

ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В данной статье рассматриваются проблемы управления и пути их решения в сфере жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Указывается, что сфера жилищно-коммунального хозяйства в целом остается неэффективной. Предпринимательские риски в отрасли жилищно-коммунального хозяйства существенно выше, чем в других отраслях.

In this article problems of management and a way of their decision in the sphere of housing and communal services of the Russian Federation are considered. It is specified that the sphere of housing and communal services in general remains inefficient. Enterprise risks in branch of housing and communal services are significantly higher, than in other branches.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство; жилищно-коммунальные услуги; управляющая компания; товарищество собственников жилья; многоквартирный дом.

Key words: housing and communal services; housing and communal services; management company; condominium; apartment house.

Сфере жилищно-коммунального хозяйства необходимы большие изменения. В настоящий момент этому серьезно мешает коррупция и низкая квалификация работающих в отрасли людей. Управляющие организации часто сами отказываются заниматься содержанием многоэтажных домов и привлекают для этого подрядчиков. Обслуживанием сантехники и электросети в домах занимаются специалисты с недостаточной квалификацией, поскольку в управляющих компаниях обычно платят меньше, чем на средних или крупных организациях. В результате страдает качество предоставления услуг, и жильцы начинают жаловаться на управляющую компанию [1].

Для совершенствования отрасли жилищно-коммунального хозяйства требуется изменение концепции управления многоквартирными домами и жилищной сферой в целом. Проблема усугубляется еще и тем, что в 1990-е гг. прошла усиленная приватизация квартир. В результате появились миллионы владельцев, не только не умеющих управлять своим имуществом, но и не желающих заниматься этим. Все описанное ведет к тому, что на общие собрания приходит слишком мало людей, не удается получить кворума и так далее. В некоторых управляющих компаниях и товариществах собственников жилья из-за этого подделываются протоколы собраний, а обязанности перед незаинтересованными гражданами выполняются недобросовестно [2].

Дополнительные проблемы создают многочисленные ветхие и аварийные дома, оставшиеся с советских времен. Их расселение идет, но темпы его во многих местах слишком низкие. В некоторых домах предаварийное состояние фиксировалось уже к моменту приватизации, и капремонт в них должен был проводиться за государственный счет. Однако этого не произошло. Сети подачи воды и тепла также серьезно изношены, в результате чего происходят аварии и поступают жалобы [3].

Развитие сферы жилищно-коммунального хозяйства осложняется тем, что она финансируется по остаточному принципу. В таких условиях необходим целый комплекс действий, включающих в себя [4]:

- снижение напряженности и недопонимания между властью и гражданами, сокращение масштабов коррупции, в том числе, за счет ужесточения ответственности за преступления в жилищно-коммунальном хозяйстве;
- продолжение развития конкуренции между управляющими компаниями;
- внедрение профессиональных стандартов для работников жилищно-коммунального хозяйства и системы оценки их знаний, что позволит отсеять людей с низкой квалификацией и заставить тех, кто хочет продолжать работать получать теоретические знания и практические навыки для обслуживания вверенных объектов.

Одновременно необходимо поднимать уровень заработной платы для рабочих, поскольку она остается одной из наиболее низких в стране. Для достижения этого целесообразно принимать соответствующие законы и проводить контрольно-надзорные процедуры для отслеживания их соблюдения. Размер заработной платы руководителей управляющих организаций не должен быть в разы выше, чем у рядовых сотрудников [5].

Накапливающиеся проблемы в жилищной сфере взаимосвязаны. Из-за недостаточного качества оказываемых услуг продолжает сохраняться напряженность между сотрудниками коммунальных организаций и населением. Для изменения ситуации рекомендуется ряд прикладных мер:

1. Реформирование управления жилищным сектором в регионах. В Москве представлением интересов отрасли занимается единое министерство – Министерство строительства. В его ведении находится и строительство, и ЖКХ. В то же время, к примеру, в Иркутской области в эти вопросы вовлечены два министерства: одно занимается строительством и дорожным хозяйством, второе – жилищной политикой, энергетикой и транспортом. Из-за такого разделения одинаковые задачи часто реализуются со сниженной эффективностью.

