

# ВЕСТНИК

УФИМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ И СЕРВИСА **УГУЭС**

BULLETIN UFA STATE UNIVERSITY OF ECONOMY AND SERVICE **USUES**

**№1 (11)/2015**

ISSN 2307-5864



**НАУКА / SCIENCE**  
**ОБРАЗОВАНИЕ / EDUCATION**  
**ЭКОНОМИКА / ECONOMY**



*Дорогие участники конференции!*

От имени Комитета Государственной Думы Российской Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству сердечно приветствую всех участников II Международной научно-практической конференции «Новации в ЖКХ: теория и практика».

В настоящее время в жилищно-коммунальном комплексе России и Республики Башкортостан остается много нерешенных вопросов. Уфимский государственный университет экономики и сервиса совместно с Кумертауским филиалом Оренбургского государственного университета, при поддержке Министерства жилищно-коммунального хозяйства и Башкортостанского регионального отделения партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» проводят уже вторую конференцию по проблемам ЖКХ. Такие конференции должны стать ежегодными и традиционными. Уфимский государственный университет экономики и сервиса не случайно стал организатором данного мероприятия, ведь сфера ЖКХ является в университете одним из приоритетных направлений подготовки специалистов. В Республике Башкортостан данный вуз становится площадкой для обсуждения проблем ЖКХ, а периодический журнал «Вестник УГУЭС» – инструментом распространения новых знаний в жилищно-коммунальной сфере. Здесь вновь встретятся руководители отрасли, законодатели, представители вузовского сообщества, работодатели и население. Нам очень важно слышать и понимать друг друга, выработать и принимать правильные решения. Конечной целью обсуждений должны стать предложения по повышению качества жизни людей и улучшению предоставляемых им жилищно-коммунальных услуг.

Я уверен в том, что предложения, выработанные в ходе обсуждений проблем в ЖКХ, будут полезными, а самое главное, помогут нам найти ответы на самые насущные вопросы.

Желаю вам успешной работы, плодотворных дискуссий, мудрых и взвешенных предложений!

*Павел Рюрикович Качкаев,  
заместитель председателя Комитета  
Государственной Думы Российской Федерации  
по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству*

# ВЕСТНИК

УФИМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ И СЕРВИСА **УГУЭС**

**Наука, образование, экономика**

Серия экономика

**№ 1 (11), март, 2015**

Журнал основан в 2012 году. Выходит 4 раза в год

## **Учредитель**

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное бюджетное государственное образовательное учреждение высшего образования

«Уфимский государственный университет экономики и сервиса» (УГУЭС)

## **Редакционный совет:**

А.Н. Дегтярев – председатель редакционного совета, исполняющий обязанности ректора ФГБОУ ВО «Уфимский государственный авиационный технический университет», академик РАЕН, член-корреспондент АН РБ, д-р экон. наук, проф. (Россия, г. Уфа)



Д.Е. Сорокин – заместитель директора Института экономики РАН, д-р экон. наук, проф. (Россия, г. Москва)



А.Ф. Расулев – директор Института экономики Академии наук Республики Узбекистан, д-р экон. наук, проф. (Узбекистан, г. Ташкент)



Б.Д. Хусаинов – заведующий Отделом исследований глобализации и региональной интеграции Института экономики МОН РК (Казахстан, г. Алма-Ата)



А.Г. Шеломенцев – заведующий Отделом развития региональных социально-экономических систем Института экономики Уральского отделения РАН, д-р экон. наук, проф. (Россия, г. Екатеринбург)



А.Н. Пыткин – директор Пермского филиала Института экономики Уральского отделения РАН, д-р экон. наук, проф. (Россия, г. Пермь)



Г.А. Ахинов – профессор экономического факультета, д-р экон. наук, ФГБОУ ВО «Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова» (Россия, г. Москва)



А.И. Добрынин – профессор кафедры общей экономической теории, д-р экон. наук, ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов» (Россия, г. Санкт-Петербург)



Т.П. Данько – д-р экон. наук, проф., ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова» (Россия, г. Москва)



Ю.Л. Пустовгаров – президент Торгово-промышленной палаты Республики Башкортостан, депутат Государственного Собрания – Курултая РБ (Россия, г. Уфа)



Л.М. Мазитова – заместитель министра экономического развития РБ, канд. экон. наук (Россия, г. Уфа)



## **Редакционная коллегия:**

Н.З. Солодилова – главный редактор, д-р экон. наук, проф., ректор ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса» (Россия, г. Уфа)



Ш.З. Валиев – заместитель главного редактора, начальник управления стратегического развития, заведующий кафедрой «Региональная экономика и управление» ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», д-р экон. наук, проф. (Россия, г. Уфа)



А.И. Кузьмин – д-р соц. наук, проф., ведущий научный сотрудник Института экономики Уральского отделения Российской академии наук, член-корреспондент РАЕН (Россия, г. Екатеринбург)



Г.Т. Галиев – д-р соц. наук, проф., директор Института непрерывного и дополнительного образования ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса» (Россия, г. Уфа)



Т.В. Черкасова - д-р соц. наук, профессор кафедры «Социология и социального-коммуникационные технологии» ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса» (Россия, г. Уфа)



Р.И. Маликов – д-р экон. наук, проф., зав. кафедрой «Экономика и менеджмент» ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса» (Россия, г. Уфа)



И.У. Зилькарнай – д-р экон. наук, зав. лабораторией исследования социально-экономических проблем регионов, профессор кафедры математических методов в экономике ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет» (Россия, г. Уфа)



Н.М. Блаженкова – д-р экон. наук, проф., зав. кафедрой «Финансы и банковское дело» ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса» (Россия, г. Уфа)



Р.М. Сафуанов – д-р экон. наук, проф., директор Уфимского филиала ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» (Россия, г. Уфа)



И.Р. Зарипова – д-р экон. наук, проф., директор ГБОУ СПО «Финансово-экономический колледж» Уфимского филиала Финансового университета при Правительстве Российской Федерации (Россия, г. Уфа)



З.Г. Зайнашева – д-р экон. наук, профессор кафедры «Региональная экономика и управление», ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса» (Россия, г. Уфа)



У.Г. Зиннуров – д-р экон. наук, проф., зав. кафедрой «Менеджмент и маркетинг» ФГБОУ ВО «Уфимский государственный авиационный технический университет» (Россия, г. Уфа)



А.О. Блинов – д-р экон. наук, проф. ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» (Россия, г. Москва)



О.В. Мишулина – д-р экон. наук, проф., зав. кафедрой «Менеджмент и маркетинг» Костанайского государственного университета им. А. Байтурсынова (Казахстан, г. Костанай)



Л.А. Амирова – д-р пед. наук, проректор по научной работе, профессор кафедры «Педагогика и психология профессионального образования» ФГБОУ ВО «Башкирский государственный педагогический университет им. М. Акмуллы» (Россия, г. Уфа)



Р.Г. Аслаева – д-р пед. наук, профессор кафедры «Специальная педагогика и психология» ФГБОУ ВО «Башкирский государственный педагогический университет им. М. Акмуллы» (Россия, г. Уфа)



Т.Н. Третьякова – д-р пед. наук, проф., зав. кафедрой «Туризм и социально-культурный сервис» Института спорта, туризма и сервиса ФГБОУ ВО «Южно-Уральский государственный университет» (Россия, г. Челябинск)



А.И. Сорокина – д-р психол. наук, профессор кафедры «История, психология, педагогика» ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса» (Россия, г. Уфа)



Ответственный секретарь: Д.А. Седаков

Журнал включен в Российский индекс научного цитирования (РИНЦ).

Доступ и подписка на электронную версию журнала – [www.elibrary.ru](http://www.elibrary.ru)

Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ № ФС 77 – 56126 от 15.11.2013 г. выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи и массовых коммуникаций.

© Уфимский государственный университет экономики и сервиса, 2015.

Адрес редакции: 450078, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Чернышевского, 145.

Тел. (347) 228-91-38, [www.ugues.ru](http://www.ugues.ru)

Подписано в печать 25.03.2015. Формат 60x80 1/8. Печать офсетная. Усл. печ. л. 25,5.

Тираж 1 000 экз. Заказ № 12.

Перепечатка материалов, опубликованных в журнале «Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия экономика», допускается только с письменного разрешения редакции.

Материалы приводятся в авторской редакции.

Точка зрения редакции не всегда совпадает с точкой зрения авторов публикуемых статей.

# BULLETIN



UFA STATE UNIVERSITY OF ECONOMY AND SERVICE USUES

**Science, education, economy**

Series economy

**№ 1 (11), March, 2015**

Founded in 2012. Issued 4 times a year

#### Founder

Ministry of education and science of the Russian Federation.

Federal state-funded educational institution of higher education «Ufa State University of Economy and Service» (USUES)

#### Editorial board:

Prof. Alexander N. Degtyarev, chairman of the editorial board, doctor in economics, acting rector at Ufa State Aviation Technical University, member of Russian Academy of Natural Sciences, active member of Academy of Sciences in Bashkortostan (Russia, Ufa)



Prof. Dmitriy E. Sorokin, doctor in economics, Deputy Director of Institute of Economics at Russian Academy of Sciences (Russia, Moscow)



Prof. Alisher F. Rasulev, doctor in economics, Director of Institute of Economics at Academy of Sciences of Uzbekistan (Uzbekistan, Tashkent)



Prof. Bulat D. Khusainov, Head of Department, doctor in economics, Globalization and Integration Studies, Institute of Economy, MES of RK (Kazakhstan, Alma-Ata)



Prof. Andrey G. Shelomentsev, doctor in economics, Head of the Department of regional development of social and economic systems, Institute of Economics, Ural branch of the Russian Academy of Science (Russia, Ekaterinburg)



Prof. Alexander N. Pytkin, doctor in economics, Director of Perm branch of Institute of Economics at Urals branch of Russian Academy and Sciences (Russia, Perm)



Prof. Grigor A. Akhinov, doctor in economics, Faculty of Economics at Moscow State University (Russia, Moscow)



Prof. Alexander I. Dobrynin, doctor in economics, Chair of Theory of Economics, Saint-Petersburg State University of economics and finance (Russia, S.Peterburg)



Prof. Tamara P. Dan'ko, doctor in economics, Russian Academy of Economics by G.V. Plekhanov, (Russia, Moscow)



Yuriy L. Pustovgarov, President at Chamber of Trade and Manufacture in Bashkortostan, delegate to the State Sobranie (Russia, Ufa)



Lilia M. Mazitova, candidate of science in economics, Deputy Minister of Economic Development of the region (Russia, Ufa)



#### Editorial staff:

Prof. Natalia Z. Solodilova, editor in chief, doctor in economics, Rector at Ufa State University of Economics and Services (Russia, Ufa)



Prof. Shamil Z. Valiev, deputy chief editor, doctor in economics, Head of Regional Economy and Management Chair at Ufa State University of Economics and Services (Russia, Ufa)



Prof. Alexander I. Kuzmin, doctor in sociology, Leading Researcher at Institute of Economics at Urals branch of Russian Academy of Sciences, active member of Russian Academy of Natural Sciences (Russia, Ufa) 

Prof. Gali T. Galiev, doctor of sociology sciences, director of the Institute for continuous and additional education at «Ufa state University of Economics and service» (Russia, Ufa) 

Prof. Tatjana V. Cherkasova, doctor of pedagogical sciences, department «Sociology and social communication technologies» at «Ufa state University of Economics and service» (Russia, Ufa) 

Prof. Rustam I. Malikov, doctor in economics, Head of Economics an Management Chair at Ufa State University of Economics and Services (Russia, Ufa) 

Ildar U. Zulkarnai, doctor in economics, Head of laboratory of socio-economic problems in the regions research, professor of mathematical methods in Economics' Department, Bashkir State University (Russia, Ufa) 

Prof. Natalia M. Blazhenkova, doctor in economics, Head of Finance and Banking Chair at Ufa State University of Economics and Services (Russia, Ufa) 

Prof. Rafael M. Saufanov, doctor in economics, Head of Ufa branch of University of Finance by the Russian Government (Russia, Ufa) 

Prof. Ilsiyyar R. Zaripova, doctor in economics, Director of College of Finance and Economics at Ufa branch of University of Finance by the Russian Government (Russia, Ufa) 

Prof. Zarima G. Zainasheva, doctor in economics, Department «Regional Economy and Management» Ufa State University of Economics and Services (Russia, Ufa) 

Prof. Ulfat G. Zinnurov, doctor in economics, Head of Management and Marketing Chair at Ufa State Technical University of Aviation (Russia, Ufa) 

Prof. Andrey O. Blinov, doctor in economics, University of Finance by the Russian Government (Russia, Ufa) 

Prof. Olga V. Mishulina, doctor in economics, Head of Management and Marketing Chair at Kostanai State University by A. Baitursynov (Russia, Kostanai) 

Prof. Lyudmila A. Amirova, doctor of pedagogical sciences, vice rector on scientific work, department «Pedagogy and psychology of professional education» at «Bashkir state pedagogical university n. M. Akmulla» (Russia, Ufa) 

Prof. Rahima G. Aslaeva, doctor of pedagogical sciences, department «The special pedagogical and psychology» at «Bashkir state pedagogical university n. M. Akmulla» (Russia, Ufa) 

Prof. Tatjana N. Tretjakova, doctor of pedagogical sciences, head of department «Tourism and socio-cultural service» of the Institute of sport, tourism and service at «South Ural state university» (Russia, Chelyabinsk) 

Prof. Anna I. Sorokin, doctor of psychology sciences, department «History, psychology, pedagogics» at «Ufa state university of economics and service» (Russia, Ufa) 

Executive editor – D.A. Sedakov

The magazine is included in the Russian index of scientific citation (RISC).

Access and subscription to the electronic version of the magazine – [www.elibrary.ru](http://www.elibrary.ru)

Mass media registration certificate PI № FS 77 – 56126 of 15.11.2013 is issued by the Federal Department of Mass Media Supervision.

© Ufa State University of Economy and Service, 2015

Address of Editors office: 450078, Republic of Bashkortostan, Ufa, Chernyshevskiy St. 145.

Tel. (347) 228-91-38, [www.ugues.ru](http://www.ugues.ru)

Publishing authorized on 25.03.2015. Paper format 60x80<sup>1/8</sup>. Offset printing. 25,5 publication base sheets.

Volume 1 000 copies. Order № 12.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced without prior written consent of the Editors office of the «Bulletin USUES. Science, education, economy. Series economy».

The items of this publication preserve original edition by their authors.

The Editors office do not always share an opinion of authors of the articles published.

### Пленарные доклады конференции «Новации в ЖКХ: теория и практика»

<i>Качкаев П.Р.</i> Роль собственников жилья в управлении МКД.....	9
<i>Родина Е.А.</i> Законодательное регулирование процессов реформирования в сфере ЖКХ.....	13
<i>Зиннатуллин А.З.</i> Региональные системы капитального ремонта: опыт, проблемы и решения.....	17
<i>Дубовский А.Н.</i> Развитие системы общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Башкортостан как фактор становления гражданского общества.....	21
<i>Пудовкин А.Н.</i> Опыт Кумертауского филиала ОГУ по подготовке кадров в сфере ЖКХ и строительства.....	23
<i>Валиев Ш.З.</i> О роли дополнительных образовательных услуг в решении кадровых проблем ЖКХ..	27

### Социально-гуманитарные аспекты реформирования системы ЖКХ

<i>Ахтариева Л.Г., Харичкова Л.И.</i> Организационно-институциональные проблемы развития жилищно-коммунальных хозяйств мегаполиса.....	33
<i>Дружинин Н.Л.</i> Проблема экономии трансакционных издержек и международный опыт институционального решения проблем жилищно-коммунального хозяйства.....	38
<i>Беззубко Л.В.</i> Энергосбережение в жилищно-коммунальном хозяйстве Украины.....	43
<i>Усоцкий В.Н.</i> Тенденции развития жилищно-коммунального хозяйства в экономике Беларуси.....	47
<i>Блинов А.О., Угрюмова Н.В.</i> Управленческие аспекты развития социально-экономических систем ЖКХ.....	51
<i>Рахимбеков Т.С.</i> Энергосбережение как инструмент социальной модернизации Казахстана.....	55
<i>Мурсакина М.У., Исламов Е.И.</i> Алгоритмы выбора форм и способов управления многоквартирным жилым домом на основе НПА Республики Казахстан.....	58
<i>Биндиченко Е.В.</i> Национальный жилищно-коммунальный комплекс России: проблемы и перспективы...	61
<i>Руткаускас Т.К., Сироткин В.А.</i> Аналитические индексы в управлении жилищным фондом.....	66
<i>Ибрагимова З.Ф., Япарова-Абдулхаликова Г.И.</i> О некоторых проблемах в сфере ветхого и аварийного жилья.....	69
<i>Прокудина О.А., Цыркаева Е.А.</i> Оценка экономического потенциала предприятия как фактор принятия управленческого решения.....	74
<i>Ишимухаметов Н.С.</i> Взаимосвязь жилищных условий домохозяйств и развития человеческого капитала на уровне региона.....	76
<i>Сафин Ш.Т., Лапсина В.Л.</i> Управление многоквартирным домом в городе Уфе.....	80
<i>Шайахметов Р.Р.</i> Правонарушения без наказания в жилищно-коммунальной сфере: существующие риски и пути их преодоления.....	84
<i>Цыркаева Е.А.</i> Роль ипотечного кредитования в развитии рынка жилья Приволжского федерального округа.....	89
<i>Спирина Л.И.</i> Система оплаты труда персонала управляющих организаций сферы жилищно-коммунального хозяйства на основе ключевых показателей эффективности.....	92
<i>Калабухова И.А.</i> Методика управления материальными потоками в жилищно-коммунальном хозяйстве.....	97
<i>Камалова Л.Р.</i> Проблемы и перспективы развития качества услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства.....	101

### Инновационные технологии развития сферы ЖКХ

<i>Рассадников В.Я., Литвинов В.А., Иванов М.Ф.</i> Состояние и перспективы внедрения инновационных технологий в жилищном хозяйстве города Донецка в военных условиях.....	105
<i>Нуркенов Ж.Е., Исламов Е.И.</i> Об актуальных вопросах очистки канализационных сточных вод в городе Астане.....	109

<i>Балабенко Е.В.</i> Усовершенствование механизма нормативно-правового обеспечения развития ЖКС ....	111
<i>Валиев Ш.З., Гавриленко И.Г., Суренян М.А.</i> Зарубежный опыт деятельности объединений собственников жилья .....	114
<i>Иваненко Л.В.</i> Региональная политика обращения твердых бытовых отходов в Самарской области ....	117
<i>Гайнанов Д.А., Спирина Л.И.</i> Система мониторинга и оценки качества как важнейший элемент реализации клиентоориентированного подхода в сфере жилищно-коммунальных услуг .....	123
<i>Кабиров С.Р.</i> Задача государства в зачистке институциональных преград к инвестиционному полю ЖКХ .....	128
<i>Леонова Л.Б.</i> Разработка показателей эффективности деятельности предприятий малого бизнеса для успешного функционирования кластера в сфере ЖКХ.....	132
<i>Волков А.А., Исхакова С.Г.</i> Основные методы и подходы решения задачи внедрения информационных систем в сфере ЖКХ.....	139
<i>Сунаева Г.Г., Сунаева С.Г., Иваненко З.Ю.</i> Молодое поколение и экспортный потенциал ЖКХ .....	142
<i>Карпова И.И., Черноглазова Г.Г.</i> Экономическая целесообразность реконструкции здания РДК «Молодость».....	145
<i>Фадеева Т.А.</i> Снижение стоимости дорожных плит с использованием современных технологий ...	148
<i>Бондаренко Е.Ю., Бондаренко С.Г.</i> Развитие городских территорий городского округа Самара путем переселения граждан из аварийного жилья.....	152
<i>Седаков Д.А.</i> Развитие жилищно-коммунального хозяйства: зарубежный опыт .....	158
<i>Тимощук Н.А.</i> Создание системы контроллинга в строительном холдинге «УРАН» .....	163
<i>Огай В.А., Довбыш В.О., Медведев Е.В.</i> Инновации в ЖКХ как средство увеличения энергоэффективности и способ повышения качества услуг.....	168
<i>Якименко И.А., Козин И.Ю., Медведев Е.В.</i> Внедрение информационных технологий в деятельность предприятий ЖКХ.....	171

#### **Совершенствование системы подготовки и переподготовки кадров в жилищно-коммунальном комплексе**

<i>Вишневская Н.Л., Клименков Г.В., Плахова Л.В.</i> Проблемы подготовки и переподготовки кадров как способ обеспечения безаварийной эксплуатации жилого фонда.....	175
<i>Зайнашева З.Г.</i> О повышении квалификации муниципальных служащих в сфере жилищно-коммунального хозяйства.....	178
<i>Вишневская Н.Г.</i> Спрос и предложение на рынке труда работников жилищно-коммунальной сферы региона .....	182
<i>Габидуллина Э.В., Чинаев Т.В.</i> Повышение кадрового потенциала предприятий сферы ЖКХ путем использования современных экономических инструментов .....	186
<i>Исхакова Ф.С.</i> Формирование толерантности в образовательном процессе .....	189
<i>Сорокина О.А.</i> Развитие мотивации достижения у студентов через профессиональные задачи.....	193
Об авторах .....	196

## CONTENT

### **Plenary presentations of the conference «Innovations in housing and communal services: theory and practice»**

<i>Kachkaev P.R.</i> Role of homeowners in the management of apartment houses.....	9
<i>Rodina E.A.</i> Legislative regulation reform processes in the housing sector .....	13
<i>Zinnatullin A.Z.</i> Regional overhaul systems: experience, problems and solutions .....	17
<i>Dubovskiy A.N.</i> Development of a system of social control in the housing sector of the Republic of Bashkortostan, as a factor in the development of civil society.....	21
<i>Pudovkin A.N.</i> Experience of Kumertau branch of OSU in training professionals in the field of housing and construction.....	23
<i>Valiev Sh.Z.</i> On the role of supplemental educational services for personnel training in the sector of housing and utilities.....	27

### **Social and humanitarian aspects of the reform of the system housing and communal services**

<i>Ahtarieva L.G., Harichkova L.I.</i> Organizational and institutional problems of housing and communal services megapolis .....	33
<i>Druzhinin N.L.</i> Problem of economy of transaction cost and institutional solutions international experience problems of housing and communal services .....	38
<i>Bezzubko L.V.</i> Energy saving in housing communal services of Ukraine .....	43
<i>Usosky V.N.</i> The tendencies of development of housing and communal services in the Republic of Belarus.....	47
<i>Blinov A.O., Ugryumova N.V.</i> Administrative aspects development of social and economic systems utilities .....	51
<i>Rakhimbekov T.S.</i> Energy saving as a tool for social modernization of Kazakhstan.....	55
<i>Murkasina M.U., Islamov E.I.</i> Selection algorithm forms and methods of management of multifamily apartment house based NLA Republic of Kazakhstan .....	58
<i>Bindichenko E.V.</i> National housing and communal complex Russia: problems and prospects.....	61
<i>Rutkauskas T.K., Sirotkin V.A.</i> Analytical indexes in management of available housing .....	66
<i>Ibragimova Z.F., Yaparova-Abdulkhalikova G.I.</i> On some problems in the field old and dilapidated housing....	69
<i>Prokudina O.A., Cyrkaeva E.A.</i> Assessment of economic capacity of the enterprise as factor of adoption of the administrative decision.....	74
<i>Ishmukhametov N.S.</i> The relationship of living conditions of households and the development of human capital at the regional level .....	76
<i>Safin Sh.T., Lapsina V.L.</i> Management of an apartment house in the city of Ufa .....	80
<i>Shayahmetov R.R.</i> Tort without punishment in the housing sector: risks and ways to overcome them .....	84
<i>Cyrkaeva E.A.</i> The role mortgage lending in the housing market the Volga Federal District .....	89
<i>Spirina L.I.</i> The system of remuneration of staff managing organizations of housing and communal services on the basis of key performance indicators .....	92
<i>Kalabukhova I.A.</i> Methods of management of material flows in the housing and communal services.....	97
<i>Kamalova L.R.</i> Problems and perspectives of quality of service in the housing and utilities management.....	101

