

DOI: 10.12731/2218-7405-2015-11-25

УДК 332.8

СФЕРА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА КАК ВАЖНЕЙШИЙ ИНДИКАТОР ИЗМЕНЕНИЯ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Леонова Л.Б.

Рассматривается исторический опыт управления сферой ЖКХ в России, который показывает, что государство всегда уделяло данной сфере пристальное внимание. Анализируется зарубежный опыт управления многоквартирными домами (МКД) и основные зарубежные модели управления коммунальной сферой. В статье обозначены основные принципы рынка в сфере ЖКХ и обоснована невозможность их реализации в современных экономических условиях в России. Доказывается, что основной подход, принятый в начале 1990-х гг., основанный на формировании рыночных отношений, не позволит улучшить качество жизни населения и обеспечить его воспроизводство. Предложено авторское определение сферы ЖКХ, отражающее ее роль и место в экономике страны. На основе подробного изучения процессов реформирования сферы ЖКХ в России в 1991-2015 гг. в статье представлены рекомендации по повышению эффективности управления сферой ЖКХ.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство; сфера услуг; многоквартирный дом (МКД); рыночный принцип; управляющая компания; товарищество собственников жилья; жилищно-строительный кооператив; зарубежный опыт.

THE HOUSING AND COMMUNAL SPHERE AS THE MAIN INDICATOR OF QUALITY OF LIFE CHANGES

Leonova L.B.

The article describes the historical experience of the management of the housing and communal sector in Russia, which shows that the state has always paid a lot of attention to this sphere.

The article also provides an international experience of management in the apartment buildings (AB) and the main foreign models of management in communal sphere. This experience of management in the AB is very important and interesting for Russia, because almost 85% of the population live in such houses.

The authors examine the market fundamental principals in the housing and communal sector and the inability of their realization in the current economic situation in Russia.

The authors believe that the main approach taken in the early 1990-s, namely the formation of market relations, will not allow the communal sphere to come for the forefront economic row, either to improve the quality of life of the Russian population or to increase its reproduction.

For the population of the country, where the poor can be attributed about 85%, and who lives in a cold climate (60% of Russian territory is above the Arctic Circle), the housing and communal sphere – is the sphere of survive.

Keywords: *communal sphere; services sector; apartment building (AB); market principals; management companies; homeowners; housing cooperatives; foreign experience.*

Сфера жилищно-коммунального хозяйства всегда находилась под пристальным контролем государства. Ниже рассмотрим основные этапы становления ЖКХ как отрасли в России. В таблице 1 приведены наиболее значимые этапы формирования управлением ЖКХ в России.

Таблица 1

Этапы формирования управления сферой ЖКХ в России [1]

Годы	Характеристика
1649	Первое упоминание об основании служб ЖКХ. Царь Алексей Михайлович издает Наказ о Градском благочинии
1721	Функции «общественного благочиния» переданы полиции по Указу Государя Петра Алексеевича
Начало XX века	До революции в России жилищный фонд составлял 150 млн кв. м
1917	В составе НКВД создано Главное управление по делам местного хозяйства. Начинается период централизации управления местным хозяйством
1919	Децентрализация управления городским хозяйством. Административными единицами приняты территориальные общности населения – коммуны.
1930	Образовано Главное управление коммунального хозяйства при Совнарком РСФСР
1930-1940	В этот период построено 5,5 млн кв. м жилья
1946	Образовано Министерство коммунального хозяйства

1954	Начало массового жилищного строительства, сооружены инженерные сети.
1969	Площадь жилфонда составляет 1469 млн кв. м. На 1 человека это 10,8 кв. м
1989	Совмин РСФСР принял Постановление «О переходе ЖКХ на самофинансирование»
1997	Указ Б.Н. Ельцина «О реформировании ЖКХ» Население должно оплачивать от 35 % ЖКУ в 1997 году до 100 % к 2003 году Фактически 100 % оплата услуг ЖКХ была произведена с 2008 года
2001	Определена государственная политика отрасли «Реформирование и модернизация ЖКК РФ» на 2002-2010 годы
2004	Принятие нового Жилищного Кодекса РФ

Перечислив основные периоды становления отрасли ЖКХ, мы видим, что государство всегда уделяло очень большое значение данной отрасли и ею стали заниматься уже в конце 17 века во время установления государственности на Руси. Петр I придавал хозяйственной сфере большое значение, и следить за ней было поручено полиции.

Если рассматривать Советский период, то после революции управление в отрасли стало централизованным, однако уже в 1919 году была проведена децентрализация управления и были образованы коммуны.

