



Столыпинский  
вестник

Научная статья

Original article

УДК 332.146

**ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ И РЕМОНТОМ  
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ**

**FEATURES OF MANAGEMENT OF THE OPERATION AND REPAIR OF THE  
HOUSING FUND IN MODERN CONDITIONS**

**Черникова Татьяна Андреевна**, студентка магистратуры кафедры экономики и менеджмента, Московский финансово-юридический университет (МФЮА), г. Москва, ул. Введенского, 1а, моб. тел. 8 (915) 090-91-59; e-mail: [t\\_andreevna97@mail.ru](mailto:t_andreevna97@mail.ru)

**Титова Ольга Валерьевна**, Московский финансово-юридический университет (МФЮА), г. Москва, ул. Введенского, 1а, доцент, к.т.н., доцент кафедры экономики и менеджмента, моб. тел. 8 (915) 229-83-05; e-mail: [ovt08@mail.ru](mailto:ovt08@mail.ru)

**Chernikova Tatyana Andreevna**, Master's student of the Department of Economics and Management, Moscow Financial and Law University (MFYuA), Moscow, st. Vvedensky, 1a, mob. tel. 8 (915) 090-91-59; e-mail: [t\\_andreevna97@mail.ru](mailto:t_andreevna97@mail.ru)

**Titova Olga Valerievna**, Moscow Financial and Law University (MFYuA), Moscow, st. Vvedensky, 1a, Associate Professor, Ph.D., Associate Professor of the Department of Economics and Management, mob. tel. 8 (915) 229-83-05; e-mail: [ovt08@mail.ru](mailto:ovt08@mail.ru)

**Аннотация:** Значимость жилищно-коммунальных услуг переоценить невозможно. Проблема заключается в том, что, несмотря на национальную значимость и государственный масштаб решения жилищной проблемы, население большинства регионов нашей страны оказывается, в целом, недовольным качеством ЖКУ (удельный вес удовлетворенных потребителей не превышает 30-40 %), хотя некоторая тенденция улучшения ситуации все-таки наблюдается. Результаты деятельности региональных органов власти по улучшению качества оказываемых населению жилищно-коммунальных услуг, занимают по важности второе место среди семи факторов, формирующих агрегированную оценку населения деятельности органов исполнительной власти. В настоящей статье, автором предпринята попытка научного анализа и критического осмысления особенностей управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в современных условиях.

**Abstract:** The importance of housing and communal services cannot be overestimated. The problem lies in the fact that, despite the national significance and the state scale of solving the housing problem, the population of most regions of our country is, in general, dissatisfied with the quality of housing and communal services (the proportion of satisfied consumers does not exceed 30-40%), although there is some tendency to improve the situation. is still observed. The results of the activities of regional authorities to improve the quality of housing and communal services provided to the population take second place in importance among the seven factors that form the population's aggregate assessment of the activities of executive authorities. In this article, the author made an attempt to scientific analysis and critical understanding of the features of managing the operation and repair of the housing stock in modern conditions.

**Ключевые слова:** качество жилищных услуг, управление качеством, жилищно-коммунальное хозяйство, износ основных фондов, проблемы управления ЖКХ РФ.

**Keywords:** quality of housing services, quality management, housing and communal services, depreciation of fixed assets, problems of housing and communal services management in the Russian Federation.

Сегодня парадигма управления жилищно-коммунальной и, в целом, строительной сферой базируется на концепции Умного города, раскрывающей перспективы тотальной цифровизации отраслевого взаимодействия, однако чтобы понять особенности жилищно-коммунального хозяйства как отрасли и определить вектор его эффективного развития необходимо провести ретроспективный анализ.

Основными проблемами в сфере ЖКХ считают следующие: [2, с. 144]

- не обоснованное установление тарифов на жилищно-коммунальные услуги;
- отсутствие правовой грамотности в жилищном законодательстве;
- наличие низко конкурентных управляющих организаций;
- коммунальные сети и жилищный фонд имеют высокий износ;
- преобладание коррупции в сфере ЖКХ;
- непорядочность должностных лиц, имеющих отношение к оказанию жилищно-коммунальных услуг;
- оказание услуг несоответствующего качества.

Отдельное место занимает процедура определения затрат на жилищно-коммунальные услуги, которая является непрозрачной, и в регионах, нередко, наблюдается нарушение законодательства. Выход можно обнаружить в обеспечении централизованной политики по установлению тарифов (одной на все регионы). [5, с. 849]

Бесспорную значимость имеет развитие конкуренции среди предприятий жилищного самоуправления, которое повлечёт за собой соблюдение сроков выполнения работ и улучшение качества предоставляемых услуг.