### **Innovative technologies of the sphere of housing and communal services**

<i>Rassadnikov V.J., Litvinov V.A., Ivanov M.F.</i> Current state and prospects for innovative technologies introduction in housing sector of Donetsk at war time.....	105
<i>Nurkenov Zh.E., Islamov E.I.</i> On current issues sewage wastewater in the city of Astana .....	109
<i>Balabenko E.V.</i> Advances of the mechanism of regulatory support in housing and utilities sector development.....	111
<i>Valiev Sh.Z., Gavrilenko I.G., Surenyan M.A.</i> Foreign experience activities of homeowners association ....	114
<i>Ivanenko L.V.</i> Regional policy treatment of municipal solid waste in the Samara region .....	117
<i>Gainanov D.A., Spirina L.I.</i> The system of monitoring and quality assessment as an important element in the implementation of client-oriented approach in the sphere of housing and communal services.....	123
<i>Kabirov S.R.</i> Tasks of the state in the sweep institutional barriers to investment field utilities .....	128

<i>Leonova L.B.</i> The development of the exponents of effectiveness on small business enterprises for successful clusters function in communal sphere.....	132
<i>Volkov A.A., Iskhakova S.G.</i> The main methods and approaches in the solution of tasks of implementation of information systems in housing sector.....	139
<i>Sunaeva G.G., Sunaeva S.G., Ivanenko Z.Yu.</i> Young generation and export potential housing and communal services.....	142
<i>Karpova I.I., Chernoglazova G.G.</i> Feasibility of rehabilitating the buildings of the house of culture «YOUNG».....	145
<i>Fadeeva T.A.</i> Reducing the cost of road plates using modern technology.....	148
<i>Bondarenko E.Ju., Bondarenko S.G.</i> Samara city territory development by citizens moving from old habitation.....	152
<i>Sedakov D.A.</i> Development of housing and communal services: international experience.....	158
<i>Tymoshchuk N.A.</i> Creating a system of controlling a construction holding «URANUS».....	163
<i>Ogay V.A., Dovybsh V.O., Medvedev E.V.</i> Innovations in housing and communal services, as means of increase in energy efficiency and the way of improvement of quality of services.....	168
<i>Yakimenko I.A., Kozin I.Ju., Medvedev E.V.</i> Application of information technology in housing and communal services.....	171
<b>Improving the system of training and retraining in housing and communal complex</b>	
<i>Vishnevskaya N.L., Klimenkov G.V., Plakhova L.V.</i> Problems of training and retraining as a way to ensure trouble-free operation of the housing stock.....	175
<i>Zaynasheva Z.G.</i> On raising the level of municipal employees' skills in the sphere of housing and communal services.....	178
<i>Vishnevskaya N.G.</i> Supply and demand in the housing and utilities labor market of the region.....	182
<i>Gabidullina E.V., Chinayev T.V.</i> Increased capacity of public utilities through the use of modern economic tools.....	186
<i>Iskhakova F.S.</i> Formation of tolerance in the educational process.....	189
<i>Sorokina O.A.</i> Development of students' achievement motivation by means of professional tasks.....	193
About the authors.....	200

**Качкаев П.Р.**

заместитель председателя Комитета

Государственной Думы Российской Федерации

по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству,

Россия, г. Уфа

УДК 332.871.1

## РОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В УПРАВЛЕНИИ МКД

### ROLE OF HOMEOWNERS IN THE MANAGEMENT OF APARTMENT HOUSES

Отрасль ЖКХ является в нашей стране одной из самых непростых в разрезе тех взаимоотношений, которые возникают между участниками рынка предоставляемых услуг в сфере ЖКХ. Каждый гражданин, так или иначе, независимо от того, на какой жилплощади – в частном доме, многоквартирном доме, в коммунальной или служебной квартире – он проживает, рано или поздно сталкивается с жилищно-коммунальным хозяйством. Отрасль оказывает порядка 20 услуг, начиная со сбора и вывоза мусора, благоустройства, содержания в надлежащем состоянии дома и заканчивая предоставлением ритуальных услуг, что также относится к сфере ЖКХ.

В отрасли на сегодня сложилась следующая ситуация.

Годовой оборот сферы ЖКХ составляет порядка 4 трл. рублей в год (6,9% ВВП), платежи населения – более 1,5 трл. руб., уровень собираемости – 93,6%, безнадежная задолженность – примерно 2%, 80% МКД находятся под управлением управляющих компаний, 9,6% – ТСЖ, открыто около 49 млн. лицевых счетов, в сфере ЖКХ осуществляют свою деятельность около 60 тыс. предприятий коммунального комплекса, 2,2 млн. МКД составляют более 2,3 млрд. квадратных метров жилья, которыми управляют более 22 тысяч управляющих компаний.

За 6 лет тарифы в сфере ЖКХ выросли в среднем в 2,5 раза, и сегодня расходы на жилищно-коммунальные услуги составляют более 10% от совокупного дохода семьи (больше только в Польше, Словакии, Чехии).

Исходя из анализа сложившейся ситуации к основным проблемам отрасли можно отнести следующие.

1) недобросовестность управляющих компаний – по данным ВЦИОМ более 50% собственников недовольны обслуживанием жилья, только за 2013 год было получено около 165 тыс. обращений граждан, что составило примерно 62 тыс. нарушений, зафиксированных жилищными инспекциями субъектов РФ;

2) низкое качество предоставляемых коммунальных услуг;

3) неудовлетворительное состояние коммунальной инфраструктуры – требуется замена 42% сетей (232 тыс. км из общего количества в 548 тыс. км),

40–45% жителей фиксируют перебои с подачей воды, электроэнергии – 28% граждан, недостаточность теплоснабжения – в среднем 11% населения;

4) высокая доля жилищно-коммунальных услуг в расходах семьи;

5) плохое состояние жилого фонда – требуется капитальный ремонт около 40% МКД.

Именно из-за этой сложности, многогранности и объемности услуг, а также огромного количества производителей и потребителей этих услуг отрасль привлекает так много внимания и постоянно подвергается критике.

Первые изменения в отрасли начались с принятием 4 июля 1991 года ФЗ №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», который определил основные принципы бесплатной передачи жилых помещений в собственность граждан и принципы обслуживания и ремонта жилых помещений и инженерного оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (ст. 24). Причем расходы на эти нужды уже тогда несли собственники «соразмерно занимаемой ими площади в этом доме». Действие данного закона затем продлевалось еще три раза и на сегодняшний день оно ограничено 1 марта 2016 года. Бесплатная приватизация осуществляется уже 23 года – за это время приватизировано порядка 80% жилого фонда.

В дальнейшем на различных уровнях государственной власти принималось достаточное количество нормативно-правовых актов и законов, которые были направлены на совершенствование жилищных отношений, но все они носили узкоспециализированный характер и не решали проблему в целом.

Первым документом, который, на мой взгляд, свел разрозненные документы, касающиеся жилищных отношений и взаимодействия между различными уровнями власти (федеральной, региональной, муниципальной) и собственниками жилья к единому знаменателю, стал Жилищный кодекс Российской Федерации, который был принят 29 декабря 2004 года и вступил в действие 1 марта 2005 года. ЖК РФ определил основные принципы и положения жилищного законодательства, которые вытекают из Конституции Российской Федерации.

В Жилищном кодексе РФ определены права и обязанности участников взаимоотношений сферы ЖКХ – органов государственной власти, местного самоуправления, собственников жилья; классифицируется жилой фонд (социальный наем, служебное жилье и т. д.); определены формы управления жилым фондом (ТСЖ, жилищный кооператив, управляющие компании и др.); определены обязанности по содержанию общего имущества в МКД и многое другое, имеющее отношение к жилищной сфере.

Основной принцип жилищного законодательства основывается на необходимости органами государственной власти и органами местного самоуправления обеспечения граждан в реализации их права на жилище, его безопасности, равенстве всех участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, обеспечению сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Жилищные права могут быть ограничены на основании федеральных законов и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты конституционного строя, нравственности, здоровья, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Говоря о позитивных и негативных моментах Жилищного кодекса РФ, можно сказать однозначно, что с введением его в действие появились основные правила игры в жилищной сфере, которые иногда меняются, так же как и меняется наш мир. Работа над совершенствованием Жилищного кодекса РФ ведется постоянно, неизменно одно – основное действующее лицо ЖК РФ – собственник жилья. У собственника жилья с введением ЖК РФ появилось больше прав, но также появились и обязанности по содержанию своего имущества. Основные его постулаты таковы:

- 1) собственник жилого помещения сам определяет и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением;
- 2) собственник жилого помещения вправе предоставить его во владение, пользование другому гражданину или юридическому лицу;
- 3) собственник несет бремя содержания данного помещения и общего имущества в МКД;
- 4) собственник обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым помещением и общим имуществом МКД.

Таким образом, если собственник жилья имеет право распоряжаться своими помещениями по своему усмотрению – продавать, дарить, сдавать в аренду и т. д., то он также обязан содержать их в надлежащем состоянии и содержать общее имущество (крыша, подвал, чердак, коммуникации и т. д.) в надлежащем виде.

Свои права и обязанности собственники реализуют посредством общего собрания собственников

жилья. Общее собрание собственников помещений в МКД является органом управления данного МКД.

Действующим ЖК РФ общему собранию собственников жилья даны практически неограниченные права – общее собрание вправе решать практически все вопросы, относящиеся к управлению, ремонту, содержанию и использованию общего имущества МКД. Общее собрание может принимать решения о создании ТСЖ, может выбирать способ управления МКД – посредством управляющей компании или непосредственное управление, решает вопросы отчуждения, аренды, реконструкции общего имущества и т. д. Общее имущество МКД является общедолевой собственностью, то есть чем больше площадь жилого помещения, тем больше голосов имеет собственник на общем собрании при принятии решения, касающегося управления общим имуществом (ст. 43 ЖК РФ).

Общее собрание утверждает смету содержания, ремонта, благоустройства (если у МКД имеется в собственности земельный участок) и управления МКД. Однако решения общего собрания не могут влиять на изменение стоимости и тарифа на коммунальные услуги (электроэнергию, тепло, воду, газ), так как эти ресурсы регулируются государством и не зависят от решения собственников жилья.

Сегодня Жилищный кодекс РФ предполагает два варианта проведения общего собрания – очная форма (ст. 45 ЖК РФ), когда собственники собираются лично и принимают решение, и заочная форма.

Общее собрание считается правомочным, если в нем приняли участие собственники или представители собственников, обладающие более чем 50% голосов от общего числа собственников МКД. Решение считается принятым, если за него проголосовало более 50% от числа присутствующих. По вопросам, относящимся к реконструкции, формированию фонда капитального ремонта, получению кредитов и займов, поручительств, к решению по использованию земельных участков, принятию решений об использовании общего имущества, ответственных за подписание договоров по использованию общего собрания, требуется квалифицированное большинство – 2/3 голосов.

Если на собрании приняли участие менее 50% собственников, то собрание можно проводить в заочной форме путем передачи в место или по адресу, которые указаны в оформленных в установленном виде (форме) документах, решений собственников по вопросам, поставленным на голосовании, до даты окончания их приема.

Заочное голосование может проводиться при помощи государственной информационной системы – ГИС ЖКХ с подтверждением идентификации собственника.

После проведения собрания оформляется протокол общего собрания, который доводится до собственников, в том числе и тех, которые не участвовали в собрании, и является обязательным для исполнения.

Собственник помещения в МКД, в случае отсутствия на собрании или несогласия с принятым общим собранием решением, вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием, если такое решение было принято с нарушением требований Жилищного кодекса РФ. Таким образом обеспечиваются равные права всех собственников жилья МКД, независимо от их доли в общем имуществе.

Уже 23 года граждане Российской Федерации имеют возможность считаться собственниками жилья, но таковыми в полном смысле этого слова все-таки не являются. 10 декабря 2014 года ВЦИОМ представил результаты общероссийского социологического исследования «Осведомленность россиян о реформе ЖКХ». В опросе приняли участие 1600 граждан из сорока двух регионов России. Исходя из этих данных, уровень информированности граждан о реформе составляет 75% (+5%), самая низкая информированность у жителей 18–24 лет, которая составила 63% опрошенных, но выросла за последние четыре месяца (+11%). Уровень участия граждан в реформе – 75% (+9%), молодежи 18–24 лет – 65% (+20%). Такие показатели достигнуты, в основном, в результате проводимых мероприятий по установке индивидуальных приборов учета и пропаганде замены ламп электронакаливания на энергосберегающие. Значительно вырос процент информирования населения об обязательном взносе на капитальный ремонт с 60 до 78%.

Тем не менее количество граждан, принимающих участие в собраниях ТСЖ и МКД, оставляет желать лучшего и колеблется от 6 до 12%, что показывает достаточно низкую заинтересованность граждан в решении вопросов, относящихся к содержанию общего имущества МКД, и отражает общий настрой граждан на то, что содержать общее имущество в МКД за нас должно государство.

Реально началом реформы ЖКХ можно считать 2008 год, когда был принят федеральный закон «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» и была создана соответствующая госкорпорация. Государством были выделены значительные средства (более 250 млн. руб.) на капитальный ремонт и снос аварийного жилья.

Для стимулирования граждан и возможности повышения активности в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения, которые предписывали создание Советов МКД, если не было организовано ТСЖ или ЖСК (ст. 161).

Учитывая, что активность населения достаточно низкая, значительная часть функций по управлению МКД передавалась Совету МКД, в частности:

- обеспечение выполнения решений общего собрания дома, формирование повестки общего собрания (вопросы использования общего имущества МКД, земельного участка, договоров и т. д.);

– вопросы по управлению, содержанию общего имущества, ремонта.

Совет готовит к общему собранию собственников МКД заключения по договорам, контроль за оказанием услуг и выполнением работ, отчеты о проделанной работе.

Из числа членов Совета избирался председатель, который обеспечивал текущую организацию работы Совета и на основании доверенности собственников мог подписывать договоры управления МКД и представлять интересы собственников в надзорных органах и судах. Для получения федеральных средств в субъектах и муниципалитетах должно быть выполнено 13 условий, таких как: создание определенного количества ТСЖ, частных управляющих компаний и передача им в управление МКД, приватизация организаций, работающих в сфере ЖКХ, наличие программ реформирования отрасли, сноса аварийного жилья и другие, 5%-ная оплата жителями работ по капитальному ремонту. Все эти факторы способствовали началу поэтапного реформирования системы ЖКХ.

В регионах страны стали появляться ТСЖ, в управление МКД пришли частные управляющие компании и началась монополизация обслуживания жилого фонда. Стоит признать, что были и проявления формализма, но тем не менее было сделано главное – население стало интересоваться качеством проводимого капитального ремонта, качеством предоставляемых услуг, работой управляющих компаний и организаций, предоставляющих коммунальные услуги.

Во многих регионах без визирования председателя Совета МКД не оплачивались работы по капитальному ремонту. Население почувствовало себя собственниками своего недвижимого имущества.

Но именно тогда стало понятно, что по причине сложности Жилищного кодекса РФ, непрозрачности сферы ЖКХ, отсутствия достаточной правовой грамотности у населения значительное количество претензий и вопросов предъявляются не по существу. Для устранения этого пробела партией «Единая Россия» был запущен проект «Управдом», основными задачами которого были определены следующие:

- ликвидация правовой безграмотности председателей Советов МКД, управляющих домами, повышение их квалификации;
- проведение мониторинга и анализа существующего положения дел в сфере ЖКХ;
- анализ и предложения по совершенствованию существующей нормативно-правовой базы отрасли.

В настоящее время проект работает практически во всех субъектах Российской Федерации.

Одновременно продолжилось совершенствование нормативно-правовой базы сферы ЖКХ. Президентом РФ, Правительством РФ в последнее время уделяется много внимания вопросам ЖКХ и особен-

но повышению роли и активности граждан в вопросах управления, содержания МКД, наведения порядка в сфере предоставления коммунальных услуг, обеспечения «прозрачности» отрасли.

Достаточно сказать, что одним из первых Указов В.В. Путина при вступлении в должность Президента РФ в мае 2012 года был Указ № 600 «О мерах по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», который определил основные направления развития жилищного и коммунального хозяйства нашей страны.

В дальнейшем прошло большое количество совещаний с участием Президента РФ, в частности, в ноябре 2012 года, посвященное проблемам капитального ремонта общей собственности МКД, тогда же была утверждена госпрограмма обеспечения доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации со сроком реализации до 2020 года, в мае 2013 года состоялось заседание Госсовета по вопросам ЖКХ, на котором обсуждались вопросы повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, повышения качества управления МКД и профессионализма управляющих компаний при обслуживании МКД. В июне 2014 года в г. Челябинске прошел Форум «ЖКХ – новое качество», на котором были рассмотрены наиболее насущные проблемы ЖКХ и намечены пути их решения, в частности, были подняты вопросы, касающиеся взаимоотношений собственников жилья и деятельности управляющих компаний, вопросы повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, а именно: рассматривались аспекты повышения ответственности участников рынка ЖКХ, проблемы проведения общих собраний собственников жилья, поднимались вопросы о необходимости ужесточения ответственности недобросовестных собственников жилья (неплательщиков), вопросы ограничения роста платежей за коммунальные услуги и социальная поддержка отдельных категорий граждан (например, малоимущих).

Именно в этом направлении осуществляет свою деятельность Государственная Дума РФ и Правительство Российской Федерации, внося последние изменения в отраслевое законодательство, которые направлены, в основе своей, на повышение роли собственников жилья и наведение порядка в деятельности по содержанию и управлению МКД.

Так, в конце 2014 года был принят закон о лицензировании управляющих компаний, который с 1 мая 2015 года запрещает деятельность управляющих компаний, если таковыми не получена лицензия на осуществление своей деятельности. Собственники жилья и общественные организации, осуществляющие свою деятельность в сфере ЖКХ, входят в состав лицензионной комиссии, могут наложить «вето» на лишение лицензии, если они не согласны с таким реше-

нием комиссии, отказаться от обслуживания управляющей компании, если ее деятельность не устраивает граждан.

В 2014 году был принят закон о федеральной государственной единой информационной системе ЖКХ, которая стартует в 2016 году. ГИС ЖКХ будет обеспечивать сбор, обработку, хранение и предоставление информации о жилищном фонде РФ (в разрезе МКД), об оказании коммунальных услуг (стоимость, перечень), по состоянию предприятий коммунального комплекса и инженерных сетей, о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о задолженностях граждан. Также к функциям ГИС ЖКХ будет отнесено формирование платежных документов по каждому лицевого счета, создание для каждой квартиры и лицевого счета личного кабинета и электронной подписи собственника. Упрощается процедура проведения общих собраний собственников МКД – станет возможным принять в нем участие посредством Интернета из личного кабинета на портале ГИС ЖКХ. Информация будет вводиться одноразово восемью федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, управляющими компаниями, ресурсоснабжающими организациями и т. д.

Также в 2014 году были внесены изменения в ст. 20 Жилищного кодекса РФ о повышении роли общественных организаций при осуществлении контроля в сфере ЖКХ. Статья 20 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена пунктами о полномочиях общественных организаций при осуществлении общественного жилищного контроля.

В рамках модернизации сферы ЖКХ был принят закон о долгосрочном тарифном регулировании коммунальных услуг, закон об установлении предельных индексов роста коммунальных услуг и совокупного платежа граждан за коммунальные услуги. Так, в настоящее время Федеральная служба по тарифам устанавливает по каждому региону предельные индексы роста стоимости коммунальных услуг на 3–5 лет, глава региона может устанавливать предельные индексы роста стоимости коммунальных услуг в полтора раза и по каждому муниципалитету, в случае превышения допустимых пределов индексов роста коммунальных услуг отклонения компенсируются.

В настоящее время в Государственной Думе РФ находится на рассмотрении законопроект о повышении платежной дисциплины, который был внесен ввиду необходимости разрешения проблемы неплательщиков за предоставляемые коммунальные услуги, а именно образовавшейся задолженности населения перед ресурсоснабжающими организациями порядка 600 млрд. рублей. Начиная с четвертого месяца пени за просроченный платеж за ЖКУ увеличиваются до 1/170 став-

ки рефинансирования. Законопроект предусматривает также наложение штрафных санкций за предоставление некачественных коммунальных услуг и ошибки в расчетах – в пользу граждан, возможность проведения общих собраний в очно-заочной форме, вводится понятие «жилищная услуга».

**Родина Е.А.**

*председатель Комитета Государственного Собрания – Курултая РБ по жилищной политике и инфраструктурному развитию, Россия, г. Уфа*

Таким образом, можно с уверенностью констатировать, что модернизация сферы ЖКХ осуществляется поэтапно в направлении осознания каждым гражданином не только своих прав, но и обязанностей по содержанию всего имущества, находящегося у него в собственности.

УДК 346.7

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРОЦЕССОВ РЕФОРМИРОВАНИЯ В СФЕРЕ ЖКХ

### LEGISLATIVE REGULATION REFORM PROCESSES IN THE HOUSING SECTOR

Жилье для человечества, вне зависимости от исторического промежутка времени, было и является основой существования, и в этом аспекте государственную роль в организации условий, обеспечивающих гражданам качественное проживание в жилище, вне всякого сомнения, невозможно переоценить.

Реформирование в сфере ЖКХ в нашей стране включает все изменения в вопросах прав и обязанностей субъектов жилищных правоотношений, порядок предоставления и пределы пользования жилыми помещениями, способы управления многоквартирными домами, затрагивает вопросы регистрационного учета граждан по месту жительства, приватизации жилых помещений и др.

Реформа ЖКХ основана на нормах Конституции РФ. В соответствии с частью 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации и частью первой статьи 46 Конституции Республики Башкортостан каждый имеет право на жилище.

Указанные конституционные гарантии реализуются через создание условий, обеспечивающих достойную жизнь каждого (часть 1 статьи 7 Конституции Российской Федерации, часть первая статьи 11 Конституции Республики Башкортостан), и применительно к жилищным правоотношениям в части оказания жилищно-коммунальных услуг выражаются в качественном предоставлении услуги.

Конституционный статус указанных прав граждан предопределяет высокую значимость их правовой реализации в законодательном аспекте.