Самый существенный рывок развития отрасли произошел с 1954 по 1969 годы, когда началось массовое жилищное строительство, и было построено такое количество квадратных метров жилья, благодаря знаменитым «хрущевкам», что на 1 жителя стало приходиться 10,8 кв. м жилой площади. Люди переселились из землянок и коммуналок в отдельные квартиры. В этот же период была построена вся инфраструктура систем инженерного обеспечения жилого фонда страны. Она явилась основной базой для поставки жизненно важных ресурсов в жилые дома: воды, газа, электроэнергии и тепла. Эта инфраструктура прекрасно просуществовала до 1990-х годов.

В так называемый реформенный период, в стране пользовались этими же объектами жизнеобеспечения, но уже сильно изношенными. Сегодня износ основных фондов в ЖКК составляет в среднем 60 %, а по системам канализации в некоторых городах России и 80-90 %.

Так популярная сегодня точечная застройка многоквартирных домов (МКД) основана на том, что новые дома буквально «впихиваются» на небольшие участки земли, а коммуникации, используемые в этих домах, используются от близлежащих домов, многократно увеличивая нагрузку на существующие системы инженерного жизнеобеспечения. Конечно, это снижает стоимость 1 кв. м площади, но сразу же снижает перебои и проблемы для поставки воды, тепла, электричества в дома.

Методологические основы управления сферой ЖКХ в России были заложены благодаря публикации в 1928 году монографии Л.А. Велихова «Основы городского хозяйства», где автор проводит основную идеологию городского хозяйства, как СОЦИАЛЬНОГО по природе и назначению. Эта идеология и была взята за основу развития в советский период.

Чуть позже в 2000-е годы С.Г. Кара-Мурза публикует книги «Царь-холод, или почему вымерзает Россия» и «Неполадки в русском доме», где прослеживается идея о социальном характере деятельности предприятий ЖКХ и отмечается стабильное функционирование отрасли ЖКХ в СССР и высокий износ основных фондов ЖКХ в современной России (табл. 2).

Таблица 2

Степень износа основных фондов в РФ по сфере производства и распределения электроэнергии, газа и воды и сфере строительства, % [2]

Вид экономической деятельности	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Все основные фонды	43,5	45,2	45,3	45,3	47,1	47,9	48,6
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	55,6	52,2	51,2	50,7	51,1	51,2	51,2
Строительство	42,3	44,6	45,5	46,9	48,3	49,4	47,3
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	42,9	39,8	40,7	42,5	44,5	45,1	43,4

По данным таблицы 2 мы видим, что состояние всех основных фондов в России и сферы ЖКХ и строительства достаточно критическое и их износ составляет порядка 43-52 % в 2014 году. По мнению авторов работы [2] в России за годы реформ сформировалась Нестационарная экономика 2, которая характеризуется низким качеством инфраструктуры, низким уровнем жизни большинства населения, высоким уровнем коррупции и растущим уровнем социального неравенства. При этом уровень конкурентоспособности экономики остается низким. При этом износ оборудования более 50 % превышает пороговое значение индикаторов экономической безопасности в стране в 2 раза. Авторы [2] делают вывод, что в результате проведенных в 90-е годы реформ Россия оказалась в катастрофической ситуации глубокого системного социально-экономического кризиса. В этом смысле сфера ЖКХ так же находится в кризисном состоянии. По мнению Д. Медведева, свой нормативный срок отслужили более 60% основных фондов коммунального хозяйства. Сегодня свыше 4,5 млн. граждан России проживают в ветхом или аварийном жилье. В капитальном ремонте нуждается до 40% жилых домов [3].

Попробуем рассмотреть, каковы роль и место сферы ЖКХ в современных условиях экономического развития в России. Для этого надо ответить на следующие вопросы:

1. Чтобы управлять, надо определиться, что такое ЖКХ. Необходимо дать новое определение данной сферы в силу ее социально-политической значимости.
2. Для лучшего понимания управления в ЖКХ, необходимо знать, кто и чем управляет.
3. Возможен ли рынок услуг ЖКХ в современных условиях развития России?
4. Для повышения эффективности управления в отрасли, необходимо определить роль и место данной отрасли в экономике России в связи с современными условиями экономического развития.

Существует большое количество определений сферы ЖКХ. Приведем некоторые из них:

Жилищно-коммунальное хозяйство России (ЖКХ России) – совокупность отраслей российской экономики, обеспечивающих работу инженерной инфраструктуры зданий населённых пунктов. В ЖКХ входят жилищное хозяйство (капитальный и текущий ремонт зданий), теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, ремонт инженерных коммуникаций, а также благоустройство территорий, утилизация мусора и уборка.