2. Из-за раздробленности профильных министерств в аналогичном состоянии находятся работающие при них общественные советы. Часто власти не обращают внимания на работу таких советов, а они не могут оказывать министерствам необходимой помощи без налаженной взаимной координации. Эти организации занимаются аварийными и ветхими домами, контролируют тарифы за жилищно-коммунальные услуги, следят за качеством строительства и ремонта многоквартирных домов, и так далее. Однако даже появление единого министерства и работающего с ним одного общественного совета не сможет резко сократить число жалоб жильцов. Причина этого – отсутствие у глав регионов персональной ответственности за то, как решаются проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3. Важно также помнить и об ответственности самих владельцев квартир за качественное управление домом. Появляющиеся при главах регионов государственно-общественные органы, занимающиеся сферой жилищно-коммунального хозяйства, необходимо обязать создать рейтинговую систему для управляющих компаний. Так граждане станут с большей ответственностью выбирать для своих домов управляющие организации, а количество их претензий к властным органам в будущем снизится. В то же время власти получают дополнительный инструмент воздействия на осознанный выбор людей.

4. Необходимо продолжать корректировать законодательство для того, чтобы граждане могли в короткие сроки поменять управляющую компанию. На уровне отдельных законов требуется пресечь практику рассылки нескольких параллельных квитанций и подделок подписей собраний. Для этого крупным муниципалитетам рекомендуется создавать подведомственные муниципальные организации, обеспечивающие в качестве промежуточных звеньев переход от не выполняющей свои обязанности управляющей компании к той, которая будет работать более эффективно. Не исключено, что граждане в будущем захотят обслуживаться у качественно работающих муниципальных компаний. Существует также риск того, что эти организации окажутся внизу рейтинга, и жильцы станут отказываться от предлагаемых ими услуг. Однако это будет объективный процесс, ответственным за который окажется руководитель муниципалитета, не организовавший качественное обслуживание находящихся на его территории многоквартирных домов. Здесь важно отметить, что при создании таких компаний участие муниципального бюджета должно быть минимальным.

5. Еще одна давняя проблема – отсутствие нормальной конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг. Формально ее ничего не ограничивает, но на практике управляющие

компании между собой почти не соперничают. Стандартная ситуация заключается в том, что большая управляющая организации становится монополистом и использует все доступные ей средства для предотвращения попадания на рынок прочих компаний и товариществ собственников жилья. При этом необходимо понимать, что большое число мелких управляющих компаний приводит к росту расходов для потребителей, так как у них нет эффекта масштаба. В такой ситуации необходимо дорабатывать антимонопольное законодательство для появления в нем механизма, который ограничивал бы размеры управляющих компаний. Это даст сразу два положительных эффекта: монополисты будут раздроблены; мелкие игроки пойдут на укрупнение через слияния. В результате повысится качество обслуживания и одновременно с этим сократятся расходы на содержание многоквартирных домов.

6. Значительная доля жалоб жильцов приходится на существующую систему капитального ремонта. Потребители регулярно высказывают свое возмущение необходимостью вносить средства в общий котел. О нерациональности этой системы говорят и некоторые эксперты, и даже специалисты из властных органов. Проблема здесь вполне традиционная – сначала принимается закон, после чего появляются сложности в его реализации и начинаются поиски путей их разрешения. К примеру, люди не понимают, зачем им оплачивать капремонт новостройки, в которую они только заселились. Сбор средств с жильцов на ремонт можно было организовать иным способом. Один из вариантов – повышение налога на недвижимость, часть средств из которого отправлялась бы на капитальный ремонт. Такая схема вызывала бы куда меньше вопросов. В существующей ситуации для снижения накала напряженности между жильцами домов и компаниями жилищно-коммунального хозяйства можно порекомендовать только одно – сильнее стимулировать граждан к созданию специальных счетов. Для большинства домов именно формирование специального счета для накопления денег на капитальный ремонт является приемлемой формой. Однако тут сначала необходимо решить вопрос с исправлением изначально разработанного несовершенного законодательства. Нельзя продолжать мириться с практикой, когда происходит обесценивание накапливаемых на специальном счете средств.