Общие положения Конституции РФ о праве на жилище конкретизируются и раскрываются в нормах жилищного и других отраслей законодательства, устанавливающих соответствующий правовой меха-

низм, посредством которого обеспечивается реализация конституционных прав. В соответствии с подпунктом «к» пункта 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, которые могут регулировать правовые отношения, не урегулированные федеральным законом, но не могут ему противоречить.

Федеральное законодательство в сфере обеспечения защиты прав граждан на предоставление жилищных и коммунальных услуг базируется на Конституции Российской Федерации и состоит из Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» и других нормативных правовых актов, регулирующих отношения в рассматриваемой сфере.

Ключевым нормативно-правовым актом жилищного законодательства является Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (далее также ЖК РФ), вступивший в законную силу 1 марта 2005 года.

ЖК РФ определяет основные принципы реализации конституционного права граждан РФ на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает основные начала правового регулирования жилищных отношений при различных видах использования недвижимости в жилищной сфере. На федеральном уровне жилищные отношения регулируются

не только законодательными актами, но и указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, а также ведомственными нормативными правовыми актами.

В целях исполнения Постановления Совета Федерации Федерального Собрания РФ от 16 октября 2013 года № 391-СФ «Об основных направлениях реформирования жилищно-коммунального хозяйства в 2013–2015 годах» в период 2013–2014 годов были реализованы, в частности, следующие направления:

- созданы условия для формирования в субъектах Российской Федерации устойчивой системы финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда;
- закреплен механизм ограничения изменения (прироста) платы граждан за коммунальные услуги в каждом месяце календарного года по отношению к соответствующему месяцу предыдущего календарного года;
- созданы дополнительные условия для формирования и деятельности общественных объединений в жилищной сфере и сфере коммунальных услуг, их ассоциаций и союзов (принят ФЗ № 200-ФЗ);
- законодательно урегулированы отношения по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования (принят ФЗ № 217-ФЗ);
- осуществлен переход к государственному регулированию деятельности по управлению многоквартирными домами посредством введения лицензирования такого вида деятельности (принят ФЗ № 255-ФЗ).

Законодательство Республики Башкортостан в сфере обеспечения защиты прав граждан на предоставление жилищных и коммунальных услуг представлено Законом Республики Башкортостан от 2 декабря 2005 года № 250-з «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан», Законом Республики Башкортостан от 3 июля 2012 года № 551-з «Об обеспечении защиты прав граждан на предоставление жилищных и коммунальных услуг в Республике Башкортостан».

**Первым законом**, который был принят для регулирования отношений в сфере ЖКХ на уровне субъекта Федерации в Республике Башкортостан стал Закон Республики Башкортостан от 2 декабря 2005 года № 250-з «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан», в который с момента вступления в силу было внесено 12 изменений.

Закон разграничивает компетенцию органов государственной власти Республики Башкортостан в области жилищных отношений, устанавливает порядок признания граждан малоимущими и определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в соб-

ственности членов семьи и подлежащего налогообложению, порядок ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и порядок предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда Республики Башкортостан.

Большинство редакций Закона связаны с постоянным совершенствованием федерального законодательства и необходимостью приведения в соответствие с ним республиканского законодательства.

**Вторым законом** в вышеупомянутой сфере на уровне субъекта Федерации стал Закон от 3 июля 2012 года № 551-з «Об обеспечении защиты прав граждан на предоставление жилищных и коммунальных услуг в Республике Башкортостан». Закон направлен на обеспечение защиты прав граждан в сфере управления многоквартирными домами (МКД), содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – жилищные услуги), предоставления коммунальных услуг, в том числе путем осуществления регионального государственного жилищного надзора и регионального государственного контроля (надзора) в области регулирования тарифов и надбавок на территории Республики Башкортостан.

Поворотным для всего ЖКХ Башкортостана стал 2011 год. Еще никогда руководство республики не уделяло отрасли столь большого внимания. Приняты поправки в жилищное законодательство, начало действовать 10 республиканских отраслевых программ в области ЖКХ. Работа продолжалась и в 2012, 2013, 2014 годах.

Жилищный фонд Республики Башкортостан составляет 91,6 млн. кв. м, в том числе находится в собственности: частной – 82,8 млн. кв. м (90,4%), государственной – 1,4 млн. кв. м (1,5%), муниципальной – 7,3 млн. кв. м (8,1%).

На территории Республики Башкортостан расположено 70440,0 многоквартирных домов общей площадью 50,5 млн. кв. м. Жилищный фонд оборудован водопроводом на 67,5%, канализацией – 62,6%, отоплением – 86,9%, горячим водоснабжением – 50,3%, газом – 85,8%.

Уровень оснащённости многоквартирных домов приборами учета энергоресурсов составляет 99,3%, отопления – 98,6%, горячего водоснабжения – 99,4%, холодного водоснабжения – 99,5%, электроэнергии – 99,7%.

Жилищные услуги оказывают 235 управляющих организаций, 103 многоотраслевых предприятия, 195 оказывают услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда. Активно развиваются альтернативные формы управления жилищным фондом – создано 1484 товарищества собственников жилья, в со-

став которых входят 3507 многоквартирных домов общей площадью 7,86 млн. кв. м.

Основная роль, отводимая правовыми гарантиями осуществления гражданских прав и обязанностей субъектами жилищных правоотношений в сфере предоставления жилищных и коммунальных услуг, – содействовать формированию и укреплению правового порядка на рынке жилищно-коммунальных услуг, а именно: стимулировать оказание качественных и своевременных услуг, способствовать начислению и взиманию оптимальной оплаты, сохраняющей баланс интересов всех участников жилищных правоотношений, укреплять правовую защищенность потребителей, осуществлять государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль, развивать и совершенствовать систему Регионального общественного контроля.

Главной целью государства является защита интересов своих граждан и создание для них комфортных условий проживания. Перенесение бремени расходов за получаемые населением жилищно-коммунальные услуги на само население необходимо проводить одновременно с решением вопроса о предоставлении тем, для кого такое бремя является непосильным, социальных субсидий адресно на каждого гражданина. Решение вопроса социальной защиты малообеспеченных граждан на нормативном уровне должно иметь опережающий характер.

Именно эти тенденции были заложены в процесс реформирования условий и порядка прохождения капремонта.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан, в 2013 году был принят Закон Республики Башкортостан от 28 июня 2013 года № 694-з «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан».

Во исполнение указанных законов Республики Башкортостан также изданы соответствующие постановления Правительства РБ, указы Президента РБ и иные ведомственные нормативные правовые акты.

В настоящее время в жилищно-коммунальном комплексе закладываются основы развития отрасли на долгосрочную перспективу преобразования по ряду приоритетных направлений: модернизация жилищно-коммунального хозяйства; обеспечение населения качественными жилищно-коммунальными услугами при недопущении резкого роста тарифов (цен) и бюджетных расходов.

В 2014 году принято очень много законов как на федеральном, так и на республиканском уровне.

Так, в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в Российской Федерации созданы дополнительные условия для формирования и деятельности общественных объединений потребителей в жилищно-коммунальной сфере (их ассоциаций, союзов), что в конечном итоге позволит усилить контроль за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг в Российской Федерации. В частности, согласно Федеральному закону от 28 июня 2014 года № 200-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в целях обеспечения прав и законных интересов граждан может осуществляться общественный жилищный контроль, субъектами которого могут являться общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы многоквартирных домов, другие заинтересованные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Соответствующие изменения будут внесены и в республиканское законодательство.

Центральной новеллой федерального законодателя стало введение лицензирования предпринимательской деятельности по управлению МКД, под которой понимается выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению МКД на основании договора управления домом. Одновременно в предмет договора управления МКД включены работы и услуги по управлению им. Начиная с 1 сентября 2014 года работы и услуги по управлению МКД будут таким же элементом обязательств по договору управления, как и работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги.

Поправки, устанавливающие порядок выдачи лицензии и работы с ней, начнут действовать с 1 сентября 2015 года, однако переход на лицензирование, который должен быть обеспечен большим количеством новых подзаконных нормативных правовых актов, назначен на 1 мая 2015 года.

Предусмотренные Федеральным законом правовые механизмы позволят снизить на этом рынке количество недобросовестных участников, упорядочить рынок подобных услуг, сделать его более понятным и «прозрачным» для органов публичной власти и населения, а также будут препятствовать необоснованному увеличению коммунальных платежей со стороны управляющих компаний.

Во исполнение положений Жилищного кодекса Российской Федерации принято Постановление Правительства РФ от 28 октября 2014 года № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

В соответствии с изменениями федерального законодательства осуществление лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами отнесено к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений.

Соответствующие изменения затронут и Закон Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан».

Ряд федеральных законов, принятых в период весенней сессии 2014 года, затронули положения о порядке проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в связи с чем необходимо будет привести Закон Республики Башкортостан «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан» в соответствие с федеральным законодательством.

Необходимо отметить, что с июля 2014 года в Российской Федерации начинает создаваться **государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)**.

Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) – это единая федеральная централизованная информационная система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с ЖКХ.

Закон о ГИС ЖКХ предполагает, что система полноценно заработает с 1 января 2017 года. Регионы, муниципалитеты, управляющие и ресурсоснабжающие компании должны будут загружать в нее информацию, на основании которой граждане станут оплачивать коммунальные услуги.

9 октября 2014 года опубликованы функциональные и технологические требования к ГИС ЖКХ.

Как следует из требований, гражданам с помощью ГИС ЖКХ можно будет не только ввести показания счетчиков или ознакомиться с платежными документами, но и непосредственно оплатить услуги ЖКХ.

Кроме того, система позволит проводить собрания жильцов и голосования, заключать электронные договоры на оказание коммунальных услуг

и на управление домами, формировать обращения в управляющие организации и госорганы.

Цель создания ГИС ЖКХ заключается в том, чтобы вместо многочисленных сайтов с разрозненной информацией сформировать единую информационную систему ЖКХ, интегрированную с порталом госуслуг. Система будет основана на экономической мотивации. Так, если на сайте с 1 января 2017 года управляющие компании или ресурсоснабжающие организации не опубликуют информацию о начислениях с соответствующими расчетами, у потребителя будет право не оплачивать их услуги до размещения в системе полной информации без начисления пени. Это автоматически создаст необходимую мотивацию. Когда расчеты будут переведены в электронную форму, всем пользователям в личный кабинет на портале «ГИС ЖКХ» или на электронную почту будет приходить официальный электронный платежный документ.

В полном соответствии с духом и буквой действующего Жилищного кодекса РФ, всего комплекса законодательных актов в данной сфере важнейшим аспектом реформирования является приоритетность самоуправления жильцов. Первостепенное значение имеет сегодня развитие общественного самоуправления в жилищной сфере, обеспечение непосредственного участия собственников жилья в управлении собственной недвижимостью путем создания ТСЖ.

Необходимость преобразований в системе управления жилищным фондом возникла сразу же с появлением после реформ 90-х годов собственников жилья.

Введенный в действие в 2005 году Жилищный кодекс РФ существенно изменил систему управления жилищным фондом в целом и многоквартирными домами в частности.

В соответствии с ч. 1 ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Организация товарищества собственников жилья возможна при наличии в одном жилом доме нескольких собственников жилых или нежилых помещений. При этом число членов товарищества собственников жилья должно превышать 50% от общего числа собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Для управления и содержания общего имущества многоквартирного дома собственники помещений в этом доме на общем собрании членов ТСЖ согласуют свою волю по тем или иным вопросам управления

(содержания), а реализацией этой воли занимаются наиболее активные собственники, включенные в состав правления товарищества. Все необходимые договоры во исполнение воли собственников, выраженной на общем собрании, заключает ТСЖ как юридическое лицо, а не каждый собственник в отдельности. Все это облегчает внешние отношения собственников помещений в многоквартирном доме со сторонними организациями в вопросах управления этим домом.

Наш мониторинг, как законодателя, позволил выявить основные преимущества и недостатки товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирным домом в Башкортостане.

За прошедший период республика существенно продвинулась в рыночных преобразованиях жилищной сферы. В настоящее время в Башкортостане 63,75% многоквартирных домов управляются частными компаниями, в 21,9% многоквартирных домов создали товарищества собственников жилья.

Наблюдается консолидация движения ТСЖ в союзы и объединения. В то же время анализ показывает, что некоммерческим формам управления жилищным фондом присущ ряд недостатков, связанных с неразвитостью в России и РБ рынка профес-

сиональных услуг управляющих организаций и индивидуальных предпринимателей в этой области, что мешает развитию здоровой конкуренции. Развитию ТСЖ мешает ряд проблем, без комплексного преодоления которых будет невозможно вывести реформирование в сфере ЖКХ на должный уровень. Раскрытием и преодолением проблем мы и занимаемся в практической повседневной деятельности.

На жилищно-коммунальное хозяйство возложена обязанность организовывать отвечающие современным требованиям условия проживания населения в жилых домах, расположенных на городской территории, путем обеспечения бесперебойной и эффективной работы предприятий и организаций, его составляющих. Вместе с тем ЖКХ опосредствованно выполняет существенную роль в решении задач по повышению эффективности общественного производства в общем.

Таким образом, реформирование комплекса ЖКХ – это последовательная оптимизация многофункционального комплекса, включающего в себя взаимозависимые и вместе с тем автономные предприятия и организации социальной и производственной сфер. И роль законодателей в этом процессе очень велика.

*Зиннатуллин А.З.*

*заместитель министра ЖКХ Республики Башкортостан, Россия, г. Уфа*

УДК 332.81

## РЕГИОНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА: ОПЫТ, ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ

### REGIONAL OVERHAUL SYSTEMS: EXPERIENCE, PROBLEMS AND SOLUTIONS

Многokвартирные жилые дома – это сложные сооружения, со все более усложняющейся системой жизнеобеспечения, требующие постоянного содержания и технического обслуживания, периодического капитального ремонта. Невыполнение постоянно качественного обслуживания и невыполнение капитального ремонта в установленные сроки приведет к разрушению отдельных конструктивных элементов и здания в целом. Причем невыполнение всех мероприятий по техническому обслуживанию дома, нарушение регламента проведения текущего ремонта приводит к уменьшению межремонтных сроков проведения капитального ремонта. А несвоевременное выполнение работ по капитальному ремонту – увеличивает расходы по содержанию и техническому обслуживанию здания. То есть несвоевременное или некачественное выполнение всех необходимых работ

приводит в результате к увеличению расходов собственников – жителей дома.

Капитальный ремонт в жилых домах в СССР осуществлялся в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации. Если дом был ведомственным (заводским, управления железной дороги, совхозным и т. д.), то расходы на его содержание и ремонт закладывали в смету ведомства. Если государственным, – то расходы несли горрайисполкомы. Дома ремонтировались в среднем через 10–15 лет. Но в связи с тем, что весь жилищный фонд был государственным, жители расходов этих не ощущали и не несли.

Единственная категория граждан, которая несла все расходы со дня окончания строительства дома, – это владельцы частных домов и члены жилищно-строительных кооперативов (далее ЖСК). Члены

ЖСК в г. Уфе ежемесячно вносили на капремонт 10 % от стоимости содержания дома. Так, жители государственных квартир платили 12 коп. за один квадратный метр жилой площади, а жители кооперативных квартир 13,2 коп. за один квадратный метр.

До начала 90-х годов капитальный ремонт жилых домов осуществлялся в соответствии с пятилетними планами развития народного хозяйства. Но в 90-е годы ситуация в экономике ухудшилась, и ремонт домов в необходимых объемах не выполнялся. Начался процесс приватизации, появились собственники, и государство вернулось к вопросу капитального ремонта домов, которому почти 10 лет не уделялось должного внимания. Наглядно это видно по постановлениям Кабинета министров РБ за 1998 и 1999 годы.

В 1998 году Кабинет министров Республики Башкортостан утвердил размер платы за капитальный ремонт жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде – 10 коп. за один квадратный метр общей площади в месяц.

В 1999 году размер платы увеличился до 20 коп./м<sup>2</sup> и взимался уже со всех нанимателей и со всех собственников жилых помещений, расположенных в домах государственного и муниципального жилищного фонда. А в 2003 году с 1 февраля – 80 коп./м<sup>2</sup> и с 1 июля – 1 рубль 60 коп./м<sup>2</sup> общей площади в месяц; в коммунальных квартирах – соответственно за один квадратный метр жилой площади в месяц.

Причем плата берется со всех жителей и в приватизированных, и в не приватизированных квартирах.

В 2004 году этот платеж отменяется, а с выходом нового Жилищного кодекса в 2005 году собственники имеют право принять решение о внесении взносов на капитальный ремонт дома. С 2006 года в Уфе и в ряде других городов республики такие решения принимаются, и собственники помещений оплачивают взносы на капитальный ремонт.

В декабре 2006 года в Москве прозвучал доклад Мукумова Ремира Эркиновича, директора департамента ЖКХ Министерства регионального развития Российской Федерации (далее Минрегионразвития), на тему «Модернизация и капитальный ремонт жилищного фонда». В докладе были приведены данные соцопроса, проведенного среди жителей по наиболее проблемным местам в жилых домах. Как наиболее беспокоящие были названы проблемы: с коммуникациями в доме, в первую очередь, в системе центрального отопления – 76%, затопление подвалов – 64%; требуется ремонт подъездов – 70%; течь кровель – 67%; требуется ремонт фасадов – 58%. Причем первоочередными респонденты назвали проблемы с отоплением и кровлей. Объемы ежегодного «недоремонта» жилищного фонда по стране составляют более 100 млн. квадратных метров и постепенно увеличиваются. В ближайшее время ожидается

резкое увеличение потребности в капитальном ремонте жилых домов из-за нарастания технического износа зданий 70–80-х годов постройки.

Решение проблемы капитального ремонта Минрегионразвития предлагало рассмотреть многопланово. Не просто помочь жителям через господдержку, а привлечь всех собственников к решению проблем ремонта своего дома. Для чего предлагалось:

– Предоставление гарантий по кредитам, которые берут объединения собственников жилья (товарищества собственников жилья) на капитальный ремонт (модернизацию) жилья.

– Субсидирование процентной ставки по кредитам, которые берут объединения собственников жилья (товарищества собственников жилья) на капитальный ремонт (модернизацию) жилья.

– Предоставление бюджетных грантов на капитальный ремонт (модернизацию) жилья на принципах софинансирования с собственниками жилья, размер грантов должен зависеть от степени износа здания.

– Адресная социальная поддержка семей с низкими доходами в оплате расходов на капитальный ремонт (модернизацию) жилья в рамках расширения программы жилищных субсидий.

– Участие муниципалитетов и иных публичных собственников в расходах на капитальный ремонт (модернизацию) жилья на равных правах с другими собственниками помещений.

– Погашение части кредита, полученного на капитальный ремонт (модернизацию) жилья, за счет бюджетных средств.

– Снижение подоходного налога на сумму средств, затраченных гражданином на капитальный ремонт (модернизацию) многоквартирного дома, собственником помещений в котором он является.

В январе 2007 года в Казани состоялся Госсовет РФ, который впервые за многие годы рассмотрел чрезвычайно важный вопрос реорганизации коммунального хозяйства. Были приведены результаты серьезного анализа состояния жилищно-коммунального хозяйства в стране. Тогда же были определены пути выхода из сложившейся ситуации.

21 июля 2007 года Президентом РФ был подписан Федеральный закон № 185 «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». В соответствии с ним была создана государственная корпорация, которой передали функции распределения финансовых ресурсов между субъектами федерации.

Закон установил правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилищного фонда путем создания государствен-

ной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд содействия реформированию ЖКХ), осуществляющей функции по предоставлению такой финансовой поддержки. С 2013 года средства Фонда содействия реформированию ЖКХ направляются также на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры.

Фонд ЖКХ стимулирует формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом и внедрение ресурсосберегающих технологий.

За период с 2008 по 2014 год Республика Башкортостан получила на условиях софинансирования от Фонда содействия реформированию ЖКХ на капитальный ремонт МКД более 6,6 млрд. руб., дополнительно были вложены средства из республиканского и муниципальных бюджетов на сумму еще около 3 млрд. руб. Капитально отремонтированы более двух тысяч МКД, жилищные условия улучшили почти 300 тысяч жителей республики. В большинстве домов выполнялся комплекс из нескольких видов работ. Доля отремонтированных домов составила более 10% от общего числа МКД в республике.

Следует отметить, что кроме работ по капремону МКД по программе Фонда содействия реформированию ЖКХ, в республике проводился ежегодный плановый капитальный ремонт многоквартирных домов за счет средств собственников помещений и средств местных бюджетов. За период с 2006 по 2013 год за счет местных фондов и взносов собственников в местные фонды на капитальный ремонт направлено порядка 10 млрд. руб.

29 декабря 2010 года Президентом Российской Федерации подписан Федеральный закон № 441-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», которым уточняются условия деятельности Фонда содействия реформированию ЖКХ и предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда. При внесении указанного федерального закона предполагалось установить такое новое условие предоставления Фондом финансовой поддержки субъектам Российской Федерации, как «наличие нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, принятых не позднее 1 июля 2011 года и предусматривающих создание не позднее 1 января 2012 года на территории субъектов Российской Федерации региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов, предусматривающей организацию и осуществление мероприятий, направленных на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с жилищным законодательством.

Прекращающий работу с 2012 года Фонд содействия реформированию ЖКХ предлагает создать систему региональных фондов, где будут храниться средства на ремонт от собственников квартир, а также из местного и федерального бюджетов, сообщает РИА «Новости» со ссылкой на гендиректора госкорпорации Константина Цицина. Фонды могут быть созданы в 2012–2013 годах. При этом федеральными деньгами будет управлять еще один специальный фонд. «Это не будет «реинкарнацией» Фонда ЖКХ, это будет абсолютно новый фонд, который сосредоточится только на финансировании капитального ремонта», – уточнил Цицин. По его словам, в регионы для обсуждения направлен документ, который ляжет в основу федерального законопроекта о региональных фондах капитального ремонта. Идея обсуждалась на совещании в Казани, которое проходило 27 мая 2010 года.

Цицин пояснил, что у каждого многоквартирного дома будет свой счет, на который будут собираться деньги на капремонт. Сейчас жильцы платят за ремонт в среднем по 125 рублей, отметил он, в случае реализации идеи отчисления собственников составят около 5 рублей с квадратного метра ежемесячно. Малоимущим гражданам платежи компенсируют за счет субсидий, а за квартиры, находящиеся в муниципальной собственности, взнос будет делать муниципалитет. «Деньги, которые будут накапливаться в региональных фондах, – вовсе не платеж государству, это деньги, которые собираются собственниками квартир фактически для себя самих. И то, как их тратить, будут решать сами собственники», – заверил Цицин.

В то же время был приведен и альтернативный вариант финансирования капитального ремонта, который, в частности, применяется в странах Европы. В этом случае капитальный ремонт осуществляется за счет привлеченных кредитов, гарантом по которым выступает государственная структура, а расплачиваются по кредиту собственники жилья. Эта концепция, по мнению ее авторов, ориентирована на самостоятельное принятие решений собственниками, а не административное регулирование и при этом привлекает в сферу ЖКХ частные инвестиции. В то же время применению этой схемы препятствует высокая стоимость комплексного капремонта домов – самостоятельно расплатиться с кредитом жильцам зачастую будет очень непросто.