ЖКХ России занимает существенное место в экономике страны. Доля основных фондов составляет более 26 % от общего объёма основных фондов экономики. [4]

Жилищно-коммунальное хозяйство – это отрасль народного хозяйства, основной целью функционирования которой является удовлетворение потребностей населения в услугах, обеспечивающих их нормальные условия жизни и работы.

Жилищно-коммунальное хозяйство является сложным объектом управления.

Отрасли ЖКХ можно разделить на две группы:

1. Конкурентные отрасли жилищно-коммунальной сферы (жилищное хозяйство, ремонтно-строительное производство, сбор и удаление отходов и т.д.), где в качестве экономически обоснованных тарифов могут выступать рыночные цены.
2. Монопольные отрасли (водопроводно-канализационное хозяйство, коммунальная энергетика) – централизованно установленные, определенные на основе научно обоснованной методики с применением соответствующих норм и стандартов. [5]

Жилищно-коммунальное хозяйство – это сфера, продуктом деятельности которой являются услуги [6].

Жилищно-коммунальное хозяйство – важнейшая социальная сфера экономики региона [7].

В России, по мнению Ланцова В.М. [8, 9], возникли также проблемы в отношении собственности на жилище. В работе [8] дается определение ЖКХ – как единого хозяйственного комплекса, предназначенного для постоянного совместного проживания собственников и пользователей жилища. Также в работе приводятся термины «жилище» – дом, «жилье» – жилое помещение. Авторы отмечают, что в ЖК РФ используется термин «жилье». К видам жилого помещения относятся: дом, часть дома, квартира, часть квартиры. То есть в России, по мнению В.М. Ланцова [8, 9] жители МКД являются только собственниками жилых, помещений, а не дома, а значит у жильцов квартир нет права собственности на общекommunalную собственность в МКД.

Также авторы [8] считают, что среди современных форм управления сферой ЖКХ, а именно с помощью ТСЖ (товарищество собственников жилья), УК (управляющая компания) и ЖСК (жилищно-строительный кооператив), самой эффективной является ЖСК.

В ЖК РФ предусмотрено право создания ТСЖ лицами, которые имеют 50 % площади помещений в доме. Число таких лиц должно быть 25-40 % от общего числа собственников квартир. Такая форма управления, по мнению авторов [8], означает узурпацию власти, и позволяет устанавливать тарифы и за неуплату выселять жильцов. Аналогичными правами наделены и УК. Что касается ЖСК, то он является реальным собственником, в том числе и общего имущества МКД. Авторы работ [8, 9], считают, что ЖК РФ находится в противоречии с Конституцией РФ.

В связи с вышеизложенным, авторы данной статьи считают современные методы управления МКД с помощью УК и ТСЖ – это утрата права на жилище собственниками жилых помещений. В настоящее время в России около 80 % жилфонда МКД управляется УК, порядка 19 % ТСЖ и лишь 1 % ЖСК. А если это так, то рыночные отношения при отсутствии собственников на жилье, будут работать неэффективно, так как основным принципом рынка является получение прибыли. Какую прибыль можно извлечь из бедного населения, да еще не собственника жилья?

Далее в качестве объекта управления в сфере ЖКХ, рассмотрим МКД (многоквартирные дома), поскольку в стране, где 16 млн человек живут за чертой бедности, основное население – более 120 млн человек живут в многоквартирных домах.

Обратимся к зарубежному опыту управления МКД. Известно, что отрасль жилищно-коммунального хозяйства является жизненно важной и социально наполненной для всех стран мира. Поэтому обеспечение населения услугами ЖКХ во всех странах осуществляется при активном участии органов государственной власти. Существующие подходы к управлению

ЖКХ за рубежом сводятся в основном к тому, что муниципальные органы власти регулируют работу частных предприятий и защищают права населения, гарантируют получение высококачественных и бесперебойных услуг. В таких странах как США, Швеция, Финляндия, Германия, Польша, Англия управление ЖКХ является видом предпринимательства. Управление осуществляется управляющими организациями или управляющими компаниями, которые получают вознаграждение за свою работу. Ответственность же за содержание здания перед собственниками несет объединение (ассоциация или товарищество) собственников жилья (ОСЖ).