Актуальной проблемой современного этапа развития сферы ЖКХ является наличие человеческого фактора. Эра профессионального управления

многоквартирными домами в нашей стране завершилась к 30-ым годам прошлого века. Затем начался этап централизованного управления, не учитывающего специфику потребителей жилищно-коммунальных услуг. Приватизация жилищного фонда вызвала необходимость в создании института управления имуществом МКД и персонификации управляющих функций.

Однако такой институциональный переход вызвал огромную массу проблем. Так, найти сегодня грамотного компетентного, честного представителя, который смог бы возглавить ТСЖ и работать на благо собственников жилья, очень сложно. Некоторые авторы даже предлагают формировать управляющие организации с профессионально подготовленными сотрудниками на уровне муниципалитета и нести за них ответственность.

Кроме того, на практике в очных собраниях собственников нет кворума, так как участвует в них очень низкий процент собственников жилья. Проблемы управления жилищным фондом в связи с этим не могут быть решены, так как, согласно законодательству, именно жители МКД призваны решать ряд вопросов.

Вопросы формирования требований к управляющим ТСЖ остаются открытыми и по своей срочности, значимости и остроте соперничают с вопросами, касающимися регулирования тарифов. Специалисты в сфере ЖКХ высказываются за необходимость наличия критериев, которые должны учитываться в определении платы за услуги (возраст жилья, длительность проживания и т.д.). [1, с. 82]

Анализ проблем развития ЖКХ России заключается в следующем: несовершенство законодательства; несовершенство институтов управления, в том числе жилищного самоуправления, для эффективного функционирования новых форм которого необходимо знание о рыночной среде и подготовка населения к лояльному отношению к созданию и деятельности организаций жилищного самоуправления.

Начнем с законодательства. Жилищное законодательство страны, регулирующее вопросы управления МКД, динамично изменяется. Но это не

приводит к решению проблем, имеющихся в отрасли. Собственники помещений не всегда получают качественные жилищно-коммунальные услуги. Концепция реформы ЖКХ и опыт работы предприятий жилищного самоуправления предполагает, что, в конечном счете, преобладающей формой управления жилыми многоквартирными домами в стране должны стать ТСЖ (ТСН).

Сегодняшнее законодательство не отражает специфику и особенности управления имуществом в МКД, которое включает: [3, с. 56]

- процесс управления общим имуществом самими собственниками помещений;
- организацию процесса содержания общего имущества;
- порядок управления технологическими процессами;
- вопросы управления организацией, управляющей МКД (ТСЖ (ТСН), ЖСК, УК).

В сфере обслуживания жилищного фонда наблюдается отсутствие системы защиты добросовестных граждан. Также независимо от формы жилищного самоуправления, собственники помещений МКД ограничены в выборе перечня получаемых услуг и самих исполнителей. Соответственно это приводит к невозможности реализации прав населения, которое выступает в качестве заказчика. Для решения этой проблемы мы предлагаем создать двусторонние взаимоотношения между собственниками МКД и обслуживающими организациями.

Органы местного самоуправления могут принимать участие в процессе управления МКД с целью создания комфортных и безопасных условий проживания населения, обеспечения жилищно-коммунальными услугами.

Если рассматривать дифференциацию функций при управлении жильём, возможна разработка единых согласованных условий с вариантами передачи своих прав уполномоченному по доверенности, который представит интересы жителей при оформлении договоров с организациями жилищного самоуправления.

Заказчик через заключение либо одного договора с профессиональной управляющей компанией или несколькими специализированными предприятиями в итоге получает выполненные работы.

Собственник по ГК РФ несёт ответственность за имущество, а также за расходы по содержанию мест общего пользования в МКД, которые пропорционально зависят от доли занимаемой площади в кв. м. Порядок содержания общего имущества МКД, также, определяется законодательно.

Процесс реформирования жилищно-коммунального комплекса в России продолжается уже более двух десятилетий, но число нерешенных проблем не уменьшается.

В отдельных регионах не разработана нормативно-законодательная база, регламентирующая порядок предоставления и оплаты услуг, в муниципальных образованиях не-завершен процесс оптимизации структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством, несмотря на высокий уровень тарифов остается низким качество услуг, предоставляемых потребителям, отсутствует четкий контроль за расходованием средств населения в части капитального и текущего ремонта, большинство коммунальных предприятий убыточны или не заинтересованы в энергосбережении и экономии затрат и т.п. [6, с. 371]

На наш взгляд, отдельные проблемы, существующие в данной сфере, могут быть решены при активизации интеграционных процессов, изменении системы взаимоотношений участников данного рынка и их кооперации в технологической цепочке производства, транспортировки, реализации или оказания услуг потребителям.