В завершение совещания участники приняли резолюцию, в которой одобрили практику создания региональных фондов, которые бы занимались привлечением и сбором средств на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов.

Принятый по итогам заседания президиума Госсовета РФ 23 ноября 2010 года перечень поручений Президента РФ содержит поручение Правительству

РФ внести в установленном порядке в законодательство Российской Федерации изменения, направленные на совершенствование механизмов организации и финансирования капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах. В федеральных органах власти формируется мнение, что необходимо создание финансовых систем проведения капитальных ремонтов на региональном уровне. Имеющаяся практика в регионах основана на введении обязательной платы за капитальный ремонт и организации «деятельности фонда капитального ремонта, а также установление порядка сбора, учета, контроля целевого использования и расходования средств, аккумулируемых в указанном фонде и предназначенных для проведения капитального ремонта многоквартирных домов».

Минрегионразвития РФ в соответствии с поручениями Президента РФ подготовило соответствующие нормативно-правовые акты для создания и начала деятельности региональных систем капитального ремонта. В 2013 году были подготовлены методические рекомендации по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности. При создании органами государственной власти субъектов Российской Федерации специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональный оператор), и обеспечении их деятельности, учредителями (учредителями) регионального оператора могут выступать органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие функции по вопросам управления имуществом, жилищно-коммунального хозяйства, строительства соответствующего субъекта Российской Федерации на основании решения, принимаемого в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

С учетом запрета на использование средств, формирующих фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на финансирование текущей деятельности регионального оператора рекомендуется ежегодно при формировании бюджета субъекта Российской Федерации предусматривать средства для обеспечения текущей деятельности регионального оператора.

Одновременно были утверждены методические рекомендации по установлению минимального взноса на капитальный ремонт. Установление субъектом Российской Федерации минимального размера взноса рекомендуется осуществлять на основе следующих принципов:

– определение минимального размера взноса на основе оценки общей потребности в средствах на фи-

нансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – капитальный ремонт многоквартирных домов, капитальный ремонт многоквартирного дома), входящих в установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов (далее – перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту);

– доступность минимального размера взноса для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

– достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, определяется с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса (далее – финансовая бюджетная поддержка) для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса (далее – региональная программа капитального ремонта);

– изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта должно приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки;

– минимальный размер взноса в расчете на один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме рекомендуется устанавливать актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с требованиями федерального законодательства и методическими рекомендациями в 2013 году принят Закон Республики Башкортостан «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан», весь необходимый перечень нормативно-правовых актов, регламентирующих организацию и проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Создана некоммерческая организация Фонд «Региональный оператор Республики Башкортостан», которая начала работу с ноября 2013 года. В декабре 2013 года принята Республиканская программа

капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на длительный 30-летний период (2014–2043 годы), которой охвачены около 17 тысяч многоквартирных домов. Причем все дома, включенные в республиканскую программу, должны пройти не менее чем одним видом ремонта в течение каждых 10 лет.

При формировании системы капитального ремонта было налажено тесное сотрудничество с нашими коллегами из Самарской области, которые раньше начали запуск этой системы.

*Дубовский А.Н.*

*руководитель регионального Центра общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Башкортостан, Россия, г. Уфа*

УДК 332.8

## РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖКХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН КАК ФАКТОР СТАНОВЛЕНИЯ ГРАЖДАНСКОГО ОБЩЕСТВА

### DEVELOPMENT OF A SYSTEM OF SOCIAL CONTROL IN THE HOUSING SECTOR OF THE REPUBLIC OF BASHKORTOSTAN, AS A FACTOR IN THE DEVELOPMENT OF CIVIL SOCIETY

Элемент социального партнерства в процессах реформирования жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) становится преобладающим. В связи с этим на передний план вышли задачи, связанные с определением роли и возможностей общественных структур в решении данного вопроса. Основная социальная функция, которая возлагается государством на общественные организации, – служить площадкой для обмена мнениями между представителями властных структур и массивом рядовых граждан с тем, чтобы первые могли получать прямые сигналы «снизу» о самых горячих проблемах граждан и адекватно на них реагировать. Именно для этих целей, согласно Указу Президента РФ № 600 от 7 мая 2012 года, организованы Центры общественного контроля в сфере ЖКХ на уровне регионов, предполагающие в том числе консолидацию общественных организаций в выработке общей повестки.

Необходимо отметить, что, по данным разных источников, более половины граждан обеспокоены состоянием сферы ЖКХ. Высокие цены, плохое качество обслуживания, изношенность основных фондов – состояние дел в этой сфере служит темой для обсуждения на всех уровнях управления: от Президента РФ до глав администрации городов и сельских поселений. Вся совокупность проблем ЖКХ ложит-

ся тяжким бременем на обычных людях. Порой собственнику жилья кажется, что он остается со своими сложностями один на один и помощи ему ждать неоткуда. Именно в этой ситуации на помощь гражданам и должно прийти общественное движение, берущее на себя как роль повышения степени самоорганизации общества, так и решение вопросов медиации (разрешение споров) между собственниками и другими субъектами сферы ЖКХ.

Потребление услуг ЖКХ – регулярный, ежедневный процесс воздействия, а следовательно, и воспитания отдельного гражданина и общества. Сущность, содержание, условия и результативность сферы ЖКХ предопределяют факторы и механизмы формирования активности личности, ее гражданской позиции. Поэтому проблема реформирования и модернизации ЖКХ – не только экономическая, но и связана с воспитанием личности и развитием гражданского общества.

В этой связи созданная система общественного контроля не столько дополняет существующие многочисленные виды контроля, сколько переводит решение задач на качественно новый уровень. При этом общественному контролю, воплощенному в форме общественного движения, отводится особая социально значимая роль. Общественное движение – организация

сугубо добровольная, в которой может участвовать любой желающий. Она создает условия для свободной дискуссии по вопросам ЖКХ для формирования важнейших проблемных пакетов и для квалифицированного сотрудничества по их разрешению с государственными и муниципальными институтами.

В последнее время принято большое количество нормативно-правовых актов, планов и проведено множество различных мероприятий. Однако, несмотря на все усилия, существенного изменения положения в жилищных отношениях, к сожалению, пока не произошло. Права собственников жилья, несмотря на дополнительные возможности, предоставленные изменениями в Жилищном кодексе, все еще в полной мере не защищены.

По нашему мнению, для того, чтобы достичь кардинального решения проблемы, необходимо создать ряд предпосылок:

– создание ясной, прозрачной системы расчетов тарифов и платежей за ЖКУ, формирования финансовых результатов у всех участников рынка;

– внедрение прозрачной системы согласования принятия решений, а также мониторинга и контроля деятельности управляющих, ресурсоснабжающих организаций, в том числе с использованием передовых информационных технологий;

– принятие сбалансированной, социально и экономически обоснованной долгосрочной стратегии развития на федеральном, региональном, муниципальном и корпоративном уровне для привлечения частных инвестиций в отрасль.

В настоящее время мы решаем практические задачи по развертыванию системы общественного контроля в сфере ЖКХ.

В соответствии с планом работы Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ открыта постоянно действующая общественная приемная «Центр жилищного просвещения», в 47-ми МО городов и районов РБ сформированы и налаживается работа отделений Центра, организована работа постоянной «горячей линии», организован выпуск газеты «Жилищные ведомости», специальной литературы, проводятся семинары и круглые столы, совместно с РИК Партии «Единая Россия» реализуется проект «Школа грамотного потребителя».

Одной из основных задач Республиканского центра общественного контроля и его подразделений в муниципальных образованиях является организация защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг и повышение эффективности правоприменительной практики в сфере ЖКХ на местах. Повышенное внимание общественности влияет на активность региональных и муниципальных чиновников, вынуждает исполнителей коммунальных услуг оперативно устранять недостатки.

Как показывает опыт, важное значение имеет не только защита прав жителей, но и разъяснение им их обязанностей по содержанию собственного жилья и организации управления своими многоквартирными домами. Поэтому просвещение и общественный контроль, который проводится нашими экспертами сферы ЖКХ, могут сломать сложившуюся в жилищно-коммунальной сфере ситуацию, изменить ее кардинально.

Опыт работы в этом направлении уже есть, предстоит сделать это постоянно действующим инструментом повышения компетентности жителей, управляющих организаций и ТСЖ.

Необходимо взаимодействие и с правоохранительными органами – только у них есть инструменты, которые могут наказать нарушителей, только они могут провести проверку на основании предоставленной им информации, привлечь к ответственности виновных.

Расставляя приоритеты, мы решили начать с наведения порядка в вопросах текущего содержания и ремонта жилого фонда, основой которых должны стать четкие договорные взаимоотношения между гражданами и теми, кто оказывает им коммунальные и иные услуги.

Рабочей группой Госсовета Башкортостана был разработан проект типового договора между собственниками жилья МКД и управляющими организациями. Сегодня деятельность Центра направлена на то, чтобы этот документ, вносящий более четкую определенность в права и обязанности сторон, был взят за основу при заключении договоров на обслуживание МКД.

Используя мониторинг деятельности управляющих организаций, необходимо при осуществлении лицензирования провести их селекцию, выделив тех, кто добросовестно выполняет свои обязанности, и соответственно поддерживать их на самых различных уровнях, а тех, в чьей работе проявляются очевидные недостатки, призвать их к улучшению деятельности либо отказать в выдаче лицензии. Участники нашего движения – члены лицензионных комиссий будут следовать данному принципу.

Предстоит работа по созданию системы организации капитального ремонта жилищного фонда. Мы нашли понимание у нашего депутатского корпуса и правительства в том, чтобы при создании нормативных подзаконных актов по реализации регионального закона о капремонте были предусмотрены меры общественного контроля на всех этапах этой работы.

Региональный Центр общественного контроля берет на себя также организацию мониторинга исполнения законодательства в сфере ЖКХ, внесение предложений по его совершенствованию.

Таким образом, Региональный Центр общественного контроля РБ активно взаимодействует с органами государственной власти, научными и образовательными учреждениями для разработки и внедрения наиболее эффективных социально-экономических механизмов и инструментов интеграции функций общественного контроля в систему управления ЖКХ.

Для нас в общественном контроле в сфере ЖКХ главное – это создание атмосферы сотрудничества региональной, местной власти и граждан, общественных организаций и движений в этой непростой сфере. Деловой, прагматичный характер этих отношений

– залог нашего продвижения по решению сложных вопросов функционирования ЖКХ, сбережения нашего жилого фонда, развития инфраструктуры ЖКХ.

Уверен, что системе общественного контроля в сфере ЖКХ удастся пробудить и направить энергию общественной самоорганизации народа на налаживание продуктивного диалога всех участников жилищных отношений: населения, власти, управляющих компаний, ТСЖ и ресурсоснабжающих организаций, что станет существенным вкладом в развитие гражданского общества нашей республики и страны в целом.

**Пудовкин А.Н.**

кандидат технических наук, декан строительного факультета  
Кумертауского филиала ФГБОУ ВО «Оренбургский  
государственный университет»,  
Россия, г. Кумертау

УДК 332.8

## ОПЫТ КУМЕРТАУСКОГО ФИЛИАЛА ОГУ ПО ПОДГОТОВКЕ КАДРОВ В СФЕРЕ ЖКХ И СТРОИТЕЛЬСТВА

### EXPERIENCE OF KUMERTAU BRANCH OF OSU IN TRAINING PROFESSIONALS IN THE FIELD OF HOUSING AND CONSTRUCTION

Основная цель деятельности вузов состоит в развитии и поддержке научных исследований как основы фундаментализации образования, как базы подготовки работников квалифицированного труда в соответствии с потребностями государства и общества. Предъявляются все более высокие требования к творческим, интеллектуальным, коммуникативным способностям и профессиональным качествам. И ответить на эти требования может тот, кто получил полноценное образование, чтобы в нужный момент найти необходимую информацию и оптимально ею воспользоваться, эффективно строить взаимоотношения с окружающими, интегрироваться в поликультурный и полиэтничный социум, устанавливать и сохранять деловые партнерские отношения.

В состав строительного факультета Кумертауского филиала ОГУ входят три кафедры, две из которых выпускающие:

- городского строительства и хозяйства;
- производства строительных материалов, изделий и конструкций.

Общая численность студентов по очной, заочной, заочной ускоренной формам обучения на факультете 797 человек.

Подготовка студентов ведется по двум специальностям: 270105.65 Городское строительство и хозяйство; 270106.65 Производство строительных материалов, из-

делий и конструкций; направлению подготовки 270800 Строительство по трем профилям: Городское строительство и хозяйство; Производство строительных материалов, изделий и конструкций; Техническая эксплуатация объектов жилищно-коммунального хозяйства.

В образовательном процессе при выполнении расчетно-графических работ, курсовых работ, курсовых проектов и выпускных квалификационных работ используются лицензированные программные продукты, такие как:

- AutoCAD;
- Компас 3D;
- Microsoft Visio;
- Гранд Строй-Инф;
- Гранд-смета;
- Стройконсультант ГАРАНТ;
- Allplan;
- Архикад.

Также во время обучения нашим студентам предлагается широкий перечень учебных программ подготовки, которые помогут в дальнейшем стать конкурентноспособными специалистами в области строительства.

Ежегодно выпускные квалификационные работы студентов строительного факультета занимают призовые места в региональных и всероссийских конкурсах ВКР.

25 ноября 2014 года в г. Самаре проходил II (региональный) тур Всероссийского конкурса выпускных

квалификационных работ по специальности «Городское строительство и хозяйство». Дипломный проект нашего филиала занял 2-е место среди пяти архитектурно-строительных вузов Поволжского региона России.

Также параллельно проходил II (региональный) тур Всероссийской студенческой олимпиады, по результатам которой студент Кумертауского филиала ОГУ занял 1-е место и получил право на участие в заключительном этапе Всероссийской студенческой олимпиады в г. Пензе.

В сентябре 2013 года на базе Кумертауского филиала ОГУ открылся штаб ЖКХ. Реализация данного проекта стала возможной по результатам отборочных мероприятий Всероссийского образовательного форума «Селигер – 2013».

Штаб действует в рамках Федерального молодежного проекта «Все дома», реализуемого Федеральным агентством по делам молодежи совместно с Государственной корпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ».

В декабре 2014 года Кумертауский филиал ОГУ получил право направить в составе делегации от Республики Башкортостан 10 человек – членов Штаба ЖКХ для участия во Всероссийской ассамблее «ЖКХ-2024» в г. Казани. Всего на РБ было выделено 40 мест.

Мероприятие объединило на одной площадке представителей бизнеса, власти и общества для обмена передовым опытом и поиска новых возможностей, направленных на модернизацию жилищно-коммунальной отрасли России.

По результатам отборочных мероприятий студенты – активисты штаба ЖКХ Кумертауского филиала ОГУ в июне 2014 года стали участниками молодежного форума ПФО «iВолга – 2014», где представили проект «Реформирование системы ЖКХ на примере города Кумертау».

А уже в июле 2014 года студенты строительного факультета приняли участие во втором заезде «Форума молодежных проектов» в рамках Всероссийского образовательного форума «Селигер – 2014», где также присутствовали ведущие эксперты из числа политиков, специалистов сферы ЖКХ, крупнейших бизнесменов-инвесторов, готовых не только поделиться собственным опытом, но и поддержать молодежные инициативы.

Одним из подразделений, обеспечивающих образовательный процесс учебными и учебно-методическими материалами, выступает научная библиотека.

Библиотечный фонд филиала формируется в соответствии с Тематическим планом комплектования библиотеки филиала, который отражает профили учебных дисциплин образовательного учреждения. Для обеспечения требований ФГОС ВПО открыта возможность

свободного доступа к электронно-библиотечным системам «Университетская библиотека онлайн», электронно-библиотечной системе издательства «Лань», электронно-библиотечной системе издательства «НЭЛБУК», электронной библиотеке «Рукопт», содержащим издания учебной, учебно-методической и иной литературы по изучаемым дисциплинам.

В состав Кумертауского филиала ОГУ как структурное подразделение входит также отдел дополнительного профессионального образования (ОДПО).

Основной целью деятельности ОДПО является эффективная реализация образовательных программ профессиональной подготовки и повышения квалификации специалистов предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства.

На сегодняшний день реализуется профессиональная переподготовка для следующих категорий слушателей:

- лиц, имеющих высшее и среднее профессиональное образование;
- лиц, получающих высшее и среднее профессиональное образование;
- специалистов жилищно-коммунального комплекса.

Решением Комитета по профессиональному образованию НОСТРОЙ от 2 февраля 2011 года Протоколом № 9 Кумертауский филиал ОГУ был аккредитован в качестве Центра по тестированию специалистов строительной отрасли. По состоянию на 31 декабря 2014 года аттестацию специалистов строительного комплекса в соответствии с Единой системой аттестации НОСТРОЙ на базе ОДПО филиала прошли 62 сотрудника предприятий – членов СРО, в том числе в 2014 году – 30 человек.

С 2012 года на базе Кумертауского филиала ОГУ реализуется программа софинансирования Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан расходов муниципальных образований Республики Башкортостан по подготовке и переподготовке квалифицированных специалистов для нужд жилищно-коммунальной отрасли республики.

Обучение специалистов сферы жилищно-коммунального хозяйства ведется за счет средств республиканского и муниципального бюджетов по приоритетным направлениям:

- Городское строительство и хозяйство;
- Водоснабжение и водоотведение;
- Электроснабжение промышленных предприятий;
- Промышленная теплоэнергетика;
- Экономика и управление в жилищно-коммунальном хозяйстве.

27 октября 2014 года в рамках заключенного договора о сотрудничестве № 1 от 27 сентября 2012 года между Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан и Кумертауским

филиалом ОГУ состоялось открытие программ профессиональной переподготовки на 2014–2015 учебный год по направлениям:

- Городское строительство и хозяйство;
- Водоснабжение и водоотведение;

– Электроснабжение промышленных предприятий;- Экономика и управление в жилищно-коммунальном хозяйстве.

К обучению приступили 50 слушателей (рис. 1, 2).

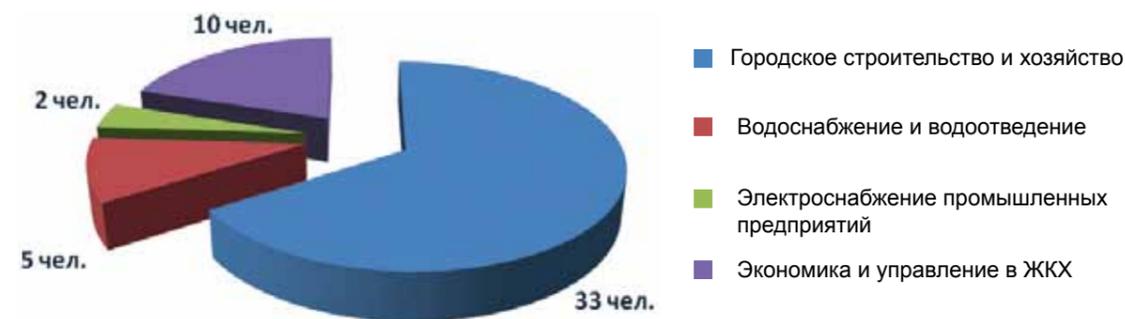


Рис. 1. Распределение слушателей программ профессиональной переподготовки в области ЖКХ по направлениям подготовки

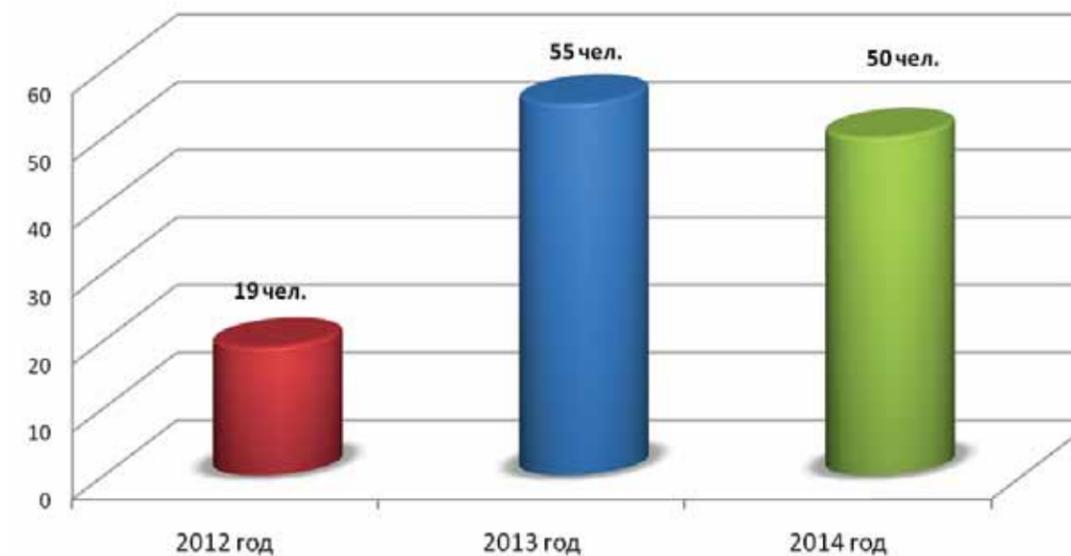


Рис. 2. Количество слушателей программ профессиональной переподготовки в области ЖКХ

Среди заявленных специалистов – представители различных городов и районов РБ: Стерлитамака, Салавата, Октябрьского, Мелеуза, Кумертау, Межгорья; Уфимского, Ишимбайского, Аскинского, Бурзянского, Шаранского, Баймакского, Бирского, Благовещенского, Зيانчуринского районов.

Программа профессиональной переподготовки руководителей и специалистов организаций жилищно-коммунального комплекса республики рассчитана на 10 месяцев.

Повышение квалификации – это целенаправленный процесс обогащения и развития компетенций специалистов в различных видах профессиональной деятельности, ориентированный на профессиональный рост и личностное развитие специалиста.

Повышение квалификации осуществляется в рамках дополнительного профессионального образования, охватывающего все актуальные направления в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В сентябре 2014 года в рамках подписанного соглашения о сотрудничестве между Кумертауским филиалом ОГУ и корпорацией «ТехноНиколь» на базе вновь построенного в филиале учебно-лабораторного корпуса открыт современный Учебный центр профессионального обучения корпорации «ТехноНиколь».

Общая площадь Учебного центра – 600 м<sup>2</sup>. Центр включает в себя современный конференц-зал на 100 посадочных мест, зал теоретического обучения, оборудованный по последнему слову техники для проведения теоретических занятий и презентаций лекционного материала.

Зал практического обучения общей площадью 240 м<sup>2</sup> размещает на своей площади действующие функциональные экспонаты для отработки практических навыков устройства теплогидроизоляции фасадов, плоских и скатных кровель.