ОСЖ в развитых странах – это некоммерческие потребительские организации, объединяющие собственников объектов недвижимого имущества. Они создаются для того, чтобы обеспечивать эксплуатацию жилого комплекса распоряжаться имуществом. ОСЖ – обобщающее понятие различных юридических форм жилищной поддержки, например, таких как территориальные сообщества жителей, жилищные кооперативы и др. В России они называются товарищества собственников жилья. ОСЖ осуществляют распоряжение финансовыми ресурсами, заключают договора на закупку услуг.

Что касается управляющей компании, то для повышения ее конкурентоспособности необходимо ее страхование на случай нанесения ущерба собственникам жилья в случае неправильно управления. Также УК должна иметь сертификат для подтверждения ее профессионализма, опыта и финансовой устойчивости. В таблице представим особенности управления многоквартирными домами (МКД) в зарубежных странах.

Именно особенности и опыт управления МКД за рубежом представляют интерес для России, поскольку около 85% населения нашей страны проживает именно в них.

Таблица 3

Особенности управления МКД за рубежом [10]

Страна	Особенности управления МКД	Результат
Швеция	Существование союзов или ассоциаций квартиросъемщиков, которые следят за качеством услуг ЖКХ. Влияют на работу политических партий Имеют региональные и местные отделения Существование двух моделей оплаты услуг: «модель скидок» – выбор и оплата только тех услуг, в которых нуждается квартиросъемщик. «модель амортизации» – снижение платы за услуги при аккуратном обращении с объектом недвижимости. Существование ЖИЛИЩНОГО СУДА.	Обеспечение прозрачности деятельности управляющих структур и тарифов, пресечение коррупции.

<p>Финляндия</p>	<p>Объединение домов в акционерные общества, 70 % управляются УК, 30 % – самостоятельно. УК отвечает за ежедневное управление по заключенному договору на управление. В договоре приводятся перечень услуг, их расценки и условия предоставления. УК выбирает эксплуатирующие организации для предоставления различных видов услуг. Эксплуатирующие организации предоставляют ЖКУ самостоятельно либо по договорам со специализированными фирмами (ремонтно-строительными, по благоустройству территории, охране, вывозу мусора и др.) Эксплуатирующая организация ежегодно отчитывается перед жителями о доходах и расходах. В больших городах системы инженерного обеспечения находятся в муниципальной собственности. Отопление и водоснабжение централизованное. Электростанции могут находиться в частной собственности.</p>	<p>Минимизация издержек и применение передовых технологий (например, наличие резервных масляных станции в период низких температур (-30° С) и использование вторичного тепла из домов)</p>
<p>Германия</p>	<p>Каждый МКД управляется самостоятельно. Он имеет свою «каассу», размер взносов в которую определяется на общем собрании. Для уборки и поддержания чистоты жители могут нанять хаусмастера, но его услуги оплачиваются дополнительно. Каждый владелец квартиры самостоятельно заключает договор с поставщиком ресурсов – воды, электричества, газа. Отопление для каждого дома автономное – производится строительство бойлерной (котельной)</p>	<p>Полная самостоятельность жителей, минимизация издержек.</p>
<p>Англия</p>	<p>Существование только частных компаний – поставщиков ресурсов. Каждый житель сам выбирает поставщика ресурсов, в случае необходимости может менять их, но не чаще одного раза в неделю. Поставщики ресурсов могут быть разные, например, один продает электроэнергию днем, другой – ночью.</p>	<p>Самостоятельный поиск поставщиков ресурсов для минимизации квартплаты</p>

США	<p>Широкий рынок услуг узкоспециализированной деятельности в сфере содержания и ремонта жилья и обслуживания инженерных сетей и сооружений.</p> <p>Существует необходимость в высококвалифицированном управлении и знании рынка подрядных работ и технологий</p> <p>В каждом штате свои порядки.</p> <p>Деньги за оплату коммунальных услуг взимаются ежемесячно автоматически с банковского счета.</p> <p>Налог на жилье в США взимается ежегодно и составляет 13 % от рыночной стоимости объекта недвижимости</p>	<p>Узкоспециализированный рынок коммунальных услуг.</p> <p>Отсутствие квартплаты как таковой.</p>
Польша	<p>Управление ЖКХ осуществляется акционерным обществом со 100%-ным государственным (муниципальным) капиталом.</p> <p>Все виды предоставления коммунальных услуг объединены в единую государственную компанию. Она управляет финансами, производством ресурсов и осуществляет мониторинг.</p> <p>Поставщики ресурсов могут иметь различную форму собственности.</p>	<p>Предоставление качественных услуг. Обеспечение надежности работы сферы ЖКХ.</p>

По данным таблицы 3 видно, что за рубежом формы управления МКД очень многообразны. От заключения индивидуальных договоров каждого жителя МКД или всех жителей одного дома с различными поставщиками ресурсов, как в Англии и Германии до управления сферой ЖКХ со 100 %-ным муниципальным капиталом как в Польше. Но для всех форм управления характерно одно – минимизация издержек потребителей и как следствие, снижение квартплаты, а также прозрачность тарифов и финансирования для невозможности коррупции в данной сфере.

