направленных на повышение уровня комфорта и безопасности жильцов, оптимизацию использования ресурсов и снижение затрат на содержание жилых зданий.

Основные задачи программ включают в себя:

1. разработка стратегий и планов действий: это включает анализ текущего состояния жилищного фонда, определение потребностей жильцов и разработку индивидуальных планов действий для каждого объекта управления.

2. внедрение инновационных технологий и методов управления: Программы инициативной обслуживающей службы направлены на внедрение

современных технологий, таких как системы управления зданиями (Building Management Systems, BMS), автоматизация процессов учета ресурсов и мониторинга технического состояния зданий.

3. оптимизация использования ресурсов: это включает снижение расходов на коммунальные услуги за счет улучшения энергоэффективности зданий, рационального использования воды и электроэнергии, а также устранение потерь.

4. повышение уровня обслуживания и удовлетворенности жильцов: Программы направлены на улучшение качества обслуживания, сокращение времени реакции на заявки жильцов, повышение уровня чистоты и порядка в общественных зонах.

5. развитие системы обратной связи с жителями: Внедрение механизмов для сбора отзывов и предложений жильцов, оценки качества предоставляемых услуг, а также мониторинга удовлетворенности жителей.

6. обучение персонала и повышение квалификации: Программы включают в себя обучение персонала управляющих компаний, обновление их знаний и навыков в сфере технического обслуживания и управления жилыми комплексами.

Внедрение программ инициативной обслуживающей службы предполагает комплексный подход к управлению жилищно-коммунальным хозяйством, который способствует повышению уровня комфорта и безопасности жильцов, улучшению качества предоставляемых услуг, а также снижению эксплуатационных расходов. Это требует тесного сотрудничества между управляющими компаниями, государственными органами, общественностью и другими заинтересованными сторонами для достижения общих целей по совершенствованию жилищно-коммунального комплекса.

Внедрение прозрачности и учета в ресурсоснабжающих организациях является важным аспектом улучшения работы жилищно-коммунального хозяйства. Этот процесс направлен на повышение эффективности управления ресурсами, обеспечение надлежащего учета и контроля за их использованием, а также повышение уровня открытости и доступности информации для потребителей и заинтересованных сторон.

Прозрачность в деятельности ресурсоснабжающих организаций включает в себя открытость процессов управления, доступность информации о работе компаний, их финансовом состоянии и результативности. Это обеспечивает возможность для широкой общественности, включая потребителей услуг и общественные организации, получать достоверную информацию о

деятельности организаций, их доходах и расходах, структуре тарифов и прочих важных аспектах функционирования.

Одним из важных механизмов обеспечения прозрачности является разработка и внедрение системы отчетности и учета, соответствующей международным стандартам и национальному законодательству. Это включает установление процедур, которые обеспечивают точность и достоверность финансовой информации, системы внутреннего контроля и аудита для предотвращения коррупции и мошенничества.

Учет в ресурсоснабжающих организациях должен быть систематизированным и точным, чтобы обеспечить надлежащий контроль за использованием ресурсов, минимизацию потерь и эффективное планирование бюджета. Это включает в себя учет поставок ресурсов (воды, электроэнергии, тепла и др.), расходы на их добычу и поставку, а также использование энергоресурсов в процессе производства.

Прозрачность и учет также включают в себя обеспечение доступа к информации о тарифах на коммунальные услуги и основаниях их формирования. Это способствует предотвращению необоснованных повышений тарифов и обеспечивает потребителей достоверной информацией о стоимости услуг.

Для успешного внедрения прозрачности и учета необходимо создание системы мониторинга и контроля за выполнением установленных требований. Это включает анализ и оценку финансовых и операционных показателей компаний, регулярное проведение внутренних и внешних аудитов, а также реагирование на выявленные нарушения и недочеты.

Внедрение прозрачности и учета в ресурсоснабжающих организациях является важным этапом на пути к модернизации жилищно-коммунального хозяйства. Это способствует улучшению качества услуг, снижению издержек, повышению уровня доверия со стороны населения и повышению эффективности управления ресурсами.

Взаимодействие с государственными органами и общественностью играет ключевую роль в успешной реализации государственного управления в жилищно-коммунальном секторе. Этот процесс предполагает установление эффективного механизма взаимодействия между государственными органами, ответственными за регулирование и контроль в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и общественностью, включая жителей, общественные организации, ассоциации жильцов и другие заинтересованные стороны.