В стенах Учебного центра проходят специальную профессиональную подготовку специалисты строительных и подрядных организаций, представители компаний-застройщиков, генподрядчиков, управляющих компаний, а также студенты Кумертауского филиала ОГУ в рамках основных образовательных программ по направлениям: «Системы плоских кровель», «Системы скатных кровель», «Теплоизоляция строительных конструкций и фасадов». Обучение проводят преподаватели филиала, прошедшие курсы повышения квалификации на базе Учебного центра корпорации «ТехноНиколь» в г. Уфе. На базе Учебного центра профессионального обучения корпорации «ТехноНиколь» Кумертауского филиала ОГУ курсы повышения прошли 64 специалиста строительных и жилищно-коммунальных организаций по программам:

– «Монтаж и контроль качества систем плоских кровель из битумных и битумно-полимерных материалов»;

– «Системы теплоизоляции строительных конструкций. Фасады».

Компания «ТехноНиколь» в рамках развития профессионального образования ежегодно проводит Международный конкурс дипломных проектов в области строительства с применением материалов компании «ТехноНиколь».

С 2014 года студенты и преподаватели Кумертауского филиала ОГУ принимают участие в конкурсе в рамках заключенного между филиалом и компанией «ТехноНиколь» соглашения о сотрудничестве.

Кумертауский филиал ОГУ имеет лицензию на профессиональное обучение по 18 рабочим профессиям. Профессиональная подготовка по рабочим профессиям представлена следующими видами обучения, обеспечивающими его непрерывность:

- подготовка по профессиям рабочих;
- переподготовка рабочих;
- повышение квалификации рабочих.

Кумертауский филиал ОГУ ежегодно проводит конференции, семинары, консультации. Все эти программы и мероприятия разрабатываются по заказам потребителей или в ответ на требования рынка и образуют весьма разветвленное и многообразное образовательное пространство.

Также профессорско-преподавательский состав строительного факультета является активным участником различных конференций, семинаров и совещаний. Участие в подобных мероприятиях позволяет не только продемонстрировать актуальность и перспектив-

ность оказываемых услуг, но и почерпнуть новые идеи для разработки инновационных проектов в сфере дополнительного профессионального образования, а также установить деловые контакты и связи с непосредственными потребителями образовательных услуг.

10 апреля 2014 года при поддержке Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам состоялся Республиканский методический семинар «Управление и бухгалтерский учет в жилищно-коммунальном хозяйстве» для руководителей регулируемых предприятий, специалистов по бухгалтерскому учету в сфере жилищно-коммунального хозяйства. На семинаре присутствовало 25 руководителей и специалистов сферы жилищно-коммунального хозяйства из городов и районов Республики Башкортостан. Основная цель проведения семинара – получить полезные знания по сложным вопросам бухгалтерского и налогового учета в сфере ЖКХ, с учетом последних изменений в законодательстве, рассмотреть особенности хозяйственной деятельности УК, ТСЖ и ЖСК и тарифное регулирование услуг организаций коммунального комплекса.

25 апреля 2014 года в рамках программы финансирования Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан подготовки и переподготовки квалифицированных кадров для нужд жилищно-коммунального комплекса республики на базе Кумертауского филиала ОГУ состоялся II Республиканский научно-практический семинар «Инновационные энергосберегающие технологии, материалы и оборудование в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве». Семинар состоялся при участии Государственного автономного учреждения Республики Башкортостан «Республиканский научный центр энергосбережения и энергоэффективных технологий». В мероприятии приняли участие свыше 50 руководителей и специалистов предприятий сферы строительства и жилищно-коммунального хозяйства из 23 городских округов и муниципальных районов Республики Башкортостан, г. Оренбурга и Оренбургской области.

23 октября 2014 года заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан А.З. Зиннатуллин по инициативе руководства Некоммерческого партнерства СРО «Коммуналремстрой», при участии Кумертауского филиала ОГУ провел рабочее совещание по вопросу разработки и внедрения программы повышения квалификации по строительному контролю за работами по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Согласно протоколу совещания филиалу поручена разработка программы повышения квалификации для специалистов, осуществляющих строительный контроль за работами по капитальному ремонту жилого фонда.

30 октября 2014 года на базе Кумертауского филиала ОГУ при поддержке Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан, а также Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре состоялась Всероссийская научно-практическая строительная конференция «Инно-

вационные технологии, материалы и оборудование в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве».

Основной целью научно-практических конференций стал обмен опытом и получение новых знаний о современных материалах и технологиях в сфере строительства и ЖКХ.

**Валиев Ш.З.**

доктор экономических наук, профессор,  
заслуженный работник сферы обслуживания РБ,  
заведующий кафедрой «Региональная экономика и управление»  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

УДК 332.8

## О РОЛИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УСЛУГ В РЕШЕНИИ КАДРОВЫХ ПРОБЛЕМ ЖКХ

### ON THE ROLE OF SUPPLEMENTAL EDUCATIONAL SERVICES FOR PERSONNEL TRAINING IN THE SECTOR OF HOUSING AND UTILITIES

Кадровая проблема в отрасли жилищно-коммунального хозяйства стоит острее, чем в любой другой отрасли экономики.

Сегодня в сфере ЖКХ страны работает более 2-х млн. человек, при этом дефицит профессиональных кадров в отрасли превысил 47%. Средний возраст работников отрасли приближается к пятидесяти годам. Более половины руководящего персонала жилищно-коммунальных предприятий не имеет профильного образования, по 10 лет и более – не повышали квалификацию [1].

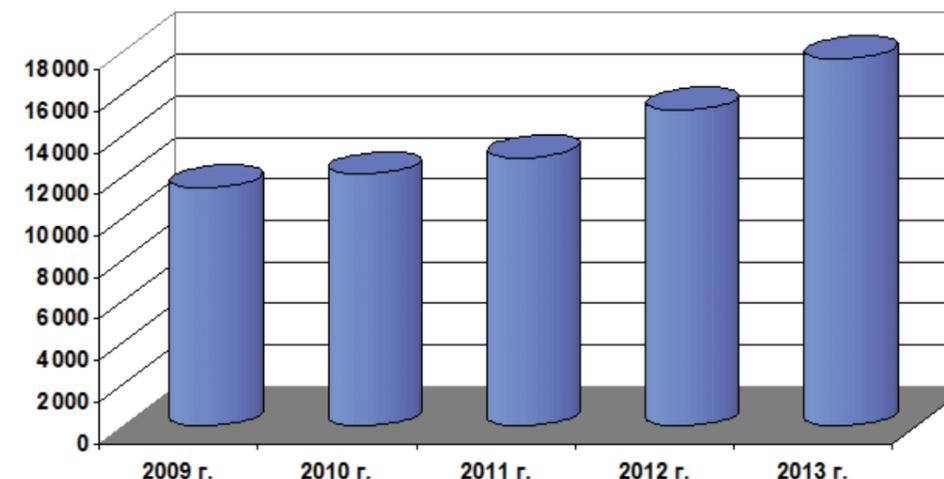
Основными кадровыми проблемами отрасли являются:

1. Дефицит квалифицированных кадров рабочих специальностей (дворников, слесарей, уборщиков, маляров). Нехватка рабочего персонала компенсируется за счет

закрепления за одним работником по полтора-два, а то и три участка. Подобная практика существенно сказывается на качестве и своевременности предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. И, как следствие, растет недовольство населения, увеличиваются нарекания и жалобы на работу жилищно-коммунальных предприятий, стоимость оказанных услуг.

Неукомплектованность жилищно-коммунальных предприятий квалифицированными рабочими кадрами объясняется следующими факторами:

- низкий престиж рабочих профессий в отрасли ЖКХ;
- низкий уровень средней заработной платы работников отрасли по отношению к среднерегиональному (см. рис.). Несмотря на тот факт, что средняя заработ-



Динамика роста средней заработной платы работников отрасли ЖКХ РБ (2009–2013 гг.)

ная плата работников в отрасли ЖКХ РБ в 2013 году сложилась на уровне 17 710 руб., или с увеличением к 2012 году на 14%. В 2012 году соответствующий показатель составлял 15 230 руб., в 2011 году 12 945 руб. соответственно [2]. На жилищно-эксплуатационных предприятиях городского округа г. Уфа в 2013 году средняя заработная плата дворников составила – 9 300 руб., слесарей-сантехников – 13 520 руб., уборщиков лестничных клеток – 8 300 руб. [3];

– тяжелый, малоавтоматизированный труд рабочих;

– «старение» кадров, нежелание молодежи устремляться на предприятия ЖКХ.

В советский период для привлечения на такую не самую престижную работу, как дворник, использовали практику предоставления служебного жилья. В СССР при строительстве жилых помещений до трех процентов жилья передавалось на баланс города для распределения в качестве служебных помещений. Работники ЖКХ, трудоустроившись, получали служебную квартиру или комнату. С ними заключали коллективный договор, согласно которому они обязаны были отработать на предприятии 10–15 лет, после чего имели право получить жилье в собственность. В условиях рыночной экономики последующая приватизация квартир видится очень сложной задачей.

Сегодня в крупных городах России, в особенности в Санкт-Петербурге и Москве, для ликвидации кадрового дефицита в непрестижных рабочих специальностях ЖКХ используют труд жителей стран бывшего СССР, так называемых «гастарбайтеров». В условиях когда местное население, подчас даже не имеющее работы, не заинтересовано идти на тяжелый низкооплачиваемый труд, привлечение рабочей силы из ближнего зарубежья становится единственным решением. Для многих жителей Молдавии, Таджикистана, Узбекистана заработная плата в 10–15 тысяч рублей является вполне приемлемой. Обратившись к опыту стран Западной Европы и США, можно увидеть аналогичную ситуацию. Во Франции, Англии и Америке улицы метет самый «угнетенный» класс – мигранты. В Париже уборщиками улиц в основном трудятся африканцы из Сенегала. Причем сенегальцы своей профессией дорожат и даже передают ее по наследству. По меркам Франции заработная плата дворника считается минимальной, но все же вполне пригодной для существования. К тому же другую работу для африканцев найти достаточно трудно. В Лондоне работу дворников и уборщиков мусора также выполняют мигранты, преимущественно из стран Азии [4].

Привлечение мигрантов, несомненно, может помочь решить проблему нехватки рабочих кадров на предприятиях ЖКХ, однако, существует ряд негативных последствий такого решения. Как показыва-

ет опыт г. Москвы, это, во-первых, может иметь ряд социальных последствий, в том числе существенный рост преступности и межнациональной напряженности, во-вторых, способствует развитию нелегальной миграции. Привлечение мигрантов в сферу ЖКХ, порой не имеющих или не знающих своих прав, приводит к организации различных незаконных схем, связанных с оплатой труда работников.

2. *Кризис мотивации.* Анализ показывает, что на большинстве предприятий ЖКХ затруднено построение эффективных и более гибких систем материального и нематериального стимулирования работников, отсутствуют перспективы карьерного роста. Нет хорошего опыта поддержания и развития внутрифирменной культуры, отлаженной системы мотивации персонала. В качестве инструментов решения вопросов привлечения квалифицированных рабочих кадров на предприятия ЖКХ, можно предложить следующее:

– рассмотреть вопрос предоставления льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг для работников отрасли;

– предложить трудоустройство с обучением рабочим специальностям молодежи, в частности студентам и старшеклассникам, нуждающимся в подработке. Для этого необходимо организовать публикацию вакансий там, где чаще всего находятся старшеклассники и студенты, в частности в учебных заведениях и в сети Интернет;

– наладить более тесное взаимодействие предприятий ЖКХ с профильными среднетехническими учебными заведениями города по привлечению будущих выпускников на работу по специальностям слесарей-сантехников, кровельщиков, плотников и электрогазосварщиков;

– повысить престиж рабочих специальностей, в частности, предоставить нуждающимся жилье, которое, после отработки сотрудником определенного срока, перейдет в его собственность. Данная мера уже рассматривается администрацией города Уфы, с такой инициативой выступал глава администрации Ирек Ялалов [5].

3. *Низкий уровень образования и квалификации административно-управленческого персонала жилищно-коммунальных предприятий.*

Между спросом и предложением на рынке профессиональных менеджеров в ЖКХ – огромный разрыв. Переход к инновационной экономике в сфере ЖКХ выдвигает принципиально новые требования к специалистам по управлению качеством ЖКУ (жилищно-коммунальных услуг).

Управление многоквартирным домом требует обширных знаний в различных областях: соблюдение нормативно-технических требований к содержанию и использованию жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры; договорная

деятельность с арендаторами, подрядными, ресурсоснабжающими организациями, документооборот, контроль технического и санитарного состояния жилищного фонда, реализация и контроль мероприятий по внедрению энергосберегающих, информационных и других инновационных технологий, ряд других [6].

В процессе управления МКД реализуются около 200 функций управления, процедуры и схемы, выполнение которых требует знания свыше 300 нормативных актов.

Немало примеров, когда в реально созданных и действующих ТСЖ у председателей (как правило, это энтузиасты-пенсионеры, отставные военные, бывшие работники бюджетной сферы и т. п.) отсутствовал опыт и квалификация, необходимые для выполнения всего набора функций управления многоквартирными домами. В итоге, деятельность таких ТСЖ сопровождалась низким качеством, ростом убытков и нерациональным расходованием средств, и как следствие, жалобами и недовольством жильцов.

Не наблюдается высокого профессионализма и в управляющих организациях. Среди причин дефицита квалифицированных управленческих кадров в ЖКХ называют:

– отсутствие самостоятельного направления подготовки кадров;

– отсутствие реальной возможности массового получения дополнительного профессионального образования;

– отсутствие собственных научных школ, системы профессиональных учебных заведений, системной работы с молодыми кадрами;

– дает себя знать также отсутствие системы заказа на подготовку кадров в сфере ЖКХ, методического обеспечения этой работы.

Актуальность вопроса обеспеченности отрасли ЖКХ квалифицированными кадрами не вызывает сомнений.

Один из наиболее значимых вопросов для жителей России – потребители жилищно-коммунальных услуг – это соблюдение лицами, ответственными за управление жилой недвижимостью, законодательно установленных требований. Хорошо это понимают и в органах государственной власти, кроме Жилищного кодекса, требования к деятельности по управлению многоквартирными домами установлены рядом подзаконных актов:

– Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление от 13.08.2006 г. № 491);

– Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (постановление от 15.05.2013 г. № 416), которые содержат стандарты деятельности по управлению МКД;

– Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление от 03.04.2013 г. № 290);

– Стандарты раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (постановление от 23.09.2010 г. № 731).

– В 2013 году утверждены первые стандарты профессиональной деятельности в жилищной сфере, в частности: профессиональный стандарт специалиста по управлению многоквартирным домом, профессиональный стандарт специалиста по управлению жилищным фондом, профессиональный стандарт специалиста по эксплуатации и обслуживанию многоквартирного дома, ряд других [6].

– С сентября 2014 года принят законопроект о введении обязательного лицензирования управляющих организаций многоквартирных домов. В соответствии с законом, сформулированы требования к управляющим организациям (УО) для получения лицензии:

1. Регистрация соискателя (лицензиата) в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации.

2. Наличие у должностного лица соискателя лицензии – квалификационного аттестата.

3. Отсутствие у должностного лица неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

4. Отсутствие соискателя в реестре лиц, у которых была аннулирована или дисквалифицирована лицензия на управление МКД.

5. Соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных законодательством РФ.

Все компании в РФ, управляющие многоквартирными домами, должны получить лицензию до 1 мая 2015 года [7].

Перечисленные, принятые за последние годы правовые акты свидетельствуют об усилении административного контроля государства за деятельностью жилищных организаций, регламентаций требований к профессиональной подготовке управленцев в данной сфере.

Вот почему сегодня необычайно возросла актуальность эффективного кадрового сопровождения проводимой реформы отрасли ЖКХ.

За рубежом необходимость овладения специальными знаниями и навыками в области управления жилой недвижимостью продиктована не законодательными ограничениями, а условиями рынка: западные «опытные» собственники не доверяют свое имущество в управление неквалифицированным специалистам. Например, в Лондоне действуют специальные институты

поддержки собственников жилья – центры помощи жителям, такие центры имеют профессиональных психологов, экономистов, социологов. Как правило, они имеют государственные и муниципальные гранты на работу с жителями и помогают различным организациям жителей. Финляндия стала одной из первых стран, в которой выпускники Политехнического института (Тампера) в 1996 году получили дипломы инженера со специализацией в области содержания жилой недвижимости. В Венгрии согласно закону «О товариществах собственников жилья» управляющими кондоминиумами могут быть только лица, прошедшие соответствующую профессиональную подготовку [8]. В Германии управляющий домом должен иметь высшее образование, а также обладать такими личностными качествами, как коммуникабельность, умение вести переговоры, разрешать конфликты [9].

Одним из инструментов развития системы подготовки кадров для жилищно-коммунальной сферы, позволяющим совершенствовать процесс обучения, переподготовки, повышения квалификации кадров и при этом работать как хозяйствующий субъект, получающий прибыль за реализацию интеллектуального потенциала профессорско-преподавательского состава вузов и научных лабораторий в виде новых знаний, является, на наш взгляд, развитие системы *дополнительного профессионального образования для специалистов предприятий ЖКХ*.

Цель развития системы дополнительного профессионального образования для ЖКХ – организация обучения работников предприятий ЖКХ, руководителей органов МСУ, а также актива территориального общественного самоуправления инновационным рыночным формам решения проблем взаимодействия с управляющими компаниями и ТСЖ, социальной защиты малоимущих граждан; основам тарифообразования в ЖКХ, изменениям законодательства, информационному обеспечению систем управления многоквартирными домами и многому другому.

#### Задачи:

1. Подготовка высококвалифицированных специалистов для обеспечения эффективного функционирования предприятий отрасли ЖКХ и предоставления жилищных и коммунальных услуг.

2. Актуализация учебно-методических материалов по программам подготовки и переподготовки жилищно-коммунальных специалистов, разработка новых обучающих программ, в том числе дистанционных.

Обучение по программам дополнительного образования строится на следующих основных принципах:

1. Системность, то есть построение программы с учетом целевых групп обучения (например, руководителей ТСЖ, председателей домовых комитетов и т. п.), приоритетных направлений подготовки и форм обучения.

2. Комплексность (учет потребностей в обучении по профессиональному и территориальному принципам).

3. Модульный принцип, то есть возможность встраивания в структуру программы дополнительных мероприятий (например, блок вопросов по бухгалтерскому учету для ТСЖ, раскрытию информации о деятельности управляющей организации).

4. Целенаправленность (адресная реализация программ на основе поступающих заявок от предприятий ЖКХ, органов МСУ, жителей многоквартирных домов, членов домовых комитетов, предпринимателей). Пример, согласно ежегодным прогнозам потребностей предприятий ЖКХ в кадрах с высшим профессиональным образованием, представленным администрациями муниципальных районов и городских округов Республики Башкортостан на 2014 год, потребность в профессиональной подготовке и переподготовке руководителей и специалистов составляет 350 человек.

5. Конкурсность подбора исполнителей учебных программ на основе объективных методик оценки поступивших предложений.

6. Рыночная обоснованность цены на разработку и реализацию учебных курсов.

7. Постоянный мониторинг учебной деятельности со стороны органов МСУ, специалистов ЖКХ, предпринимателей.

Если раньше специалистам было достаточно обновлять свои профессиональные знания раз в 5–6 лет, то в настоящих условиях изменения жилищного законодательства, развития инновационных технологий, необходимости ресурсо- и энергосбережения, эти сроки сократились до 1–2 лет.

В этой связи особую актуальность приобретает переориентация вузов на работу в сегменте по предоставлению не только основного, но и дополнительного профессионального образования (ДПО).

При этом востребованность предлагаемых вузом услуг по ДПО не только закладывает финансовую основу для существования учебного заведения, но будет свидетельствовать о высоком уровне преподавания, оснащенности лабораторий и явится важнейшим показателем высокого рейтинга вуза.

На наш взгляд, Уфимский государственный университет экономики и сервиса обладает необходимыми ресурсами для того, чтобы стать одним из центров – соисполнителем в деле подготовки и переподготовки профессиональных менеджеров для регионального и муниципального рынков жилищно-коммунальных услуг, управдомов, руководителей товариществ собственников жилья из числа инициативных граждан, членов территориального общественного самоуправления. Среди наших выпускников руководители УЖХ районов г. Уфы, специалисты

министерства ЖКХ РБ, руководители и специалисты управляющих жилищных организаций, ресурсоснабжающих предприятий республики.

Более четверти всех выпускных квалификационных работ наших студентов посвящены тематике ЖКХ, все работы выполняются на базе жилищно-коммунальных предприятий городов и муниципальных образований РБ при активном взаимодействии со специалистами данных предприятий. В УГУЭС за последние два года защитились три кандидатские диссертации в области ЖКХ.

Для менеджеров, инициативных групп, председателей товариществ собственников жилья, членов правления, домкомов и других заинтересованных лиц реально организовать в УГУЭС краткосрочные курсы по подготовке профессиональных управляющих жилищным фондом. Цель курсов – научить правильно (в соответствии с Жилищным кодексом РФ) созывать и проводить общие собрания собственников помещений по выбору управления домом, управлять конфликтами, работать с людьми (собственниками) и организовывать их для достижения определенных целей, научить правильно и эффективно управлять ТСЖ, налогообложению; планированию деятельности; работе с оценщиками, земельно-правовым отношениям. Продолжительность обучения может составить:

– 72 часа – с получением Удостоверения о повышении квалификации государственного образца;

– 100 и более часов (500) – с получением Свидетельства о повышении квалификации государственного образца.

Обучение предполагает курс лекций и курс практических (семинарских) занятий.

Весной 2014 года на базе УГУЭС была проведена Всероссийская научно-практическая конференция «Гражданские инициативы в сфере ЖКХ» с международным участием. По результатам обсуждаемых на конференции проблем сформирован и издан сборник статей в рамках периодического научного издания «Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия экономика», включающий 5 пленарных докладов и 66 статей, размещенных в пяти разделах [10]. В конференции приняли участие: заместитель министра ЖКХ Республики Башкортостан, депутат Государственного Собрания – Курултая Республики Башкортостан, председатель Комитета ГСК РБ по жилищной политике и инфраструктурному развитию, руководитель регионального Центра общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Башкортостан, аспиранты и студенты, научные сотрудники и преподаватели 10 учебных заведений, Пермского и Екатеринбургского отделений РАН, а также представители зарубежных вузов из Казахстана и Украины.

Надеемся, что проведение таких конференций станет для нашего вуза традицией.

Сегодня УГУЭС по направлениям дополнительного образования готов предоставить услуги по следующим видам обучения управленческих кадров и иных работников сферы ЖКХ:

1. «Основы управления многоквартирными домами»
2. «Малое предпринимательство в ЖКХ»
3. «Экономическое регулирование ЖКХ»
4. «Обучение председателей домовых комитетов»
5. «Курсы по профессиональной подготовке для руководителей товариществ собственников жилья»

Остаются также актуальными курсы освоения интернет-технологий людьми старшего поколения (пенсионерами).

Хотелось бы также отметить еще один достаточно актуальный момент. Жилищная реформа в современном виде не сможет осуществляться без просвещенного собственника. Крайне важно сегодня заниматься развитием жилищной культуры, выстраивать жилищно-просветительскую инфраструктуру для населения. И роль вузовского сектора здесь недооценивать нельзя.