Следует отметить, что коммунальной сфере придается столь весомое значение в жизни населения, что ассоциации квартиросъемщиков имеют влияние на политику стран Скандинавского полуострова. В Финляндии, например, так же как и в России существуют системы централизованного отопления и водоснабжения. Исходя из анализа вышеназванных стран, по нашему мнению, можно выделить несколько моделей управления сферой ЖКХ за рубежом:

- «англо-американская» с предоставлением полной самостоятельности управления каждому жителю;
- «скандинавская» – управление находится под полным контролем государственных органов власти и некоторые жизненно важные коммунальные услуги, такие как отопление и водоснабжение управляются централизованно. Для этой модели характерна сильная правовая защита потребителей, как со стороны органов власти, так и со стороны судебных органов юстиции;
- «германская» – индивидуальное управление каждым МКД с автономными системами инженерного жизнеобеспечения, но под контролем со стороны муниципалитетов.

В работе [10] авторы указывают на существование также трех основных моделей управления сферой ЖКХ в зарубежных странах – «французской», «немецкой» и «англосаксонской». По их мнению, наиболее целесообразной для России является «французская», которая сочетает муниципальную собственность на объекты ЖКХ и управление ими со стороны частного бизнеса на основе договоров аренды и сопутствующих инвестиционных соглашений. Что касается «немецкой», то, по их мнению, она предполагает акционирование предприятий ЖКХ с одновременным владением муниципалитетом основным пакетом акций. «Англосаксонская» по данным [10] основана на полной приватизации объектов жизнеобеспечения.

Для России, учитывая ее холодный климат и ментальность населения, а также ограниченность ресурсов и уровень жизни населения, на взгляд авторов данной статьи, наиболее целесообразна и приемлема «скандинавская модель». Она легче всего может быть реализована в РФ в связи с исторически сложившимися условиями и советским наследием – централизацией систем отопления, водоотведения и водоснабжения. А также в связи с тем, что основные поставщики жизненно важных ресурсов, таких как газ, электроэнергия, тепло в России – это фирмы-монополисты.

Однако в условиях современной России при реформировании сферы ЖКХ и после принятия «Жилищного кодекса» насаждается «англо-американская» модель управления, основанная на полной приватизации объектов жизнеобеспечения и полный переход сферы на рыночные рельсы.

На наш взгляд, слепо копировать зарубежный опыт в России абсолютно не обязательно, но, безусловно, то положительное, что подойдет для наших условий, принять можно.

Рассмотрим рынок предоставления коммунальных услуг в России.

В работах [6, 11, 12] для формирования рынка в сфере ЖКХ необходима организация взаимодействия всех субъектов рынка. Причем она должна базироваться на определенных рыночных принципах. В таблице 4 перечислим основные принципы реализации рыночной экономики в сфере ЖКХ

Таблица 4

Основные принципы рынка и их реализуемость в сфере ЖКХ в России

Принцип рыночной экономики	Его сущность	Реализуемость в сфере ЖКХ в России
Принцип свободы выбора	Право субъекта рынка приобретать, использовать ресурсы самостоятельно	Предприятия – поставщики ресурсов – монополисты. У потребителя не права выбора ни ресурса, ни поставщика
Принцип конкуренции	Наличие большого числа независимо действующих продавцов и покупателей продукции, услуг	Продавцы ресурсов, в основном, являются монополистами. У потребителей нет права выбора поставщика. Централизация систем инженерного жизнеобеспечения многоквартирных домов (МКД)
Принцип сегментирования рынка	Разделение рынка на группы потребителей в зависимости от доходов. Выделение сегментов рынка, которые являются сферой деятельности фирм-конкурентов	В МКД такой сегментации не может быть в сфере обеспечения необходимыми ресурсами. Потребители, имеющие более высокие доходы, могут приобретать в МКД квартиры большей площади
Принцип адресности	Адресная защита низкодоходных слоев населения	Оказание субсидирования семьям, если оплата ЖКУ составляет более 22 % совокупного дохода семьи. Забюрократизированность процесса субсидирования
Принцип платности	Обязательность своевременно и правильно вносить плату за поставленные ресурсы и оказанные услуги	Большое количество неплательщиков за ЖКУ по причине низких доходов населения и высоких тарифов на ЖКУ

