

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

В статье рассмотрены понятия жилищно-коммунального хозяйства и жилищно-коммунального комплекса, участники рынка коммунальных услуг и жилья, управление деятельностью жилищно-коммунального комплекса. Также в статье представлено состояние жилищно-коммунального комплекса на настоящий момент времени и возможные пути решения существующих проблем.

The article considers the concept of housing and communal services and the housing and communal complex, participants in the market of utilities and housing, the management of the activities of the housing and communal complex. The article also presents the state of the housing and communal complex at the moment and possible ways to solve existing problems.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство; жилищно-коммунальное обслуживание; жилищно-коммунальный комплекс; стратегия управления; ресурсоснабжающие организации.

Key words: housing and communal services; housing and communal services; housing and communal complex; management strategy; resource-supplying organizations.

Мировой и отечественный опыт управления жилищно-коммунальным комплексом (ЖКК) выявил его следующие особенности:

- жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) имеют социально значимый характер;
- региональные особенности (климатические, национальные, демографические и др.) существенно дифференцируют ЖКУ;
- ресурсоснабжение осуществляется на конкурентной основе;
- жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – элемент инфраструктуры города, поэтому каждая ЖКУ нуждается в регулировании, прежде всего со стороны местных властей.

ЖКУ различаются по технологии производства, сферам деятельности, материальному составу и другим характеристикам. Ряд источников указывает на то, что производственная структура ЖКХ состоит из четырех подотраслей:

- жилищное хозяйство;
- ресурсоснабжение (коммунальное хозяйство);

– благоустройство (дорожно-мостовое хозяйство, санитарная очистка, утилизация отходов);

– бытовое обслуживание (банно-прачечное хозяйство, ритуальное обслуживание).

Помимо отмеченных видов деятельности, в ЖКХ включается информационное обеспечение населения (системы кабельного телевидения, антенно-спутниковой связи и др.). В составе ЖКК следует выделять также городские и районные (местные) органы управления, финансово-кредитные учреждения, органы по поддержке и охране общественного порядка, учреждения науки и научного обслуживания внутригородского значения.

Жилищно-коммунальная сфера – это многоотраслевой комплекс, организации которого удовлетворяют потребности в жилищных, коммунальных, бытовых услугах. При характеристике ЖКХ как объекта управления правильнее употреблять обобщенное понятие «жилищно-коммунальный комплекс». Под ЖКК понимается совокупность различных, но организационно и технологически взаимосвязанных видов производственно-экономической деятельности, ориентированных на выполнение работ или оказание услуг, объективно необходимых для жизнеобеспечения территории, посредством предоставления ЖКУ. ЖКХ является подсистемой более высокого уровня – системы городского хозяйства [1].

ЖКХ в современном понимании – это сложная, многофункциональная система, включающая в себя совокупность жилищного, коммунального секторов и инвестиционно-строительного комплекса, а также реализующая основные направления в социально-экономическом секторе [2].

Участниками рынка коммунальных услуг и жилья являются различные субъекты предпринимательской деятельности. Органы власти обязаны и должны знать их круг интересов, также принимать во внимание в своей политике, формировать определенные условия, которыми можно заинтересовывать в конечном результате всех участников процесса жилищно-коммунального обслуживания (ЖКО), на всех стадиях жизненного цикла объекта недвижимости (в том числе его интенция, ремонт жилищного фонда и системы его жизнеобеспечения) [3].

Основными участниками являются органы власти, население (потребитель ЖКУ) и одновременно собственник приватизированного и приобретенного жилья, организации – исполнители жилищно-коммунальных работ и услуг; управляющая жилищная организация, которая должна стать основным соединяющим звеном между властями, населением и исполнителями ЖКУ (работ) [4].

Изучив опыт работы зарубежных и отечественных ученых, хозяйственников в области ЖКХ, можно отметить, что управление деятельностью ЖКК осуществляется по трем основным направлениям:

- правовое (контроль за исполнением нормативных и законодательных актов);
- экономическое (ценовая и льготная политика, бюджетное финансирование программ);
- организационно-распорядительное (формирование организационных структур менеджмента) [5].