Существующая система повышения квалификации кадров в сфере ЖКУ нуждается в активном совершенствовании и инновационных подходах. От того, насколько успешно будут решены эти задачи, зависит повышение качества предоставляемых жилищных и коммунальных услуг в каждом нашем доме.

Таким образом, можно отметить, что значение изречения «Кадры решают все!» сегодня не утратило своей значимости, а, наоборот, возросло, и особенно в сфере ЖКХ.

#### *Список литературы:*

1. *Проблемы* кадрового обеспечения в жилищном и коммунальном комплексе // Ассоциация некоммерческих организаций по содействию развитию товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://tsg-rf.ru/news\\_jkh/4303](http://tsg-rf.ru/news_jkh/4303).
2. *Зинатуллин А.З.* Состояние и перспективы развития сферы ЖКХ // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. – 2014. – № 1 (7). – С. 10–11.
3. *Официальный сайт* ОАО «УЖХ Калининского района городского округа г. Уфа РБ» [Электронный ресурс] / Digital-агентство «Вебпространство». – Уфа, 2014. – Режим доступа: <http://www.калининский-ужх.рф>.
4. *Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию ЖКХ* [Электронный ресурс] / StackGroup. – М., 2013. – Режим доступа: <http://www.fondgkh.ru>.
5. *Официальный сайт* Министерства ЖКХ Республики Башкортостан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mgkhrb.ru>.

6. *Профессиональные стандарты для работников ЖКХ*. Разработаны, утверждены приказами Минтруда России и зарегистрированы в Минюсте России. Официальный сайт Минтруда России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://profstandart.gosmintrud.ru/reestr-professionalnyh-standartov>.
7. *Федеральный закон «О внесении изменений в жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»*, принят Государственной Думой 4 июля 2014 года и одобрен Советом Федерации 9 июля 2014 года.
8. *Ломова М.Н.* Опыт зарубежных стран в решении проблем управления жилым фондом в России / М.Н. Ломова // *Экономическая наука и практика: Материалы Междунар. науч. конф.* (г. Чита, февраль 2012 г.). – Чита: Молодой ученый, 2012. – С. 201–203.
9. *Гавриленко И.Г.* Совершенствование организационно-экономического обеспечения деятельности ТСЖ. Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук. – Уфа, 2013.
10. *Вестник УГУЭС*. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. – 2014. – № 1 (7). – 263 с.

*List of literature:*

1. *Problems of staffing in the housing and utility sector* // Association of non-profit organizations for the promotion of homeowners associations and housing cooperatives [Electronic resource]. – URL: [http://tsg-uf.ru/news\\_jkh/4303](http://tsg-uf.ru/news_jkh/4303).
2. *Zinatullin A.Z.* State and prospects of development of sphere of housing and communal services // *Bulletin USUES. Science. Education. The Economy. Series: Economy.* – 2014. – № 1 (7). – P. 10–11.

3. *The official website of «НА Kalinin district urban district Ufa RB»* [Electronic resource] / Digital-agency webspace. – Ufa, 2014. – URL: <http://www.kalininskiy-uzhh.rf>.
4. *State Corporation – Housing Reform Fund* [Electronic resource] / StackGroup. – M., 2013. – URL: <http://www.fondgkh.ru>.
5. *The official website of the Ministry of Housing and Utilities of the Republic of Bashkortostan* [Electronic resource]. – URL: <http://mgkhrb.ru>.
6. *Professional standards for the employees of public utilities*. Developed, approved by orders of the Ministry of Labor and registered in the Russian Ministry of Justice of Russia. Official website of the Ministry of Labor Russia [Electronic resource]. – URL: <http://profstandart.gosmintrud.ru/reestr-professionalnyh-standartov>.
7. *Federal Law «On Amendments to the Housing Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation, and Repeal of Certain Provisions of Legislative Acts of the Russian Federation»*, adopted by the State Duma on July 4, 2014 and the Federation Council approved July 9, 2014.
8. *Lomova M.N.* The experience of foreign countries in solving the problems of housing management in Russia / M.N. Lomova // *Economic science and practice: Proceedings of the Intern. scientific. Conf.* (Chita, February, 2012). – Chita: Young scientist, 2012. – P. 201–203.
9. *Gavrilenko I.G.* Improving organizational and economic support of the homeowners. Thesis for the degree of candidate of economic sciences. – Ufa, 2013.
10. *Bulletin USUES. Science. Education. The Economy. Series: Economy.* – 2014. – № 1 (7). – 263 p.

*Ахтариева Л.Г.*

доктор экономических наук, профессор  
кафедры «Инновационная экономика»  
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»,  
Россия, г. Уфа

*Харичкова Л.И.*

аспирант кафедры «Инновационная экономика»  
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»,  
Россия, г. Уфа

УДК 332.142

## ОРГАНИЗАЦИОННО-ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ ХОЗЯЙСТВ МЕГАПОЛИСА

В современном мегаполисе, где сосредоточена огромная масса людей, важная роль отводится деятельности жилищно-коммунальных хозяйств, повышению качества предоставляемых ими услуг. В данной статье анализируются наиболее актуальные проблемы жилищно-коммунальных хозяйств и жилищно-коммунальных управлений в больших городах: проблемы хозяйственного, финансового и экологического характера; индивидуализированные проблемы, которые необходимо анализировать как со стороны ЖКУ, так и со стороны самих жильцов, при этом обосновываются их причинно-следственные связи. Рассматриваются основные факторы, оказывающие влияние на развитие жилищно-коммунальных хозяйств мегаполиса: нормативные, правовые, институциональные, организационные, финансовые, экономические, инвестиционные, общественные. Приводится анализ структуры рынка услуг управляющих ЖКХ г. Уфы за 2013 год. Предлагаются условия и пути решения выявленных в ходе анализа проблем ЖКХ: повышение качества менеджмента ЖКУ; определение необходимой базы ресурсов ЖКУ и оптимальных сочетаний материальных, информационных и трудовых ресурсов; необходимость регулярной оценки эффективности управления ЖКУ по конкретным показателям; разработка системы контроля, которая обеспечила бы целевое и эффективное использование денежных средств жильцов; наращивание финансовых ресурсов ЖКУ путем более полного использования своего потенциала и внедрения инноваций; внесение изменений в законодательство по выделенным в статье аспектам при помощи системы «наука, потребители, государство». Приводится перечень мероприятий, предусмотренных Комплексной программой социально-экономического развития г. Уфы на 2011–2015 годы, успешная реализация которых будет способствовать улучшению состояния жилищно-коммунальных хозяйств к 2015 году в мегаполисе.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальные хозяйства, мегаполис, проблемы, законодательство, менеджмент, финансы, факторы, государство, управляющие, лицензирование, качество, услуги.

## ORGANIZATIONAL AND INSTITUTIONAL PROBLEMS OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES MEGAPOLIS

In a modern metropolis, where a lot of people live, the good quality of housing and communal services is of great importance. This article examines the most pressing problems of housing and communal services and housing departments in big cities: problems concerning economic, financial and environmental issues; individualized issues that need to be analyzed both by the HCS, and the residents themselves, thus justified their causal relationships. The main factors influencing the development of housing and communal services in metropolis, such as regulatory, legal, institutional, organizational, financial, economic, investment, public are examined. The analysis of the market structure of services in Ufa in 2013 is provided. The conditions and solutions identified in the analysis of housing problems are proposed, such as improving the quality of housing and communal services management, determining the required HUS resource base and optimum combinations of material, information and human resources, the need for regularly assess of HUS management effectiveness by specific indicators, the development of the monitoring system that would provide the effective use of residents' funds, increasing HCS financial resources by more effective using of their potential and innovation, introducing changes in the legislation on the aspects highlighted in the article by the system «science, consumers, the state». A list of measures provided by the Comprehensive Program of socio-economic development of the city of Ufa in 2011–2015 is given, which successful implementation will contribute to the improvement of housing and communal services in the city in 2015.

*Key words:* housing and communal services, metropolis, problems, legislation, management, finance, factors, state control, licensing, quality, service.

В современной России формирование и развитие мегаполисов обусловлено необходимостью обеспечения устойчивого роста экономического потенциала страны. Этого можно достичь не только путем развития новых отраслей экономики, децентрализации системы производств, но и путем диверсификации сфер производства и потребления услуг в стране. Развитие мегаполисов способствует решению проблем и социального характера: повышение уровня жизни населения, развитие социальной сферы, сферы услуг. Предметный анализ проблем мегаполиса позволяет формулировать принципиальные положения по проектированию государственно-управленческих решений по развитию системы мегаполисов в России.

Актуальность данной темы исследования обуславливается тем, что одной из наиболее значимых современных проблем больших городов является предоставление качественных услуг жилищно-коммунальными хозяйствами городскому населению.

Мегаполис – это большой социально-экономический центр, в котором сосредоточена огромная масса людей, живущая, как правило, в больших многоквартирных домах, поэтому повышается роль жилищно-коммунальных хозяйств и при этом делается акцент на повышение качества обслуживания ЖКХ. На сегодняшний момент тяжело представить себе обыденную жизнь без электричества, газа и воды. Следовательно, такая отрасль экономики, как функционирование жилищно-коммунальных хозяйств, занимает ведущую роль в структуре отраслей экономики. Без предостав-

ления коммунальных услуг современные города ничем бы не отличались от древних городов.

На развитие системы жилищно-коммунальных хозяйств влияет множество факторов: нормативно-правовые, институциональные, организационные, экономические, финансово-инвестиционные, общественно-политические и др. В практике организационных реформ часто недооценивается роль экономических и общественных институтов, поскольку предполагается, что основные правила и механизмы прогрессивного движения всех социально-экономических систем устанавливаются на федеральном уровне. Следует отметить, что в развитии мегаполиса чрезвычайно важную роль играют качество гражданского общества, специфика сложившегося в мегаполисе бизнеса и его активность, традиции, соответствие экономических институтов мегаполиса современным условиям и др. Все это необходимо разносторонне учитывать и оценивать в связи с повышением интереса к разносторонним видам деятельности жилищно-коммунальных хозяйств современных мегаполисов.

Необходимость экономических реформ в сфере жилищно-коммунальных хозяйств обуславливается тем, что эта сфера в России является фондоемкой отраслью, но в то же время характеризуется низкой инвестиционной привлекательностью.

Развитие жилищно-коммунальных хозяйств в современных условиях может быть обеспечено путем эффективного решения существующих проблем функционирующих ЖКХ. Классификация наиболее актуальных проблем жилищно-коммунальных хозяйств приведена на рис.



Классификация проблем жилищно-коммунальных хозяйств

Первая группа проблем (хозяйственные) связана с низким качеством менеджмента управляющих жилищно-коммунальными хозяйствами:

- низкая система планирования, которая предполагает, прежде всего, необходимость четкого определения целей и задач деятельности жилищно-коммунальных управляющих, которые будут зафиксированы в плане на предстоящий год каждого сегмента деятельности на определенный период времени;

- недостаточно эффективная организация деятельности ЖКУ, которая определяет четкое разделение обязанностей между его подразделениями, отдельными ра-

ботниками, подкрепленными грамотно разработанными должностными инструкциями;

- низкий уровень координации деятельности отдельных подразделений и работников на основе своевременно организованного контроля. Контроль предполагает то, что начальник ЖКУ должен проводить проверки качества выполняемой работы сотрудников, фиксировать результаты проверки в документе и за нарушение должностных обязанностей привлекать к ответственности.

Вторая группа проблем (финансового характера) заключается в нехватке средств на осуществление деятельности ЖКУ:

- нехватка средств на различные виды ремонта (подъездов многоквартирных домов, территорий и др.);
- нецелевое использование денежных средств;
- неэффективное распределение финансовых средств: поступает много жалоб от жильцов о том, что финансовые средства «уходят не в том направлении».

Третья группа проблем жилищно-коммунальных хозяйств – это проблемы индивидуального характера. Их можно рассмотреть как со стороны ЖКУ, так и со стороны самих жильцов:

- существует много жильцов-неплательщиков коммунальных услуг, из-за чего страдают другие жильцы многоквартирных домов мегаполиса;

- отсутствие механизма взыскания платежей с жильцов-неплательщиков;

- халатное отношение к своему жилищу и окружению, восприятие ситуации как должной (это объясняется загруженностью на работе, семейными проблемами и др.);

- недостаточно ответственное отношение руководства ЖКУ к общей миссии организации, что в большей степени зависит от самого руководителя ЖКУ, его заинтересованности в данном бизнесе.

Четвертая группа проблем связана с экологическими факторами функционирования мегаполисов:

- повышенная загазованность территорий, обусловленная автопарками, расположенными прямо под окнами жилых домов;

- трудности оказания населению срочных услуг из-за повышенной плотности этих автопарков: проезд машин скорой помощи, пожарных, полиции и др.;

- наличие опасности и риска травматизации играющих во дворе домов детей, связанное с непрерывным движением автомашин.

Эта проблема, на наш взгляд, должна решаться не только на уровне ЖЭУ, а совместно с администрацией мегаполиса путем планирования и организации специально предусмотренных мест для парковки машин.

Безусловно, все проблемы жилищно-коммунальных хозяйств тесно взаимосвязаны между собой, и их решение возможно только на основе применения системного и комплексного подходов.

Анализ структуры рынка услуг управляющих жилищно-коммунальных хозяйств г. Уфы за 2013 год показал, что функционируют 118 управляющих компаний, включая 55 товариществ собственников жилья (ТСЖ). Они обслуживают 5831 дом общей площадью 20 733 595 кв. м, в которых проживает 817 152 чел. [3]. Выборочно управляющие компании в г. Уфе представлены в табл.

Структура рынка управляющих компаний жилищно-коммунальных услуг г. Уфы

Название управляющей компании	Количество домов	Площадь	Количество человек
ОАО «УЖХ Сипайловский Октябрьского района г. Уфы РБ»	329	2 621 427	102 811
ТСЖ «Дема»	4	25 377	1 304
ОАО «УЖХ Советского района ГО г. Уфа РБ»	908	3 397 453	137 576
ОАО «УЖХ Ленинского района ГО г. Уфа РБ»	479	704 207	37 391
ТСЖ «Мед-Темп»	1	31 384	582
ТСЖ «Новомостовая»	4	29 655	695
ТСЖ «Урал-2»	2	19 518	330
ТСЖ «Талкас»	1	10 568	367
ООО «Жилищно-эксплуатационное управление»	12	202 531	5 363
ООО «УК СервисСтройИнвест»	7	124 142	2 836
ОАО «УЖХ Калининского района ГО г. Уфа РБ»	969	3 311 894	173 019
ОАО «УЖХ Орджоникидзевского района»	1 202	3 661 700	148 501
Итого	5 831	20 733 595	817 152

Проведенный нами подсчет емкости рынка ЖКХ за 2013 год, по данным Башстата [5], показал, что месячная емкость рынка в городе варьируется от 286 745 618,85 до 405 963 790,1 руб. в год. Полученные цифровые значения еще раз убеждают отне-

стись к проблемам предоставления услуг ЖКХ в мегаполисах очень серьезно и требуют разработки научно обоснованных путей решения этих проблем.

Менеджмент современного ЖКУ должен основываться на принципах комплексности, системности,

эффективности, управляемости, адаптивности и рациональности.

Для повышения эффективности качества менеджмента ЖКУ необходимо четкое понимание основной цели своей деятельности, а основная цель заключается в предоставлении качественных услуг своим потребителям. В соответствии с основной целью ЖКУ должно обеспечивать: безопасность жизнедеятельности жильцов, создание безопасных условий проживания; пригодность дома: соответствие жилья его функциональным возможностям, а также проведение текущего и капитального ремонта; комфортабельность дома, создание определенных условий, в которых человек будет чувствовать себя комфортно; обустройство прилегающей территории рядом с домом.

Очень важно определение необходимой базы имеющихся ресурсов ЖКУ и оптимальных сочетаний их использования, а именно сочетание материальных, информационных и трудовых ресурсов.

В настоящее время чрезвычайно актуально создание необходимых условий для автоматизации управления ЖКУ: применение в системе управления компьютерных технологий и программного обеспечения. Это позволит руководителю быстро обрабатывать информацию и формировать отчетность для принятия управленческих решений с применением современных аналитических приемов.

Повышение эффективности использования труда и реализация эффективной кадровой политики становятся во главу угла в решении проблем менеджмента в ЖКУ. Руководитель должен не только оценивать сам результат труда, но и его составные процессы. При приеме на работу работников и специалистов нужно проводить собеседование, анкетирование, тестирование и другие современные методы отбора работников, а также разрабатывать конкретные практические задачи.

Проблема менеджмента ЖКУ будет решаемой только тогда, когда будет применен профессиональный подход к этим проблемам со стороны руководителей ЖКУ. Управляющий должен быть стратегом и уметь анализировать сложившуюся ситуацию, знать потенциал имеющихся ресурсов, оценивать внутренние и внешние факторы, оказывающие влияние на деятельность ЖКУ; составлять прогноз возможных событий будущего периода, а также устанавливать тесную связь непосредственно с жильцами многоквартирного дома мегаполиса.

Для оценки эффективности управления ЖКУ следует выделять такие показатели, как: экономия или перерасход материальных ресурсов; количество жалоб, поступающих от потребителей в ЖКУ, а также количество жалоб и разногласий, разрешенных ЖКУ; размер инвестированного капитала; выполнение плана государственных стандартов жилищно-

коммунальных услуг по обслуживанию населения мегаполиса.

Решение проблем финансового характера жилищно-коммунальных хозяйств опирается на систему контроля. Следовательно, необходимо разработать такую систему контроля, которая обеспечила бы целевое и эффективное использование денежных средств жильцов. Со стороны государства необходимо проведение независимых проверок и экспертиз деятельности жилищно-коммунальных хозяйств не только в соответствии с графиком, но также проверок ситуационного характера.

Проблема наращивания финансовых ресурсов усиливается еще и тем, что ЖКУ не полностью использует свой хозяйственный потенциал. Кроме доходов, получаемых от жильцов многоквартирных домов за управление жилищным фондом, большинство ЖКУ могли бы разностороннее осуществлять свою деятельность, например, предоставлять услуги по ремонту квартир жильцов, а также помещений, расположенных, как правило, на первом этаже многоквартирного дома, к ним относятся магазины и офисы. Еще одним источником наращивания финансовых ресурсов ЖКУ могло бы стать применение в жилых многоквартирных домах новых достижений науки и техники, например, использование устройств, которые способны автоматически выключать свет в подъезде и, соответственно, экономить электроэнергию и др.

Основными нормативно-правовыми актами, регулирующими сферу ЖКХ, являются Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ, который регламентирует основные вопросы; а также ФЗ «О саморегулируемых организациях» от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ и отдельные постановления правительства РФ, которые регулируют ту или иную область в сфере ЖКХ. Государственная Дума приняла закон о лицензировании деятельности ЖКХ, согласно которому с 1 мая 2015 года право выхода на рынок получают только те управляющие компании, которые имеют лицензии. При этом лицензирование распространяется только на управляющие компании, ТСЖ лицензироваться не будут. Лицензионные комиссии будут состоять из представителей саморегулирующих организаций, в том числе и из собственников жилья. Согласно закону государство будет вправе отказать в получении лицензии в ряде случаев: если руководителю управляющей организации ранее было назначено административное наказание в виде дисквалификации или он был судим за экономические преступления; если он два раза в течение последнего года привлекался к административной ответственности [4]. Лицензирование деятельности сферы ЖКХ должно стать достаточно сильным мотивом к повышению качества предоставляемых услуг.

Тем не менее приходится отметить, что основа большей части проблем жилищно-коммунальных хозяйств кроется в несовершенстве законодательства в этой сфере. Государству следует пересмотреть и доработать законодательство в данной сфере по ряду вопросов:

1) по возмещению ущерба потребителям услуг ЖКХ. Руководители ЖЭУ должны четко знать свои права и обязанности перед потребителями услуг и в случае причинения ущерба возмещать ущерб из фонда возмещения. Следовательно, необходимо создать этот фонд возмещения;

2) по взысканию платежей с жильцов-неплательщиков с применением меры пресечения нарушений, несвоевременной оплаты или неоплаты коммунальных услуг в полном размере и др.

Для внесения предлагаемых изменений в законодательство можно использовать систему, состоящую из трех элементов: наука, потребители, государство. Это означает, что государство должно рассмотреть научные труды ученых по данной проблеме и возможности применения новых моделей и разработок, а также рассмотреть жалобы и предложения самих жителей многоквартирных домов путем опроса и анкетирования. Реализация внесенных изменений в законодательство должна улучшить качество предоставляемых услуг ЖКХ.

Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из важнейших областей, охватываемых действующей «Комплексной программой социально-экономического развития городского округа г. Уфа РБ на 2011–2015 годы». Целью муниципальной политики в сфере развития городского жилищного комплекса является рост эффективности и надежности его функционирования, повышение качества жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению муниципального образования, мегаполиса. Реализация данной целевой установки может быть обеспечена, прежде всего, в рамках следующих направлений и мероприятий: увеличение объемов капитального ремонта многоквартирных жилых домов и благоустройства придомовых территорий; активизация политики ресурсосбережения на объектах ЖК; совершенствование системы оплаты жилищно-коммунальных услуг, позволяющей повысить собираемость платежей за деятельность ЖКУ [2].

В Комплексной программе социально-экономического развития г. Уфы предусмотрены и в настоящее время успешно реализуются следующие мероприятия:

1) «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на период 2011–2015 годов». Результатом этой программы должно стать улучшение жилищных условий, а следовательно, увеличение доли домов в мегаполисе, в отношении которых бу-

дет проведен капитальный ремонт в общем количестве домов, нуждающихся в этом;

2) «Проведение мероприятий по благоустройству дворовых территорий на период 2011–2015 годов». Данное мероприятие предполагает капитальный ремонт асфальтовых покрытий внутриквартальных проездов и доведение их параметров до нормативных; обустройство детских игровых, спортивных, хозяйственных площадок, мест для парковки, озеленение придомовых территорий в соответствии с требованиями государственных стандартов и нормативов. Результатом этой программы должно стать увеличение количества обустроенных детских игровых площадок, озеленение придомовых территорий, а именно: увеличение количества отремонтированных дворовых территорий; увеличение общей площади озеленения придомовых территорий; увеличение количества обустроенных детских игровых площадок;

3) «Повышение квалификации технического персонала на период 2011–2015 годов». Данное мероприятие предполагает формирование отделов технического аудита в каждой управляющей жилищной организации, увеличение доли сотрудников ЖКК, прошедших курсы повышения квалификации, в общей численности сотрудников ЖКК, организация повышения квалификации персонала на рабочих местах путем привлечения наставников, организации стажировок и др.

Успешная реализация этих программ, безусловно, должна способствовать улучшению состояния жилищно-коммунальных хозяйств к 2015 году в нашем мегаполисе.

Эффективное развитие ЖКХ каждого отдельного мегаполиса возможно только при сочетании совместных усилий федерального центра, региональных властей и самого мегаполиса. Для обеспечения более интенсивного развития ЖКХ администрация каждого мегаполиса должна осуществлять достаточно активные меры. Необходимо обоснование мероприятий, проведение которых позволит осуществить внедрение различного рода инноваций в этой сфере. Успешное решение рассмотренных проблем позволит отрасли ЖКХ стать одним из прибыльных и рентабельных направлений бизнеса.