Анализ работы управляющих компаний города, свидетельствует о наличии следующих проблем, снижающих качество и приводящих к удорожанию стоимости обслуживания жилых домов: [4, с. 973]

- управляющая компания, обслуживающая жилой дом, выполняет собственными силами только часть работ по санитарному обслуживанию, текущему ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации и др., однако несет ответственность перед жильцами за качество обслуживания дома в целом;

- привлечение других исполнителей, отвечающих только за оговоренный договором объем работ и непосредственно не заинтересованных в качестве обслуживания жилых домов в целом, снижает результативность работы;

- плата от жильцов взимается по единому тарифу и непокрытие фактических затрат платой, внесенной в определенный период, ложится на плечи управляющей компании;

- за неисполнение обязательств отдельными исполнителями ответственность перед собственниками несет управляющая компания;

- сроки заключения договоров управляющей компании на выполнение отдельных работ (вывоз мусора, дератизация, дезинфекция, обслуживание лифтов, аварийное обслуживание и др.) не совпадают со сроками пересмотра тарифов, что приводит к возникновению выпадающих доходов и убыткам.

Нормативами не предусмотрено формирование затрат по техническому обслуживанию многоквартирного дома, оказанными сторонними организациями. На практике обслуживание с такими предприятиями осуществляется только на договорной основе, что в свою очередь не позволяет проконтролировать управляющие компании со стороны собственников многоквартирного дома. Согласованный тариф должен утверждаться в установленном порядке решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

### **Литература**

1. Грабовый П. Г. Законодательная основа, правоприменение и перспективы развития жилищной политики и жилищных отношений / П. Г. Грабовый, Н.В. Самосудова // Недвижимость: экономика, управление. - 2020. - № 2. – С. 82.
2. Савицкий А. Ю. Основные проблемы и особенности управления в сфере ЖКХ России / А. Ю. Савицкий, О. Б. Шуневич Бизнес. Образование. Право. - 2020. - №1 (50). – С. 142-147.
3. Серебрякова И. А. Порядок планирования состава работ и расчета минимального размера стоимости услуг по содержанию общего

- имущества многоквартирных домов / И. А. Серебрякова, Н. В. Сироткина, О. А. Куцыгина, М. А. Мещерякова // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. - 2021. - Т. 18, № 1. – С. 53-58.
4. Соковцева, М. А. Методика оценки эффективности деятельности организаций по управлению эксплуатацией жилищного фонда / М. А. Соковцева // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 45. – С. 971-975.
  5. Троянская, М. А. Оценка современного состояния управления эксплуатацией жилищного фонда / М. А. Троянская // Научное обозрение: теория и практика. – 2020. – Т. 10. – № 5(73). – С. 845-854.
  6. Троянская, М. А. Управление эксплуатацией жилищного фонда (практические аспекты) / М. А. Троянская // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2020. – Т. 9. – № 3(32). – С. 369-372.

#### References

1. Grabovy P. G. Legislative framework, law enforcement and prospects for the development of housing policy and housing relations / P. G. Grabovy, N.V. Samosudova // Real estate: economics, management. - 2020. - No. 2. – P. 82.
2. Savitsky A. Yu. Main problems and features of management in the sphere of housing and communal services in Russia / A. Yu. Savitsky, O. B. Shunevich Business. Education. Right. - 2020. - No. 1 (50). – P. 142-147.
3. Serebryakova, I. A., Sirotkina, N. V., Kutsyгина, O. A., and Meshcheryakova, M. A. Procedure for planning the scope of work and calculating the minimum cost of services for the maintenance of the common property of apartment buildings.: Finance. Economy. Strategy. - 2021. - V. 18, No. 1. – P. 53-58.
4. Sokovtseva, M. A. Methodology for assessing the effectiveness of organizations in managing the operation of the housing stock / M. A. Sokovtseva // Innovations. The science. Education. - 2021. - No. 45. – P. 971-975.
5. Troyanskaya, M. A. Assessment of the current state of housing maintenance



- management / М. А. Тройанская // Scientific review: theory and practice. - 2020. - Т. 10. - No. 5 (73). – P. 845-854.
6. Тройанская, М. А. Housing stock management (practical aspects) / М. А. Тройанская // Azimuth of scientific research: economics and management. - 2020. - Т. 9. - No. 3 (32). – P. 369-372.

© Черникова Т.А., Титова О.В., 2022 Научный сетевой журнал «СтолЫпинский вестник» №7/2022.

**Для цитирования:** Черникова Т.А., Титова О.В. ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ И РЕМОНТОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ // Научный сетевой журнал «СтолЫпинский вестник» №7/2022.