Важным фактором эффективной реализации стратегии управления ЖКХ является ресурсная обеспеченность. С течением времени, объем и состав аккумулируемых ресурсов изменяются, что требует внесения корректив в стратегию управления ЖКХ. Все это требует формирования соответствующей системы управления с учетом стратегии развития региона. Управление стратегией в сфере ЖКХ должно отражать сущность динамичной природы, внешней среды и собственных ресурсов. Залогом успешного устойчивого развития ЖКХ региона является гармоничное сочетание текущих и будущих стратегий. Предназначением текущей стратегии является создание ресурсов для осуществления будущей стратегии. Задачей будущей стратегии является эффективное использование накопленных ресурсов [1].

В настоящее время является необходимым распространить меры государственной поддержки на организации ЖКК, поскольку в период пандемии коронавируса в зоне экономического риска остаются организации ЖКК. При этом они не попадают под категорию субъектов малого и среднего предпринимательства и не учтены в реализуемых мерах государственной поддержки.

Предоставленная собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах возможность отсрочки платежей негативно отразится на выручке организаций ЖКХ, так как послаблений для ресурсоснабжающих организаций не предусмотрено. Так, к примеру, ожидается снижение уровня собираемости платежей в сфере ресурсоснабжающих организаций ЖКХ, уже в ряде городов оно доходит до 60%. При этом увеличивается задолженность бюджетных организаций перед организациями теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

В этой связи необходимо выполнить следующее:

- предусмотреть для ресурсоснабжающих организаций возможность рассрочки уплаты налогов, обязательство уплаты по которым наступает в апреле, до конца текущего года;
- исключить арест счетов до конца года за несвоевременную уплату налогов, взносов и сборов;
- не применять режим ограничения поставки электроэнергии в отношении всех объектов ресурсоснабжающих организаций, включая административные здания, канализационные насосные станции, очистные объекты;
- установить обязательное требование для субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении им мер поддержки погашать коммунальные платежи за воду, электроэнергию, тепло;
- приостановить начисление неустоек за несвоевременную оплату или неполную оплату ресурсоснабжающими организациями в сфере ЖКХ коммунальных услуг;
- дать поручение органам государственной власти обеспечить стопроцентный уровень оплаты потребленной воды и услуг водоотведения организациями, финансируемыми из государственного, региональных и местных бюджетов;
- осуществить авансовые платежи за два и более месяцев в счет будущих расчетных периодов юридическим лицам, которым вносится плата за ЖКХ;
- предоставить ресурсоснабжающим организациям возможность получения беспроцентных кредитов в объеме, соответствующем снижению собираемости платежей в период пандемии, не только на выдачу зарплат работникам, с правом отсрочки погашения таких кредитов.

В целях исполнения концессионных соглашений ресурсоснабжающие организации используют кредитные средства для инвестирования в коммунальную инфраструктуру. В этой связи целесообразно для таких организаций рассмотреть возможность снижения ставки по налогу на прибыль на время действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на всей территории страны либо на ее части, а также после действия указанного режима в течение 6 мес. с 20% до 10%. Кроме того, необходимо предоставить возможность отсрочки платежей по действующим кредитам без начисления пени и штрафов.

Список использованной литературы

1. **Научно-информационный** журнал «Экономические науки» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : https://ecsn.ru/files/pdf/201107/201107_56.pdf. – Дата доступа : 12.02.2020.
2. **Интернет-журнал** «Науковедение» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://naukovedenie.ru/PDF/34ergsu313.pdf>. – Дата доступа : 12.02.2020.
3. **Корпорация** универсальных научных библиотек [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://korunb.nlrg.ru/queries_catalog.php?rid=365. – Дата доступа : 12.02.2020.
4. **Институт** экономики города [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.urbanecomics.ru/research/project/all/all/158?page=2>. – Дата доступа : 12.02.2020.
5. **Научно-инновационный** портал Сибирского федерального университета [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://research.sfu-kras.ru/publications/publication/312624941-665521672>. – Дата доступа : 12.02.2020.