Основными целями взаимодействия с государственными органами являются разработка и внедрение нормативно-правовых актов, обеспечивающих регулирование и контроль за деятельностью управляющих компаний, а также защиту прав и интересов потребителей коммунальных услуг. Государственные органы также играют важную роль в организации и проведении аудитов, проверок и мониторинга качества предоставляемых услуг, что способствует повышению эффективности работы сектора.

Важным аспектом взаимодействия с общественностью является учет мнения и интересов населения при разработке и внедрении новых инициатив в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Это включает консультации с жителями и представителями общественных организаций при разработке проектов законодательства, проведение публичных слушаний и обсуждений, а также информирование населения о текущих изменениях и инициативах в секторе.

Взаимодействие с общественностью также направлено на повышение уровня осведомленности населения о своих правах и обязанностях, а также о методах экономии ресурсов и правилах эксплуатации жилищного фонда. Это способствует формированию активного гражданского общества, способного эффективно взаимодействовать с управляющими компаниями и государственными органами для достижения общих целей.

Механизм взаимодействия с общественностью включает разработку и внедрение механизмов обратной связи, позволяющих гражданам выражать свои предложения и замечания относительно качества предоставляемых услуг, а также принимать участие в процессе принятия решений, касающихся жилищно-коммунального хозяйства.

Одним из важных аспектов взаимодействия с общественностью является расширение использования информационных технологий и цифровых платформ для предоставления доступной и актуальной информации о деятельности управляющих компаний, правах потребителей и изменениях в законодательстве. Это позволяет обеспечить более открытое и прозрачное управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Таким образом, взаимодействие с государственными органами и общественностью играет важную роль в обеспечении эффективного функционирования жилищно-коммунального сектора. Этот процесс требует комплексного подхода, включающего разработку и внедрение эффективных механизмов управления, учет мнения и интересов населения, а также

обеспечение открытости и прозрачности в процессе принятия решений и исполнения законодательных норм.

Внедрение государственного управления в жилищно-коммунальном секторе представляет собой сложный процесс, направленный на координацию и контроль за деятельностью управляющих компаний с целью улучшения качества предоставляемых услуг, обеспечения соблюдения законодательных и нормативных требований, а также обеспечения стабильности и эффективности работы сектора в целом.

Государственное управление включает в себя создание правовой и организационной базы, необходимой для регулирования деятельности управляющих компаний. Это включает в себя разработку и внедрение нормативно-правовых актов, определяющих полномочия государственных органов в области жилищно-коммунального хозяйства, а также механизмов контроля и надзора за их исполнением.

Главной целью внедрения государственного управления является повышение уровня качества жилищно-коммунальных услуг. Это достигается путем установления строгих стандартов качества и предоставления услуг, контроля их выполнения, а также обеспечения доступности и прозрачности информации для граждан о состоянии и работе жилищно-коммунального комплекса.

Одним из важных аспектов внедрения государственного управления является создание системы мониторинга и анализа, позволяющей оценивать эффективность деятельности управляющих компаний и определять области для улучшения. Это включает в себя регулярное сбор и анализ данных о качестве предоставляемых услуг, уровне удовлетворенности потребителей, а также о производственных и экономических показателях деятельности компаний.

Контроль за деятельностью управляющих компаний осуществляется через систему аудита и проверок, проводимых государственными органами и независимыми аудиторскими организациями. Это включает проверку соблюдения компаниями нормативных требований, стандартов качества и безопасности, а также эффективности использования ресурсов.

Одним из ключевых аспектов внедрения государственного управления является обеспечение прозрачности и открытости процессов управления. Это включает регулярное информирование общественности о результатах проверок и аудитов, проводимых государственными органами, а также обеспечение доступа граждан к информации о работе управляющих компаний и результатах их деятельности.

Важным аспектом внедрения государственного управления является укрепление правовой базы и защиты прав потребителей коммунальных услуг. Это включает разработку и внедрение механизмов защиты прав потребителей, включая механизмы обращения, разрешения конфликтов и защиты интересов потребителей.

Таким образом, внедрение государственного управления в жилищно-коммунальный сектор направлено на обеспечение стабильности и эффективности работы сектора, улучшение качества предоставляемых услуг, а также защиту интересов и прав потребителей коммунальных услуг. Это требует комплексного подхода, включающего разработку правовой и организационной базы, создание системы контроля и мониторинга, а также укрепление взаимодействия с общественностью и заинтересованными сторонами.

Образование и информирование населения играют ключевую роль в улучшении качества жилищно-коммунального хозяйства. Этот процесс направлен на повышение уровня осведомленности населения о правилах предоставления коммунальных услуг, развитие навыков для эффективного использования ресурсов, а также улучшение взаимодействия между населением и управляющими компаниями.