Принцип свободного рыночного ценообразования	Цены формируются на основе рыночной конъюнктуры	Цены и тарифы рассчитываются и утверждаются региональными энергетическими комиссиями, Государственное установление предельных индексов на рост цен и тарифов. Управляющие компании получили право на корректировку цен и тарифов на оказание ЖКУ. Они также могут вводить платные услуги на некоторые виды работ
Принцип контрактных отношений	Субъекты рынка заключают контракты на предоставление ЖКУ. Действует защита прав потребителей	Собственники жилых помещений не имеют ни права, ни возможности заключать самостоятельные контракты на поставку ресурсов. Потребители не защищены от предоставления некачественных услуг или услуг низкого качества
Принцип государственного регулирования	Обеспечение соблюдения участниками рынка действующего законодательства	Несовершенство многих законодательных актов в сфере ЖКХ. В том числе и ЖК РФ
Принцип формирования различных стандартов и типов жилищных предпочтений	Возможность для потребителей выбрать такое жилище, которое ему по карману	Учитывая достаточно низкие доходы населения страны, 85 % населения проживает в МКД, из которых новыми и современными являются около 25 %
Принцип приоритета потребителя	Потребитель всегда прав. Ответственность производителей и продавцов перед потребителями	Потребитель получает не всегда качественные и квалифицированные услуги
Принцип взаимозаменяемости работ (услуг)	Потребитель может заменить нецелесообразные для него работы или услуги	При централизации инфраструктурных систем жизнеобеспечения данный принцип невозможен

Перечислив основные принципы рынка, мы видим, что формирование нормальных рыночных условий и отношений в сфере ЖКХ просто не представляется возможным. Кроме того, частный бизнес сюда приходит неохотно, в основном в сферу благоустройства и вывоза

бытовых отходов, а также для создания управляющих компаний. Сегодня также существуют концессионные соглашения частного бизнеса, иногда с иностранным капиталом и муниципальных органов власти в сфере энергетического снабжения сферы ЖКХ. Все это значит, что необходимо радикально пересмотреть теоретические и концептуальные аспекты управления в сфере ЖКХ, а не делать упор только на рыночные рычаги и инструменты.

Кроме того, в отрасли, где присутствуют предприятия-монополисты – поставщики ресурсов, практически нет условий для конкуренции и формирования настоящих рыночных отношений. А это, в свою очередь, приводит к постоянному росту тарифов, их непрозрачности.

Для эффективного управления сферой в работе [13] отмечена еще одну особенность жилищного хозяйства – специфичность критериев оценки эффективности функционирования жилищной системы.

Характерные для сферы производства экономические критерии эффективности зачастую оказываются не определяющими в этих организациях. Поэтому необходимо учитывать не столько экономический эффект, а социально-экономический и чисто социальный эффект.

Главной целью в сфере ЖКХ должно быть улучшение качества обслуживания населения, и удовлетворение его потребностей, и уже посредством этого – улучшение финансовых показателей работы предприятий ЖКХ.

Поскольку ЖКХ представляет собой отрасль сферы услуг и важнейшую часть территориальной инфраструктуры, определяющую условия жизнедеятельности человека, прежде всего, комфортности жилища, его инженерное благоустройство, от которых зависит качество жизни, то, на наш взгляд, жилищно-коммунальную систему можно определить как сферу услуг, определяющую уровень жизни населения и обеспечивающую качество воспроизводства функционального потенциала индивидуумов.

Итак, для формирования эффективного управления в сфере ЖКХ, во-первых, необходима одновременная увязка работы строительных и жилищных организаций в единой технологической цепочке с предприятиями коммунального обслуживания. Об этом мы писали в работе [14].

Во-вторых, понимание того, что сфера ЖКХ является комплексной, обусловленной наличием большого числа факторов на нее влияющих, таких как монополизм поставщиков ресурсов, локальный характер производства и потребления работ и услуг, высокая социальная значимость и влияние на качество жизни страны в целом, и как следствие на производительность труда в стране и воспроизводство ее населения.