7. Необходимо бороться с низкой квалификацией кадров, работающих в жилищной сфере. В жилищно-коммунальном хозяйстве необходимо и далее развивать систему оценки профессионализма. Это относится не только к рядовым сотрудникам, но и к руководителям управляющих организаций. Властные органы необходимо подталкивать к заключению соглашений с объединениями работодателей в сфере жилищно-коммунального хозяйства, чтобы система оценки профессиональных навыков была отлажена совместными усилиями. Такую работу нужно наладить не только с муниципальными организациями. Значительно важнее вовлечь в нее частные организации.

8. Необходимо активно продвигать образовательную программу под названием «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура». Для начала УВО необходимо лицензировать на обучение по данному стандарту. Однако в современных условиях учебные заведения неохотно подают заявки на какие-либо лицензии в принципе, потому что это запускает их тотальные проверки. Процесс лицензирования очень сложен, и нередко для УВО он просто непосилен. Его преподаватели и без дополнительных направлений обучения загружены необходимостью писать формальные учебные рабочие программы и выполнять прочие бюрократически обоснованные действия. Бюрократизация работы школьных и вузовских преподавателей с каждым годом становится все очевиднее. Есть и другой нюанс. Программу можно лицензировать, но для ее продвижения необходимо выделять бюджетные места на обучение. В текущих условиях количество мест на «бюджете» в УВО только снижается. Сектор жилищно-коммунального хозяйства для молодых людей остается малопривлекательным, поэтому ожидать наплыва желающих обучаться этой специальности на платной основе было бы странно. Описанную проблему можно решить следующим образом. Необходимо согласовать перечень уполномоченных УВО для прохождения этими учебными заведениями упрощенной и ускоренной процедуры лицензирования по рассматриваемому направлению обучения. Кроме этого, необходимо даже в условиях сокращения числа бюджетных мест выделять в каждом регионе 20–25 таких мест для бакалавров и 10 мест для магистров.

9. Еще один значительный пакет изменений в работе отрасли появился с запуском государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Во введении этой системы есть нечто общее с капремонтом: формулируется определенная идея, ее воплощают в жизнь, а нестыковки в практической реализации устраняются уже в процессе работы. При всех описываемых преимуществах для населения, информационная система повышает затраты на содержание многоэтажных домов. Товариществам собственников жилья и

управляющим организациям непросто разобраться с тем, как подключиться к ГИС ЖКХ и заполнить необходимые базы данных. В результате по всей стране появляются фирмы и отдельные специалисты, предлагающие платную помощь в этих вопросах.

Развитие системы управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства предполагает не только совершенствование структуры органов управления, их задач и выполняемых функций, методов и принципов проводимых расчетов и оценки результатов деятельности, но и изменение типа поведения. А это процесс социально-культурный (суть модернизации). Результатом модернизации является изменение приоритетов в экономике.

Список использованной литературы

1. **Кузнецов, Н. В.** Зарубежный инновационный опыт эффективного управления объектами жилищно-коммунального хозяйства / Н. В. Кузнецов // Эффективность сферы товарного обращения и труда : сборник научных статей II Писаренковских чтений, посвященных 90-летию со дня рождения Н. П. Писаренко / редкол. : С. Н. Лебедева [и др.] ; под науч. ред. канд. экон. наук, доцента А. З. Коробкина. – Гомель : Бел. торгово-экон. ун-т потребит. кооп., 2016. – С. 71–74.

2. **Кузнецов, Н. В.** Совершенствование механизмов управления жилищным фондом / Н. В. Кузнецов, Е. Е. Ермолаев // Экономические науки. – 2008. – № 45. – С. 294–298.

3. **Кузнецов, Н. В.** Совершенствование системы управления жилищно-коммунальным комплексом / Н. В. Кузнецов // Потребит. кооп. – № 2 (57). – 2017. – С. 62–66.

4. **Ермолаев, Е. Е.** Развитие системы управления проектами в сфере коммунального хозяйства / Е. Е. Ермолаев // Экономика строительства. – 2016. – № 1. – С. 24–29.

5. **Разумов, М. А.** О возможности государственной поддержки программ модернизации систем коммунальной инфраструктуры / М. А. Разумов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2015. – № 5. – С. 30–37.