Целью образовательных программ является формирование у граждан полного понимания условий и правил, регулирующих предоставление жилищно-коммунальных услуг. Это включает ознакомление с правами и обязанностями потребителей, методами экономии ресурсов, правилами эксплуатации жилищного фонда и технического обслуживания.

Основной задачей таких программ является повышение качества жизни граждан путем обеспечения ими знаний о том, как эффективно управлять ресурсами и использовать услуги жилищно-коммунального комплекса. Это важно для улучшения уровня комфорта и безопасности проживания, снижения расходов на коммунальные услуги и увеличения экономической эффективности домохозяйств.

Методы образования и информирования включают организацию образовательных курсов, семинаров, тренингов, а также разработку и распространение информационных материалов (брошюр, буклетов, видеоматериалов) по вопросам управления жилищно-коммунальным хозяйством. Особое внимание уделяется использованию современных информационных технологий и социальных сетей для массового распространения полезной информации среди населения.

Эффективность программ образования и информирования оценивается через систему мониторинга и анализа данных о повышении уровня осведомленности населения, сокращении числа жалоб и конфликтных ситуаций, а также через увеличение числа граждан, активно вовлеченных в процесс управления и контроля за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

Важной частью внедрения таких программ является активное взаимодействие с общественностью и заинтересованными сторонами, включая общественные организации, активистов, ассоциации жителей и другие некоммерческие организации. Учет мнения и интересов общественности при разработке и внедрении программ способствует повышению их эффективности и адаптации к специфическим потребностям различных групп населения.

Таким образом, образование и информирование населения являются важным инструментом в улучшении жилищно-коммунального хозяйства, способствующим повышению качества услуг, снижению расходов и улучшению уровня жизни граждан. Однако для достижения максимальных результатов необходима систематическая работа по совершенствованию программ, учитывая изменяющиеся потребности и требования общества.

Заключение

Анализируя теоретические аспекты управления жилищно-коммунальным хозяйством, можно заключить, что это уникальная система, требующих различных ресурсов. Эта система несет как экономическую, так и социальную нагрузку, предоставляя двойные выгоды: государственные, финансируемые из бюджета, и частные.

Объектом нормативного регулирования в сфере ЖКХ выступает определенный набор общественных отношений, известных как "жилищные отношения", а также совокупность норм и правил, связанных с оказанием жилищно-коммунальных услуг. На данный момент отсутствует единый нормативный акт, регулирующий управление в сфере ЖКХ, однако существуют отраслевые документы, устанавливающие правила и стандарты для каждой отдельной области.

Важнейшим законодательством жилищной сферы является Жилищный кодекс Российской Федерации (Жилищный кодекс Российской Федерации), направленный на обеспечение права граждан на жилое помещение и их безопасность.

В современных условиях сформирована организационная структура государственного управления развитием жилищно-коммунального хозяйства, определены полномочия участников процесса регулирования рынка ЖКХ, а также создана необходимая рыночная инфраструктура и институты, определяющие развитие этой сферы.

Система управления жилищно-коммунальным хозяйством представляет собой единый механизм, в котором каждый элемент выполняет свою функцию и взаимодействует с другими элементами. Управление жилищно-коммунальным хозяйством осуществляется на федеральном, региональном и местном уровнях.

Для России характерны значительные региональные различия: административные, нормативные, климатические, технологические и территориальные особенности. В связи с этим каждый регион вынужден разрабатывать механизм управления, учитывая свою региональную специфику в соответствии с общими административными стандартами.

В ходе исследования была изучена нормативная база системы жилищно-коммунального хозяйства выбранного объекта и проанализировано текущее состояние системы. На территории Республики Татарстан действует широкий спектр нормативных актов, регулирующих сферу жилищно-коммунального хозяйства, но в основном они касаются жилищно-коммунальных отношений и не конкретизируют многие аспекты, связанные с коммунальными услугами и

ресурсами. В результате многие аспекты правового регулирования сферы коммунальных услуг остаются определенными только федеральным законом.

Анализ текущего состояния дел на территории Республики Татарстан выявил ряд проблем. Основными из них являются отсутствие системного контроля со стороны органов власти за деятельностью управляющих компаний, повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги, несоответствие стоимости услуг их качеству, а также отсутствие важных нормативных документов, регулирующих сферу жилищно-коммунального хозяйства. Также отмечен износ жилых зданий и основных средств организаций жилищно-коммунального хозяйства.

Реализация региональных программ может быть намного эффективнее при выполнении выделенного бюджета, участии населения, разработке новых инновационных форм взаимодействия между участниками процесса, цифровизации системы и создании эффективных моделей управления модернизацией коммунальной инфраструктуры.