#### Список литературы.

1. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 29.12.2014).
2. Комплексная программа социально-экономического развития городского округа г. Уфа РБ на 2011–2015 годы. – Уфа, 2010.
3. Хайруллин В.А., Быль Е.А. Последствия реформы жилищно-коммунального хозяйства для структуры управляющих компаний города Уфы. Интернет-журнал «Науковедение» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://publ.naukovedenie.ru> (дата обращения 01.02.15).

4. Информационное агентство России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://tass.ru/ekonomika/1298214> (дата обращения 01.02.15).
5. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.bashstat.ru/statrep/default.aspx> (дата обращения 01.02.15).

*List of literature:*

1. Housing Code of the Russian Federation of 29.12.2004 № 188-FZ (in red. On 29.12.2014)
2. A comprehensive program of socio-economic development of the city district Ufa for 2011–2015, Ufa, 2010.

3. *Khayrullin V.A., Byl E.A.* (The consequences of the reform of housing and communal services for the structure of the management companies of the city of Ufa), Online journal «Science of science» [Electronic resource]. – URL: <http://publ.naukovedenie.ru> (date accessed 01.02.15).
4. *The Russian news agency* [Electronic resource]. – URL: <http://tass.ru/ekonomika/1298214> (date accessed 01.02.15).
5. *The territorial body of the Federal State Statistics Service of the Republic of Bashkortostan* [Electronic resource]. – URL: <http://www.bashstat.ru/statrep/default.aspx> (date accessed 02.01.15).

**Дружинин Н.Л.**

доктор экономических наук, доцент  
кафедры истории экономики и экономической мысли  
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский  
государственный университет»,  
Россия, г. Санкт-Петербург

УДК 330.3

## ПРОБЛЕМА ЭКОНОМИИ ТРАНСАКЦИОННЫХ ИЗДЕРЖЕК И МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА (ЖКХ)

Цель работы заключается в изучении международного опыта решения проблем функционирования систем ЖКХ. Ключевым фактором эффективной организации всего комплекса организационных структур, связанных с жилищно-коммунальным хозяйством, выступает экономия транзакционных издержек. Основной задачей исследования было изучение того, каким образом данная проблема решается в рамках развитого рыночного хозяйства. Важнейшей задачей статьи являлось доказательство первостепенного значения грамотного определения и оценки транзакционных издержек, а также раскрытия путей экономии.

В качестве метода использовался достаточно популярный сегодня транзакционный подход, который позволяет установить границы оптимальности функционирования фирм в данном сегменте экономики.

Главным результатом статьи было установление основных принципов формирования системы фирм и организаций в сфере ЖКХ в качестве эффективно работающей рыночной конструкции.

Использование и учет международного опыта организации системы ЖКХ весьма актуален для России, где сфера коммунального хозяйства до сих пор остается достаточно проблемной.

*Ключевые слова:* транзакционные издержки, Россия, ЖКХ, институциональный подход, конкуренция, реформа, эффективность, управляющая компания, институциональная среда, экономия.

## PROBLEM OF ECONOMY OF TRANSACTION COST AND INSTITUTIONAL SOLUTIONS INTERNATIONAL EXPERIENCE PROBLEMS OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

The aim of the work is to study international experience in solving problems of functioning systems of public utilities. A key factor in the efficient organization of the entire complex organizational structures associated with the housing and communal services, supports saving transaction costs. The main objective of the study was to examine the way in which this problem is solved in the framework of the developed market economy. The most important task is to prove the paramount importance of literacy identification and evaluation of transaction costs, as well as ways of opening their economies.

As a method used fairly popular today transactional approach, which allows you to set the boundaries of the optimal functioning of firms in this segment of the economy.

The main result of this paper was to establish the basic principles of the formation of companies and organizations in the housing sector as efficiently functioning market structure.

Using the international experience and organization of housing and communal services is highly relevant for Russia, where the sphere of municipal economy is still quite problematic.

*Key words:* transaction costs, Russia, housing, institutional approach, competition, reform, efficiency, management company, the institutional environment, the economy.

Исследование международного опыта институционального решения проблем ЖКХ и вопросов рациональной организации взаимодействия государства, рынка и частных компаний, очевидно, следует начать с теоретического анализа таких основополагающих структур любой экономической деятельности, как рынок и фирма. На рынке господствуют рыночные отношения, их преимущество – прозрачность, а недостаток – возможная изменчивость, нестабильность. Внутри фирм существуют нерыночные, административно-командные отношения. Их преимущество – стабильность, а недостаток – возможная непрозрачность. Возникает вопрос, что же предпочесть при организации такой сложной системы, как ЖКХ?

Как известно, для экономических систем таких стран, как США, Германия или Япония, характерна ситуация, при которой крупнейшие корпорации соседствуют и вполне успешно взаимодействуют с огромной массой мелких фирм, при этом и те и другие активно сотрудничают с государством в различных формах. В США и ФРГ это происходит в виде развития финансово-промышленных групп, в Японии – в рамках системы кэйрэцу. Именно система кэйрэцу, наряду с институтом пожизненного найма, системой основных банков и устойчивой структурой акционеров, являются основополагающими характеристиками японской рыночной экономики [1, с. 12]. Необходимо отметить, что в значительной степени бурный рост «локомотивов» ведущих западных экономик был подкреплен и обусловлен возможностью опоры на мелкий бизнес. (Именно поэтому задача развития малого бизнеса остается до сих пор проблемой, которая так часто обсуждается на самом высшем уровне в нашей стране.) Особенностью при этом было то, что мелкие фирмы не поглощались крупным бизнесом, не превращались в его структурные подразделения, где все определяет административный диктат, и в то же время не рассматривались как абсолютно независимые, отношения с которыми надо строить сугубо на рыночной основе.

Таким образом, можно сделать первый промежуточный вывод о том, что «мирное» сосуществование крупных и мелких фирм в различных сферах, в том числе и в сфере ЖКХ является не только вполне нормальным и возможным явлением, но и необходимым условием для эффективной работы этой важнейшей

отрасли народного хозяйства. При этом у нас при организации работы системы ЖКХ очень часто скатываются то к одной, то к другой крайности. Как правило, сперва все отдается на откуп «рынку», то есть массе мелких фирм, которые в один прекрасный момент оказываются не в состоянии справиться с действительно сложными и масштабными задачами, а затем все передается в ведение гигантских фирм – монополистов, которые способны осуществить любые крупные проекты, но степень административного диктата, уровень расходов, неэффективного расходования государственных средств и коррупции при этом поразит воображение. Найти «золотую» середину – является сложной и очень необходимой экономической задачей. Главная цель этой деятельности и одновременно критерий ее успешности – степень экономии транзакционных издержек.

Можно считать, что одним из важнейших условий экономического роста в развитых странах в последние десятилетия было то, что удалось найти такую институциональную форму, которая минимизировала бы транзакционные издержки, одновременно используя преимущества нерыночных иерархических структур и рыночных методов координации. Система субконтрактных связей имеет в развитых странах уникальное по своим масштабам распространение и является «институциональным приспособлением для снижения транзакционных издержек» [2, с. 32], фактически она представляет собой не имеющую аналогов в мире информационно-организационную структуру. Рассмотрим этот вопрос более подробно.

Как известно, согласно подходу Р. Коуза, главной характеристикой фирмы является то, что в ее рамках происходит вытеснение механизма свободного рыночного ценообразования и распределение ресурсов осуществляется директивно: «...вне фирмы производство направляется динамикой цен и координируется посредством ряда транзакций обмена на рынке. Но внутри фирмы эти рыночные транзакции устранены, а роль сложной рыночной структуры с транзакциями обмена выполняет предприниматель-координатор, который и направляет производство» [3, с. 35]. Основной причиной, по которой происходит отход от использования рыночного механизма и создаются фирмы, является то, что деятельность экономических агентов в условиях рынка связана с некоторыми

затратами, поскольку «существуют издержки использования ценового механизма» [3, с. 37]. В итоге в определенных условиях один тип институтов (фирма) становится более эффективным, нежели другой (рынок). Определяющую роль при этом играют транзакционные издержки, по мнению О. Уильямсона, «главной целью и результатом функционирования... институтов (типа фирмы) является минимизация транзакционных издержек» [4, с. 27]. Однако не все фирмы одинаково эффективны в выполнении этой задачи. Снизить размер транзакционных издержек – важная предпринимательская функция, осуществление которой не происходит автоматически, а зависит, в свою очередь, от целого ряда других условий – эти условия определяются стилем управления, коммуникативными способностями организатора, существующими нормами делового поведения, формальными правилами ведения бизнеса и неформальными установками внутрикорпоративной этики.

Иными словами, применительно к предмету нашего исследования это означает, что фирмы, образующиеся в системе ЖКХ, возникают лишь там и тогда, где и когда возможно снижение транзакционных издержек и повышение эффективности производства – это их главная функция, за это их собственник получает оплату в виде прибыли. Подчеркнем, что фирма возникает в рыночной экономике, и это подтверждает пример таких стран, как США, ФРГ и Япония, как инструмент снижения транзакционных издержек, а не как средство получения откатов, завышения тарифов, удорожания проектов и т. д. В нормально функционирующей рыночной экономике возникновение фирм, которые ведут к удорожанию проектов, невозможно по определению. Но это при условии, что есть рынок, то есть совокупность конкурирующих друг с другом продавцов, готовых оказать все необходимые услуги по стандартным, то есть рыночным ценам. В этих условиях появление некоей фирмы, которая будет предлагать те же самые услуги по гораздо более высоким ценам просто невозможно, поскольку она проиграет конкурентную борьбу. Наличие же таких фирм, их появление и вполне «успешная» работа свидетельствуют лишь о том, что свободного рынка в данной сфере деятельности нет. Рынок и связанная с ним конкуренция отсутствуют и развязывают руки любым, даже самым неэффективным фирмам.

Предприниматель всегда стремится получить прибыль. В условиях наличия рынка и конкуренции он вынужден вести честную борьбу за снижение транзакционных издержек, экономя на всем, что только можно и применяя наиболее эффективные способы организации производства. В условиях административного диктата, когда конкуренции нет, а есть директивное распределение заказов, произвольное установление цен, сговор, монополия, асимметрия информации,

предприниматель получает прибыль вовсе не утрачивая себя экономией транзакционных издержек, наоборот, иногда их серьезное увеличение в виде так называемых откатов, закономерно ведущее к сильному удорожанию проекта, не срывает сделку, а обеспечивает победу в конкурсе, тендере. Наличие коррупции в отечественной системе ЖКХ означает, что для предпринимателя сформирована именно такая неблагоприятная, противостественная атмосфера, которая, впрочем, может быть весьма выгодной для него, несмотря на ее противозаконность. Разумеется, такое положение дел является следствием слабости правоохранительной системы.

Таким образом эффективность компании во многом оказывается в зависимости от господствующих в обществе институтов. С. Боулс замечает по этому поводу, что производительность труда не следует считать функцией, экзогенно заданной, она носит эндогенный характер и отчасти является функцией соответствующих институциональных структур [5, с. 16–36]. Д. Ходжсон добавляет к этому еще и такую функцию, как «общая атмосфера сотрудничества и доверия» [6, с. 304]. То есть не все зависит от внутренней организации предприятия, многое определяется внешними воздействиями, общественной системой правил, норм и традиций. Если в обществе принято «заносить», «откатывать», «приписывать», «обвешивать» и т. д., то необходимо понимать, что все эти пороки общества выступают в качестве доплата к конечной цене продукта или услуги и ведут к снижению эффективности производства в целом. При этом бороться с такими проявлениями должна не только прокуратура, в самом обществе должна проявляться непримиримая позиция к таким деструктивным моментам.

Эффективность американских, немецких или японских компаний в сфере ЖКХ, обеспечившая благополучие своей стране, непосредственным образом связана с тем, что в условиях их национальной институциональной среды предпринимателям было проще реализовать свои «природные» задачи по минимизации транзакционных издержек, нежели их коллегам из других стран. Благодаря особым устоявшимся неформальным правилам делового взаимодействия, написанному, но строго выполняемому этическому кодексу ведения бизнеса в рамках фирм и в особенности в крупных компаниях, удалось сформировать благоприятную атмосферу доверия, кооперации, взаимопомощи, высокой самоотдачи, которая в реальности стала новым специфическим институтом. Означает ли это, что в развитых странах полностью отсутствует коррупция в сфере ЖКХ. Конечно же, нет. Известен, например, случай, когда в начале 2000-х годов мэр Осаки попался на многомиллионных взятках, полученных им при лоббировании нужных строительных подрядов. Наблюдая этот скандал непосредственно

в Японии, мне можно было в деталях проанализировать этот случай и придти к выводу, что несмотря на всю очевидную преступность данной схемы, в рамках действующего конкурентного рынка она все же была гораздо более безобидна для общества нежели аналогичные схемы, используемые в то время у нас. Дело в том, что действия мэра нанесли урон главным образом фирме-конкуренту лоббируемой им компании, которая лишилась заказа, хотя могла бы его получить. Однако в условиях настоящего рынка предлагаемые услуги фирм-конкурентов практически идентичны и небольшая поддержка мэра одной из фирм, безусловно, незаконная, дает кому-то решающее преимущество, но практически не влияет на конечный проект, его качество, эффективность и т. д. Общество в любом случае благодаря рынку получает доброкачественный продукт по рыночным ценам. У нас ситуация зачастую была совершенно иной, благодаря коррупционным связям зеленый свет получали заведомо более проигрышные, менее эффективные и гораздо более затратные проекты, поскольку главным арбитром рынка выступить не мог в силу своей неразвитости.

В условиях отсутствия развитого рынка и желая побыстрее навести порядок в системе ЖКХ в нашей стране обратились к практике административного решения данной проблемы путем создания крупных фирм – управляющих компаний. Фирма по определению является зоной свободной от рыночных транзакций и действия ценового механизма. Внутри фирмы могут создаваться такие условия, которые выгодно отличали бы ее от непредсказуемости свободного рынка, эгоизма независимых контрагентов, неопределенности разовых контрактов и т. п. Достичь же предсказуемости действий членов фирмы, их лояльности и ответственности и, как результат, большей определенности на практике оказывается не так просто, как это представляется в теории. Мотивация тех, кто руководит фирмами и работает в них, должна исходить не со стороны рынка, поскольку он недостаточно развит, а со стороны государственных органов власти, которые фактически выступают важнейшим регулятором в данной сфере и к тому же в немалой степени финансируют производимые работы, выступая в роли заказчика.

Наконец, необходимо отметить, система жилищно-коммунального хозяйства не находится в безвоздушном пространстве, она является составной частью повседневной жизни общества. Если в обществе не сформированы моральные принципы, нацеленные на заботу о своем доме, окружающей среде, используемых ресурсах, то это ложится дополнительным грузом на коммунальную службу. Высокий уровень чистоты и комфорта в высокоразвитых странах (хотя и не везде) – это результат взаимодействия общества, приученного к определенным правилам поведения, и городских хозяйственных служб, представленных как крупными

государственными организациями, так и множеством мелких частных фирм. Причем степень успешности и эффективности работы последних определяет успех и эффективность всей системы ЖКХ в целом.

Возникает определенная логическая цепь: для того, чтобы рыночная экономика в сфере ЖКХ работала эффективно, необходимы эффективные фирмы, а для того, чтобы фирмы были таковыми, им требуется расширить и активизировать внутренние нерыночные формы экономической координации, в чем, в свою очередь, оказываются весьма полезны глубоко укоренившиеся в обществе институты, способные поддерживать эти нерыночные формы социально-экономического взаимодействия. Таким образом, успех рыночной системы в немалой степени обусловлен наличием и состоянием нерыночных институтов – моральными принципами, традициями, привычками, государственным контролем.

Важным фактором поддержания высокой планки работы фирм в рыночных условиях является их забота о собственной репутации, которая является неотъемлемой частью капитала компании. Ведь одна из важных функций фирмы – защита и сохранение во времени привычек и рутин, благодаря которым передаются умения и поддерживается производство [7]. Воспроизводство и развитие традиций и навыков компенсирует сложность использования внутри фирм ценового механизма и соответствующего рационального расчета издержек и выгод. Д. Ходжсон распространяет это и на исчисление транзакционных издержек, которые фирма призвана минимизировать: «рациональное исчисление транзакционных издержек уместно применительно к рынку, так как быстро создает и распространяет, вообще говоря, изменчивые нормы и конвенции, позволяющие преодолеть неопределенность. Напротив, внутри фирмы гораздо труднее осуществить рациональный расчет, основанный на сопоставлении ценностей и издержек, и придать ему содержательный смысл» [6, с. 297]. В этой связи фирма как социальный институт, порождающий конвенции и правила на постоянной основе, обеспечивает возникновение институциональной схемы, в известной мере замещающей само исчисление издержек: «по своей природе фирма не просто механизм минимизации транзакционных издержек, а своеобразный анклав, защищенный от потенциально изменчивых, а порой и пагубных, разрушительных спекуляций на конкурентном рынке» [6, с. 299]. Фактически речь идет о том, что борьба с нечестными предпринимателями должна осуществляться в том числе и путем их естественно-вытеснения с рынка в результате поддержки добросовестных бизнесменов, оказания предпочтения фирмам с хорошей репутацией, которые в действительности представляют собой большую общественную ценность, значительно экономя общественные ресурсы

и упрощая жизнь членов социума. Для этого нужна объективная экспертная работа рейтинговых и аудиторских агентств, поддержка прессы и общественно-общественного мнения.

Таким образом, присутствует двойной взаимный контроль, который, собственно, и обеспечивает стабильное функционирование любой экономической системы, и ЖКХ не является при этом исключением, как иногда полагают. Рынок, рыночные силы контролируют отдельные частные фирмы, которые могут внутри себя развиваться и действовать как угодно их собственнику и управляющему, не допуская рост их издержек и неэффективности. Сами же частные фирмы, со своей стороны, призваны контролировать и совершенствовать рынок, играя на его просчетах, нестыковках, его несовершенстве, предлагая свои услуги, повышающие общее благосостояние и эффективность. В результате складывается целостная оптимальная структура, состоящая из крупных государственных, полугосударственных и частных компаний, а также множества мелких фирм, смысл взаимодействия которых – найти и обеспечить максимально выгодное для всех участников соотношение государства и рынка, рынка и фирмы.

Приведем конкретный пример. Если управляющая компания, занимающаяся обслуживанием определенной территории, не допускает мелкие фирмы, предлагающие более эффективные методы работы, более умеренные цены на проводимые работы, это означает, что она руководствуется не рыночными принципами, а какими-то теневыми мотивами. Деятельность такой структуры по определению будет не самой продуктивной, и исправить ситуацию надо отнюдь не путем совершенствования ее внутренней структуры, а изменением внешних условий конкурентного взаимодействия. И наоборот, управляющая компания, открыто предоставляющая предпринимателям всю необходимую ценовую и прочую информацию по существующим заказам и открытая к сотрудничеству с наиболее работоспособными фирмами, готовыми предложить новые, более оптимальные решения существующих проблем в сфере ЖКХ, благодаря этим эффективным фирмам будет и сама достаточно эффективной. Так, в частности, работает японская система жилищно-коммунального хозяйства, опирающаяся в своей основе на крайне разветвленную систему мелких и мельчайших частных фирм, готовых на абсолютно прозрачных рыночных условиях оказать практически любые услуги в сфере ЖКХ [8, с. 25–26].

Подводя итоги, можно отметить, что наличие правового государства, атмосферы сотрудничества в обществе, эффективно работающих фирм и связывающего продавцов и покупателей рынка является залогом создания условий нормального функционирования всех общественно-производственных сфер дея-

тельности, включая ЖКХ. Многообразная система связей между крупными и мелкими предприятиями, между государственными и частными структурами, между заказчиками и подрядчиками, между подрядчиками и субподрядчиками, как показывает международный опыт, оказывается весьма выгодной для всех участников, когда механизм свободного рынка, не способный в полной мере удовлетворять очень высоким требованиям компаний, вытесняется долгосрочными отношениями, подразумевающими более тесные связи, возможность обмена опытом и передовыми технологиями, стабильные финансовые отношения, более точное выполнение контрактных обязательств. «Такие многообразные варианты возникновения традиционных связей, основанных на взаимной верности фирм друг другу и в известной мере заменяющих сделки на открытом рынке, известны как «отношенческая контрактация» (relational contracting)» [6, с. 301–302]. Данный институт сыграл в экономическом развитии США, ФРГ, а также Японии уникальную роль, взаимовязав традиционные для этих обществ нормы с правилами деловых отношений и с требованиями современного высокотехнологичного производства.

*Список литературы:*

1. *White Papers on Japanese Economy* 1992. – Tokyo, 1992.
2. *Debroux Ph.* Human Resource Management in Japan: Changes and Uncertainties: A New Human Resource Management System Fitting to the Global Economy (Explorations in Asia Pacific Business Economics). – Hampshire, 2003.
3. *Коуз Р.* Природа фирмы. – М., 2001.
4. *Уильямсон О.* Экономические институты капитализма. – СПб., 1996.
5. *Bowles S.* The Production Process in a Competitive Economy // *American Economic Review*. – 1985. – № 75 (1).
6. *Ходжсон Д.* Экономическая теория и институты. – М., 2003.
7. *Richardson G.* The Organisation of Industry // *Economic Journal*. – 1972. – № 69.
8. *Дружинин Н.Л.* Институциональный анализ проблем жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) на примере Японии // *Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия экономика*. – 2014. – № 4 (10).

*List of literature:*

1. *White Papers on Japanese Economy* 1992. – Tokyo, 1992.
2. *Debroux Ph.* Human Resource Management in Japan: Changes and Uncertainties: A New Human Resource Management System Fitting to the Global Economy (Explorations in Asia Pacific Business Economics). Hampshire, 2003.
3. *Coase R.* Nature of the Firm. – М., 2001.

4. *Williamson O.* The Economic Institutions of Capitalism. – SPb., 1996.
5. *Bowles S.* The Production Process in a Competitive Economy // *American Economic Review*. – 1985. – № 75 (1).
6. *Hodgson D.* Economic theory and institutions. – М., 2003.

7. *Richardson G.* The Organisation of Industry // *Economic Journal*. – 1972. – № 69.
8. *Druzhinin N.L.* Institutional Analysis of the problems of housing and communal services in the case of Japan // *Bulletin USUES. Science, education, economy. Series economy*. – 2014. – № 4 (10).