Кроме того, в России ЖКХ – это больше, чем сфера предоставления рыночных услуг, как принято сегодня считать. Эта сфера прочно связана с политической системой государства и всегда разыгрывается, как «козырная карта» при проведении любой предвыборной политической кампании. На наш взгляд услуги ЖКХ будут нужны всегда, их потребителем является народ России. Данная сфера определяет качество жизни людей, а, следовательно, она связана с интересами государства. Политику в стране определяет государство и оно должно рассматривать свою деятельность в этой сфере как приоритетную.

Данная сфера для России является чрезвычайно социально ориентированной, поскольку среди населения страны 85 % можно отнести к группе бедных с ежемесячными доходами на одного человека в размере 1-2 прожиточных минимума (ПМ). С января 2015 года ПМ составляет согласно ФЗ № 134 «О прожиточном минимуме» и потребительским ценам на продовольственные и непродовольственные товары и услуги в среднем на душу населения составляет 8500 рублей. Ежемесячная квартплата для семьи из трех человек составляет порядка 7000 рублей. И государство должно не только регулировать тарифы, которые с каждым годом только растут, в среднем на 8 % в год, но и формировать работоспособную правовую и законодательную базу для успешного функционирования сферы ЖКХ.

Обобщив вышесказанное, постараемся сформулировать основные выводы по работе:

1. В России государство всегда уделяло очень большое значение развитию и управлению сферы ЖКХ. Ею стали заниматься уже в конце 17 века во время установления государственности на Руси.
2. Согласно методологии управления сферой ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство является социально значимым по своей природе и назначению. Основная цель сферы ЖКХ – удовлетворение потребности людей в услугах, обеспечивающих нормальные условия жизни и работы.
3. Сфера ЖКХ – это объекты социальной инфраструктуры, а значит это еще и сфера обслуживания населения с точки зрения его воспроизводства. Для этого она должна быть тесно связана со строительством жилья.
4. Данные вопросы станут предметом дальнейшего исследования авторов данной статьи и будут более подробно рассмотрены в следующих публикациях.
5. Сфера ЖКХ – это сфера выживания россиян как нации, поскольку климат в России является холодным и более 60 % территории страны находится за полярным кругом, и в России более 16 млн. человек в 2015 году живут за чертой бедности.

6. В силу вышеназванных тезисов сфера ЖКХ не может управляться только рыночными механизмами и инструментами, она должна управляться при поддержке государства. Однако последнее видит свою роль лишь в регулировании тарифов на услуги ЖКХ.
7. Государств должно создавать условия для формирования работоспособной правовой и законодательной базы сферы ЖКХ.

По нашему мнению, сферу ЖКХ следует понимать как комплексную политико-социально-экономическую сферу, обеспечивающую население страны жизненно-важными и социально-значимыми услугами, где необходима одновременная увязка работы строительных и жилищных организаций в единой технологической цепочке с предприятиями коммунального обслуживания для выживания и воспроизводства населения страны в целом.

Опираясь на исторический и международный опыт управления сферой ЖКХ, считаем, что в России необходимо использовать опыт и постараться реализовать «скандинавскую модель». Она легче всего может быть осуществлена на практике в РФ в связи с исторически сложившимися условиями и советским наследием – централизацией систем отопления, водоотведения и водоснабжения. Управление сферой ЖКХ для этой модели находится под полным контролем государственных органов власти и некоторые жизненно важные коммунальные услуги, такие как отопление и водоснабжение управляется централизованно. Для этой модели характерна сильная правовая защита потребителей, как со стороны органов власти, так и со стороны судебных органов юстиции. Рыночную же модель управления сферой ЖКХ признать недостаточно эффективной и неправильной, в силу невозможности реализовать в условиях современной Российской действительности рыночные принципы.

Кроме того, для эффективного управления сферой ЖКХ, необходимо радикально пересмотреть ее роль и место в экономике страны, а поэтому ее необходимо рассматривать не только с экономической, но и с политико-социальной точки зрения, принимая во внимание историю ее развития, холодный климат и ментальность населения.