Для решения этих проблем необходимо развивать крупные управляющие компании, подбирать квалифицированный персонал, усиливать контроль и ответственность за невыполнение обязательств управляющими компаниями, внедрять механизмы государственно-частного партнерства, обновлять системы связи и внедрять энергосберегающие системы в многоквартирных домах. Также необходимо качественно развивать приборы учета, ужесточать меры административного принуждения за нарушения при оказании услуг населению и внедрять систему стандартов в управлении жилищно-коммунальным хозяйством.

Список использованных источников

Нормативные источники

1. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ
2. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"
3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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"
4. Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"
5. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"
6. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
7. Постановление Правительства Москвы от 29.06.2010 N 558-ПП «О признании утратившими силу пунктов 4.1 и 8 постановления Правительства Москвы от 8 декабря 2009 г. N 1357-ПП».
8. Федеральный закон «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесение изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 13.07.2015 № 224-ФЗ.
9. Федеральный закон «О фонде содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 № 185-ФЗ.

Основные источники

10. «Азбука для потребителей услуг ЖКХ», подготовлена при поддержке Министерства строительства и ЖКХ РФ и Публично-правовой компании «Фонд развития территории», 2022. – 172 с.
11. Вахрушина М.А. Международные стандарты финансовой отчётности:

учебное пособие для студентов, обучающихся по специальности «Бухгалтерский учёт, анализ и аудит»/ М.А. Вахрушина, Л.А. Мельникова, Н.С. Пласкова; под ред. М.А. Вахрушиной. – М.: ОМЕГА-Л, 2020. - 568 с.

12. Вольфсон Э. Н. Актуальные проблемы ЖКХ и роль в их решении органов муниципального управления, 2019. - 109-118 с.

13. Джураева, С. С. Жилищно-коммунальные услуги в условиях рыночных отношений: Зарубежный опыт и уроки. // Фундаментальные исследования, 2019. – №10-2. - 334-338 с.

14. Дружинин, Н.Л. Институциональный анализ проблем жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) на примере Японии // Вестник УГНТУ. Наука, образования, экономика, 2018. – №4. - 24-27 с.

15. Кондраков Н.П. Бухгалтерский, финансовый, управленческий учет: Учеб. – М: ТК Велби, издательство проспект, 2020. - 448 с.

16. Контроллинг в бизнесе. Методологические и практические основы построения контроллинга в организации/ А.М. Карминский, Н.И. Оленев, А.Г. Примаков, С.Г. Фалько. – М.: Финансы и статистика, 2021. - 256 с.

17. Кутер М.И. Теория бухгалтерского учета: Учебник для студ. Вузов, обуч. По экон. Спец. – 3-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2020. - 591 с.

18. Остапенко М.И. Механизм функционирования ЖКХ в современных условиях, Журнал «Финансовый директор», № 7 2019, - 18 с.

19. Рахматуллина Е.С. Анализ производственно-хозяйственной деятельности предприятия: Учебно-методическое пособие по дисциплине «Диагностика производственно-хозяйственной деятельности» к выполнению курсового проекта и контрольных работ для студентов очной формы обучения по направлению подготовки 38.03.10 «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура», Казань: Изд-во Казанск. гос. архитектур.-строит. ун-та, 2022.– 87 с.

20. Седаков Д.А. Развитие жилищно-коммунального хозяйства: зарубежный опыт, 2020. -123-135 с.

21. Сиваев С. Б. Жилищно-коммунальный комплекс: между политикой и экономикой. – Москва: Центр стратегических разработок «Пространственное развитие», 2018. - 120 с.

22. Тютык О. В., Малышева, Е. А. Совершенствование механизма концессионных соглашений для повышения инвестиционной привлекательности коммунального сектора региона, 2019. – Том 14. – № 2. - 17 с.

23. Уткин Э.А., Марынюк И.В. Контроллинг: российская практика. – М.: Финансы и статистика, 2019. - 272 с.

Электронные источники

24. Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://dom.gosuslugi.ru>.

25. Информационная система «Открытая Казань» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://open.kzn.ru>.

26. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/>

27. Официальный сайт Дома Москвы [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://dom.mos.ru>.

28. Официальный сайт управляющей компании «Заречье» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://uk-zarechie.ru>.

29. Официальный сайт Жилкомсервиса [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://gks-kron.ru/info/useful-info>

30. Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru>.

31. Официальный сайт Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://minstroy.tatarstan.ru>.

32. Официальный сайт Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://gji.tatarstan.ru>.

33. Официальный сайт Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/>

34. Официальный сайт ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://gbu-horoshevomnevniki.ru>.