Список литературы

1. История ЖКХ в России. Официальный сайт. URL: <http://www.muromraion.ru/node/3652>
2. Лившиц В.Н. Системный анализ рыночного реформирования нестационарной экономики России: 1992-2013. М.: ЛЕНАНД, 2013. 640 с.
3. Новости РБК. URL: <http://top.rbc.ru/politics/23/11/2010/503726.shtml>
4. Википедия. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

5. Понятие и состав жилищно-коммунального хозяйства РФ URL: <http://allrefs.net/c12/4enkn/p2/>
6. Руткаускас Т.К. Формирование и развитие рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве: теория, методология и практика. Екатеринбург: Издательство ГОУ ВПО «Рос. гос. проф.-пед. ун-т», 2006. 419 с.
7. Баженов С.И. Концептуальные подходы к формированию жилищно-социального кластера региона. Автореферат дисс. на соискание уч. ст. докт. экон. наук. Челябинск, 2012, 40 с.
8. Ланцов В.М., Зиятдинов К.М. и др. Сущность государственной муниципальной власти, собственности и ЖКХ. Казань: ЗАО «Новое знание», 2006. 60 с.
9. Ланцов В.М.С. Грозное будущее России: власть, собственность, олигархия, гражданство, государственность, демократия / Монография. Казань: ЗАО «новое знание». 2005. 95 с.
10. Департамент ЖКХ. URL: <http://dgkh.mos.ru/international-experience-of-housing>
11. Конкурентоспособность социально-экономических систем: вызовы нового времени. Под ред. академика ФРАН А.И. Татаркина и д.э.н. В.В. Криворотова. Мин. образования и науки РФ, УрФУ, институт экономики УрО РАН, Москва «Экономика», 2014. 446 с.
12. Портер М.Э. Конкуренция: Пер. с англ. М.: Вильямс, 2003, 296 с.
13. Белоусова Н., Васильева Е., Лившиц В. О государственном реформировании естественных монополий в экономике России // Общество и экономика. 2002. М.: Jfel. С. 29.
14. Леонова Л.Б., Платонов А.М. Теоретические основы формирования кластера в отрасли ЖКХ и возможные предпосылки для его создания в Уральском регионе. Вестник УрФУ. Серия Экономика. №2 2013. С. 37-46.

References

1. History of housing and communal services in Russia. Official site. URL: <http://www.muromraion.ru/node/3652>
2. Livshits V.N. Systems analysis of a fixed market reform of the Russian economy: 1992-2013. М.: LENAND, 2013. 640 p.
3. RBC News. URL: <http://top.rbc.ru/politics/23/11/2010/503726.shtml>
4. Wikipedia. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki>
5. The concept and structure of housing and communal services of the Russian Federation. URL: <http://allrefs.net/c12/4enkn/p2/>
6. Rutkauskas T.K. Formation and development of market relations in the housing and communal services: the theory, methodology and practice. Ekaterinburg: Publisher HPE «Ros. state. prof.-ped. Univ», 2006. 419 p.

7. Bazhenov S.I. Conceptual approaches to the development of social housing and the cluster region. Abstract of diss. on competition uch. Art. Doctor. ehkon. Sciences. Chelyabinsk, 2012, 40 p.
8. Lantsov V.M., Ziyatdinov K.M. and others. The essence of the state of the municipal authorities, property and housing. Kazan: JSC «New knowledge», 2006. 60 p.
9. Lantsov V.M.S. menacing Russia's future: power, property, oligarchy, citizenship, statehood and democracy. / Monograph. Kazan: ZAO «new knowledge». 2005. 95 p.
10. Department of communal sphere. URL: <http://dgkh.mos.ru/international-experience-of-housing>
11. Competitiveness of socio-economic systems: the challenges of the new era. Ed. FRAN academician A.I. Tatarkina and Ph.D. V.V. Krivorotov. Min. Education and Science, Ural Federal University, Institute of Economics, Ural Branch of Russian Academy of Sciences. Moscow «Economy», 2014. 446 p.
12. Porter M.E. Competition: Per. from English. M.: Williams, 2003, 296 p.
13. Belousova N.V., Vasilieva E., Livshits B. On State reform of natural monopolies in the economy of Russia // Society and Economy. 2002. M.: Jfel. P. 29.
14. Leonova L.B., Platonov A.M. Theoretical Foundations of cluster formation in the housing sector and possible conditions for its establishment in the Urals region. Journal of Urfa. Economy Series. №2. 2013, p. 37-46.

ДАнные ОБ АВТОРЕ

Леонова Лейла Борисовна, кандидат технических наук, доцент кафедры экономики и управления строительством и рынком недвижимости

*Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина,
Высшая школа экономики и менеджмента*

ул. Ленина, 51, г. Екатеринбург, 620007, Россия

e-mail: leyla.leonova@urfu.ru

DATA ABOUT THE AUTHOR

Leonova Leyla Borisovna, PhD, Associate Professor of the Department of Economics and Management in Building and Property Market

Ural Federal University, Higher School of Economics and Management

51, Lenin st., Ekaterinburg, 620007, Russia

e-mail: leyla.leonova@urfu.ru