**Беззубко Л.В.**

*доктор наук по государственному управлению, профессор  
Донецкого государственного университета управления,  
Украина, г. Мариуполь*

УДК 621. 311

## ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ УКРАИНЫ

Жилищно-коммунальное хозяйство в настоящее время является энергозатратным. В статье рассматриваются основные направления по экономии энергетических ресурсов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Основными направлениями экономии энергетических ресурсов являются:

- 1) совершенствование нормативного, правового и экономического механизмов энергосбережения. Необходимо принять специальный Закон «Об энергоэффективности в жилищно-коммунальном хозяйстве». Экономический механизм энергосбережения создает системы мотивации у потребителей в экономии ресурсов;
  - 2) совершенствование технических решений по энергосбережению. Системная реализация энергосберегающих мероприятий позволяет сократить затраты электрической энергии в жилищно-коммунальном хозяйстве более чем в два раза;
  - 3) переход на альтернативные источники энергии. Наибольший энергетический потенциал в Украине имеют такие виды биомассы, как сельскохозяйственные культуры, отходы древесины, жидкие виды топлива из биомассы, биологическая составляющая твердых бытовых отходов, биогаз. Использование энергии биомассы обладает многими уникальными качествами. Эти качества обеспечивают экономические и экологические преимущества. В статье рассмотрен проект «Биоэнергетика: получаем энергию из отходов». Общественная организация «Летавица» при поддержке Фонда «Евразия» выполняла этот проект с 2007 года в Донецкой области.
- Ключевые слова:* экономия ресурсов, энергосбережение, жилищно-коммунальное хозяйство, альтернативные источники энергии.

## ENERGY SAVING IN HOUSING COMMUNAL SERVICES OF UKRAINE

Housing and communal services is energy-intensive. The article considers the main directions for energy savings in the HOUSING sector.

The main areas of energy savings are:

- 1) to improve the regulatory, legal and economic mechanisms of energy saving. It is necessary to adopt a special law «On energy efficiency in housing and communal services». Mechanisms of energy saving creates a system of motivation for consumers for conserve resources;
- 2) improvement of technical solutions for energy efficiency. System implementation of energy saving measures can reduce the cost of electricity in the housing and communal services more than doubled;
- 3) the transition to alternative energy sources. The greatest energy potential in Ukraine have such types of biomass (crops, wood waste, liquid fuels from biomass, the biological component of municipal solid waste, biogas). Biomass energy has many unique qualities. These qualities made economic and environmental benefits. The article describes the project «Bioenergy: obtain energy from waste». Public organization «Letavitsa» supported by the Eurasia Foundation made this project since 2007 in the Donetsk region.

*Key words:* resource conservation, energy conservation, housing and utilities, alternative energy sources.

Украина является энергодефицитной страной и импортирует приблизительно 70% объема природного газа. На нужды теплоснабжения только в жилищно-коммунальном хозяйстве тратится более трети всех энергоресурсов. По расчетам экспертов, 70 тыс. многоэтажных домов в Украине потребляют до 40% тепловой энергии. На отопление жилищного фонда ежегодно тратится свыше 70 млн. т условного топлива, что в пересчете на одного жителя составляет 1,4 т. Это значительно больше, чем в развитых странах Европы. Энергоемкость ЖКХ в 3–4 раза превышает соответствующие показатели экономически развитых стран.

Сегодня в Украине большинство домов не отвечает нормативным требованиям по показателям сопротивления теплопередачи ограждающих конструкций, вследствие чего они нуждаются в дополнительной энергии для восстановления утраченного тепла. Показатели энергозатрат в жилищном фонде Западной Европы (150–200 кВтч/м<sup>2</sup>), Скандинавии (120–150 кВтч/м<sup>2</sup> и 60–80 кВтч/м<sup>2</sup> – для энергоэффективных домов) и Восточной Европы (250–400 кВтч/м<sup>2</sup>) свидетельствуют о том, что жилищный фонд Украины нуждается в форсированном сокращении нерационального использования энергоресурсов [1].

К вопросу энергосбережения в ЖКХ следует подходить комплексно, учитывая все механизмы и направления, которые могут обеспечить эту деятельность:

1. Совершенствование нормативно-правового механизма энергосбережения.

Возникла настоятельная необходимость в разработке специального Закона «Об энергоэффективности в жилищно-коммунальном хозяйстве». Положения Закона должны основываться на обязательности обеспечения надлежащего уровня комфортности условий проживания для граждан Украины в соответствии с нормативами, нормами, стандартами, порядками и правилами. В настоящее время Кабинет министров Украины предлагает Верховной Раде ввести обязательную паспортизацию и сертификацию энергоэффективности зданий [2]. Наличие паспорта энергоэффективности здания является обязательным при строительстве новых зданий, а также при капитальном ремонте и реконструкции зданий. Для существующих зданий законопроект предусматривается сертификация энергоэффективности с целью определения фактических показателей энергетических характеристик, проведения оценки соответствия указанных показателей установленным минимальным требованиям к энергоэффективности зданий и разработке рекомендаций по повышению уровня энергоэффективности здания.

Актуальным является процесс разработки программы действий по энергосбережению. Уже сейчас для системы жилищно-коммунального хозяй-

ства разрабатываются и внедряются программы перехода с газа на электрообеспечение, направленные на уменьшение экономической зависимости Украины от импорта энергоносителей, а также пакеты нормативно-методических документов для обеспечения проектирования, внедрения и эксплуатации принципиально новых технологий и систем.

2. Совершенствование технических решений по энергосбережению.

Повышение эффективности использования топливно-энергетических ресурсов на объектах жилищно-коммунального хозяйства может достигаться путем внедрения следующих энергоэффективных технологий, оборудования и систем: котлов и насосов с высоким КПД, предварительно изолированных труб, энергосберегающих фасадных систем и окон, систем погодной и программной регуляции теплопотребления зданий, регулируемого электропривода насосов, аккумулярованных систем электрообогрева, замещения природного газа местными, нетрадиционными и обновительными источниками энергии и целого ряда других энергосберегающих мероприятий.

По экспертным оценкам, системная реализация энергосберегающих мероприятий позволяет сократить эксплуатационные энергозатраты в жилищном секторе в 2,0–2,5 раза. При этом удельный вес в общем размере энергоснабжения за счет внедрения следующих мероприятий составит:

– совершенствование градостроительных решений – 8–10%, архитектурно-планировочных решений – до 15%, конструктивных систем – до 25%, инженерных систем, включая системы вентиляции, – до 30%;

– за счет совершенствования технологии эксплуатации, включая установку приборов учета, контроля и регулирования тепло-, водо- и электропотребления, – до 20% [1].

Существенное влияние на удельные теплопотери в жилых и общественных зданиях оказывают их объемно-планировочные решения и, в частности, соотношение площади ограждающих конструкций к общей площади зданий, соотношение площади оконных проемов к площади наружных стен, конфигурация зданий в плане, размещение их на рельефе.

Проведение комплексной теплоизоляции здания обеспечивает: экономию средств на отопление; комфортный влажностно-температурный микроклимат в помещении; тепловую изоляцию; неповторимость фасада за счет цветового решения; долговечность ограждающих конструкций (не «промерзают»); экономию внутренней площади помещения за счет размещения утеплителя снаружи ограждающей конструкции.

3. Совершенствование экономического механизма энергосбережения, заключающегося в создании си-

стемы мотивации у потребителей в экономии ресурсов путем введения определенных льгот и стимулов.

Нужна государственная поддержка внедрения энергосберегающих технологий, целевое льготное кредитование населения для осуществления мероприятий, связанных с применением систем утепления домов. Механизм стимулирования населения к внедрению энергоэффективных мероприятий введен Постановлением правительства Украины № 491 от 1 октября 2014 года [3]. Этот механизм заключается в возмещении части тела кредита, привлеченного на приобретение котлов с использованием любых видов топлива и энергии, за исключением природного газа.

Возмещение части суммы кредита производится единовременно каждому заемщику – физическому лицу в размере 20% суммы кредита, привлеченного им по одному кредитному договору в уполномоченном банке на приобретение котла, но не более 5 тыс. грн. по каждому кредитному договору.

По данным Госэнергоэффективности, 17 декабря 2014 года выдано кредитов на 19 млн. грн. Займы получили 1 155 семей.

Для стимулирования развития возобновляемой энергетики, использования возобновляемых источников энергии и альтернативных видов топлива в Налоговом и Таможенном кодексах Украины содержатся положения, предусматривающие снижение налога на землю для предприятий возобновляемой энергетики; освобождение от налогообложения:

– прибыли от основной деятельности компаний в сфере энергетики, производящих электроэнергию из возобновляемых источников;

– прибыли производителей биотоплива, полученного от его продажи;

– прибыли предприятий, полученной от деятельности по одновременному производству электрической и тепловой энергии и / или производства тепловой энергии с использованием биологических видов топлива;

– прибыли производителей техники, оборудования и оборудования для изготовления и реконструкции технических и транспортных средств, которые потребляют биологические виды топлива;

– освобождение от обложения налогом на добавленную стоимость операций по ввозу на таможенную территорию Украины оборудования, работающего на возобновляемых источниках энергии, оборудования и материалов для производства альтернативных видов топлива или для производства энергии из возобновляемых источников энергии, а также освобождение от уплаты ввозной пошлины указанного оборудования и материалов [3].

4. Переход на альтернативные источники энергии.

Постоянно растущие цены на ископаемое органическое топливо, особенно природный газ, делают

биомассу весьма привлекательным альтернативным источником энергии. Для сравнения, по данным Донецкого научно-производственного центра энергосберегающих технологий, стоимость электроотопления в прошлом году составляла 27 076 грн./год, газовое отопление 6 321 грн./год (и цена на газ постоянно растет), в то время как стоимость отопления на лузге семечки составила всего 1 347 грн./год. Согласно энергетическому балансу Украины по 2013 год, подготовленному Госстатом, доля возобновляемых источников энергии в валовом конечном энергопотреблении составляет 3,45%, в том числе биомасса – 2,2%, что составляет 63% от всех возобновляемых источников энергии. По сравнению с 2012 годом наблюдается заметный рост вклада биомассы в общие поставки первичной энергии – на 23% [4; 5].

Доля возобновляемых источников в странах Евросоюза в валовом конечном энергопотреблении составляет 15%, в том числе биомасса – 9 или 62% общего вклада возобновляемых источников энергии. В Люксембурге, на Кипре и в Ирландии доля биомассы среди возобновляемых источников превышает 30%, в странах Балтии, Венгрии, Польши и Финляндии достигает 95%. К 2020 году доля возобновляемых источников энергии в валовом конечном энергопотреблении должна достичь 20%, а к 2030 году может достичь 27%. Это новая обязательная цель, поставленная Европейским советом в октябре 2014 года [4; 5].

Использование энергии биомассы обладает многими уникальными качествами, которые обеспечивают ее экологические преимущества. Оно может способствовать смягчению проблемы изменения климата, уменьшить количество кислотных дождей, эрозию почвы, загрязнение водоемов и нагрузку на полигоны твердых бытовых отходов, обеспечить среду для существования диких видов животных и помочь поддерживать здоровые условия существования лесов с помощью лучшего менеджмента.

Системы сбора и утилизации биогаза широко используются на полигонах ТБО во всем мире. В Германии установлено порядка 409 таких систем, в Швеции – 83, в Дании – 17. В Украине ежегодно образуется приблизительно 15 млн. тонн ТБО. 140 из 655 свалок можно использовать для сбора и использования биогаза.

С августа 2007 года в Донецкой области работал пилотный проект «Биоэнергетика: получаем энергию из отходов», который выполняла общественная организация «Летавица» при поддержке Фонда «Евразия».

Задачей проекта было продемонстрировать населению возможности и возможный экономический эффект применения низкочастотных биоэнергетических моделей для дальнейшего распространения и использования в сельских общинах. В пяти сельских общинах были отобраны объекты для реализации проекта, собрана база данных поставщиков

оборудования, проведен тщательный анализ потенциально наиболее эффективных технологий для Донецкой области. Отработаны несколько моделей получения энергии из альтернативных источников. Проект имеет социальное значение, потому что объекты для отработки моделей были избраны именно социальные: клубы, библиотеки, детский сад, фельдшерско-акушерский пункт.

Именно эти объекты нуждаются в тщательном внимании относительно энергоснабжения. Денег в бюджете не хватает, многие из перечисленных объектов не отапливались годами. Проект дал возможность получить необходимое оборудование и находить сырье для обеспечения теплом за счет общины. При использовании отходов затраты на отопление будут значительно уменьшены. Люди получают экономический эффект и увидят реальные преимущества альтернативных источников.

В рамках проекта отработаны следующие технологии:

- получение тепла с использованием отходов деревьев и деревообработки;
- получение тепла от сжигания соломы;
- использование отходов сельхозпроизводства и угля как источника энергии.

Наибольший энергетический потенциал в Украине имеют такие виды биомассы, как сельскохозяйственные культуры, отходы древесины, жидкие виды топлива из биомассы, биологическая составляющая твердых бытовых отходов, биогаз. В настоящее время в Украине работает 4 тыс. современных котлов на древесине, 100 котлов на соломе и 70 котлов на шелухе подсолнечника. Есть несколько ТЭЦ на твердой биомассе: 1 – на древесине в системе централизованного теплоснабжения, 3 – на шелухе подсолнечника на предприятиях масложировой отрасли. Кроме того, население использует несколько десятков тысяч печей и бытовых котлов на дровах и древесных гранулах [6].

Однако реализация имеющегося потенциала биоэнергетики осложняется тем, что не развиты инфраструктура и сырьевая база, необходимые для обеспечения бесперебойных поставок сырья, низкий уровень развития отраслей – поставщиков оборудования, а также малый объем генерации каждого отдельного объекта. Тем не менее использование биомассы может стать важной составляющей в балансе производства тепловой энергии. При этом важную роль должно сыграть введение стимулирующего

тарифообразования на тепловую генерацию из возобновляемых источников энергии и развитие рынка энергетической биомассы в Украине.

*Список литературы:*

1. *Современные* проблемы реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства: Монография // Л.В. Беззубко, С.А. Ильяшевич и др. / Под общ. ред. д.э.н., проф. В.В. Дорофиеенко. – Донецк: Норд-компьютер, 2009. – 237 с.
2. *Электронный ресурс*. – Режим доступа: <http://energo.delo.ua/energo-government-policy/v-ukraine-hotjat-vvesti-objazatelnuju-sertifikaciju-energoeffekt-286852>.
3. *Распоряжение* Кабинета министров Украины «О Национальном плане действий по возобновляемой энергетике на период до 2020 года» от 1 октября 2014 г. № 902-р [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/902-2014-%D1%80>.
4. *Биоэнергетика*: получает энергию из отходов, общественная организация «Леставица». – Донецк, 2008. – 20 с.
5. *Научно-технический центр «Биомасса»* [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.biomass.kiev.ua>.
6. *Биоэнергетика* вместо газа [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.epravda.com.ua/publications/2015/01/9/520368/>.

*List of literature:*

1. *Modern problems of reform and development of housing and communal services*: Monograph // L.V. Bez-zubko, S.A. Pyashevich et al. / For total. Ed. Doctor of Economics, prof. V.V. Dorofienko. – Donetsk: Nord-computer, 2009. – 237 p.
2. *Electronic resource*. – URL: <http://energo.delo.ua/energo-government-policy/v-ukraine-hotjat-vvesti-objazatelnuju-sertifikaciju-energoeffekt-286852>.
3. *Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On the National action plan for renewable energy for the period up to 2020»* from October 1, 2014 № 902-p [Electronic resource]. – URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/902-2014-%D1%80>.
4. *Bioenergy*: receives energy from waste, public organization «Lestavitsa». – Donetsk, 2008. – 20 p.
5. *Scientific and Technical Centre «Biomass»* [Electronic resource]. – URL: <http://www.biomass.kiev.ua>
6. *Bioenergy* instead of gas [Electronic resource]. – URL: <http://www.epravda.com.ua/publications/2015/01/9/520368/>.

*Уоский В.Н.*

*доктор экономических наук, профессор*

*Минского государственного лингвистического университета,*

*Республика Беларусь, г. Минск*

УДК 332.87

## ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В ЭКОНОМИКЕ БЕЛАРУСИ

Исследуются теоретико-методологические и практические аспекты функционирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в рамках сложившихся противоречивых тенденций его развития. Проводится сравнительный анализ условий осуществления рыночной и поэтапной эволюционной реформы в экономике Беларуси. Представлена авторская концепция трансформации системы ЖКХ, включающая проведение организационно-управленческой реформы в системе Министерства ЖКХ; создание системы целевых персонализированных государственных субсидий, направляемых конкретным категориям финансово недостаточно обеспеченных граждан; формирование системы научно обоснованных затрат, превышение которых жестко ограничивается.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальные услуги, поэтапная эволюционная реформа, научно обоснованные затраты, жесткие бюджетные ограничения.

## THE TENDENCIES OF DEVELOPMENT OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN THE REPUBLIC OF BELARUS

The author investigates theoretical and methodological aspects of the housing and communal services functioning in the conditions of the contradictory tendencies of its development. The conditions of the possibilities of gradual reform in this field are being analyzed. The author suggests a conception of the housing and communal services transformation. This includes the reformation in the Ministry of Housing and Communal Services that presupposes the formation of the system of scientifically-grounded expenses. The excess of these expenses must be strictly limited.

*Key words:* housing and communal services, gradual reform, scientifically-grounded expenses, strict budget constraints.

Проводимые в экономике Беларуси рыночные реформы (1992–2014) в незначительной степени затронули отрасль жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), где переплетены интересы субъектов коммунальной и частной форм собственности, возникшие в период приватизации государственного жилищно-коммунального фонда. Жилье является значимым для людей активом, находящимся в «горячей зоне» перекрещивающихся интересов граждан и государства. ЖКХ работает в сложных условиях, когда из-за его финансовой недостаточности затруднено расширенное воспроизводство жилищного фонда, невысоки доходы и сбережения граждан. Специфика финансовых источников расширенного воспроизводства жилищного фонда, форма организации и управления им, система оплаты его содержания жильцами и субсидиарная поддержка государства, которое финансирует ЖКХ, представляет собой систему отношений, которая сложилась в советский период создания экономики ускоренной индустриализации.

Жилье имеет большое социально-экономическое значение, является базовым условием для жизнедеятельности населения и поддержания жизнеспособности нации. При приватизации части городского жилищного фонда сложилось положение, при котором

собственниками большинства квартир в многоквартирных домах стали частные лица. В то же время общестроительные элементы жилищного фонда, инженерная инфраструктура коммунального хозяйства и земля остались в государственной собственности. Помещения же общего пользования в многоквартирных домах оказались в ведении сразу двух собственников – государства (реальный собственник, несущий социально-экономическую ответственность) и собственников квартир (формальные собственники, не несущие адекватной экономической ответственности). В результате массовой приватизации жилья в экономике Беларуси качественно изменилась система отношений собственности на жилье. В соответствии со статьей 273 Гражданского кодекса Республики Беларусь гражданину – собственнику жилья принадлежит на праве собственности не только квартира, но и доля в праве собственности на общее имущество дома. Тем не менее государство продолжает нести социально-экономическую ответственность за функционирование всего многоквартирного дома как сложного имущественного комплекса. Почти все многоквартирные дома в стране (135,5 тыс.) [1, с. 352] имеют статус совместных домовладений и находятся на балансе местных органов власти, что свидетельствует о дисбалансе

отношений собственности в многоквартирных домах между гражданами и государством.

Трансформация прав собственности на жилье и недвижимость в экономике страны еще не привела к формированию ипотеки. Под ипотекой понимается отношение имущественных интересов субъектов собственности к земле и находящейся на ней недвижимости, когда участок земли и строения на нем образуют единство прав собственности. Поэтому собственник земли является одновременно собственником зданий и сооружений на ней. Без формирования ипотечного рынка не может возникнуть условий для долгосрочного кредитования банками жилищного строительства граждан за счет аккумулируемых на денежном рынке сбережений.

В ЖКХ наблюдается «сужающееся» воспроизводство городского жилищного фонда, значительная часть которого ветшает, происходит нарастание износа многоквартирных домов, уменьшается ценность квартир. Платежи жильцов не покрывают расходов ЖКХ на проведение капитального ремонта. Структура источников, используемых на цели капитального ремонта в последние годы, такова: платежи нанимателей и собственников жилья – 52–54%, средства местных бюджетов – 43–46%, 2–5% – прочие источники (средства предприятий, кредиты банков и др.) [2, с. 16]. Чем выше уровень износа жилого фонда, тем выше затраты на его текущий ремонт. Жилищная проблема усугубляется еще и тем, что критический износ жилья может привести к тому, что может наступить время, когда государство будет поставлено перед необходимостью массового удовлетворения нужд формальных частных собственников приватизированных квартир и нанимателей жилья. Эти граждане, десятилетиями оплачивая счета за капитальный ремонт, могут оказаться перед фактом отсутствия возможностей получения нового жилья по причине массового вывода из строя старого жилья. Например, в Минске дома сроком эксплуатации более 31 года составляют 67,4% жилого фонда, 25–30 лет – 12,1% [2, с. 32]. Закон падающей отдачи от инвестиций неумолим. Существуют технологические пределы на проведение капитального ремонта старого жилья, которое требует капиталовложений, превышающих стоимость строительства нового жилья. В этом случае становится выгоднее строить новое жилье, чем проводить капитальный ремонт изношенного жилого фонда. Неопределенность прав собственности на имущественный комплекс многоквартирного дома и износ жилья при невозможности решения проблемы его расширенного воспроизводства создает проблему для государства.

Граждане возмещают услуги ЖКХ по действующим тарифам только на 25% от общей суммы затрат на содержание жилья. Остальные затраты компенси-

руют бюджеты местных властей, средства предприятий, которые осуществляют перекрестное субсидирование ЖКХ. Принцип платности вводится для решения жилищной проблемы, государством поставлена цель по поэтапному росту доли платежей граждан в цене возмещения затрат услуг ЖКХ. Происходит переход от принципа бесплатного распределения жилья к принципу его покупки за счет личных доходов и кредитов банков. Однако граждане, даже будучи собственниками 86% жилья, не могут оказывать влияние на количество, качество и цену покупаемых ими услуг ЖКХ. Отказаться от предоставления некачественных услуг невозможно, поэтому стоит проблема реформирования ЖКХ в целях создания механизмов обратных связей, которые позволили бы собственникам и пользователям жилья воздействовать на повышение эффективности работы ЖКХ.

Сложившиеся квазирыночные отношения, то есть отношения, имитирующие условия и результаты рыночной конкуренции [3] между ЖКХ и жильцами, государственное регулирование цен на услуги ЖКХ, низкая эффективность предприятий ЖКХ не создают стимулов к окупаемости растущих затрат, «подгоняющих» рост цен. Низкий уровень возмещения затрат платежами жильцов вынудил государство установить норматив роста цен на услуги ЖКХ за счет средств граждан – не более 5 долларов в год. Невысокие доходы граждан не позволяют повышать тарифы. Источниками возмещения затрат по услугам ЖКХ являются: 1) платежи населения по тарифам; 2) субсидии из бюджета на возмещение части затрат по себестоимости и на расходы, не относимые на себестоимость; 3) арендная плата и собственные доходы организаций ЖКХ; 4) возмещение части затрат по коммунальным услугам населению за счет более высоких тарифов на коммунальные услуги для юридических лиц (перекрестное субсидирование). Отдельно из бюджета финансируются: капитальный ремонт жилищного фонда и его тепловая реабилитация; текущее содержание и ремонт объектов благоустройства; ремонт и замена лифтов в жилых домах; установка приборов учета в жилищном фонде; реконструкция котельных и других объектов коммунального хозяйства.

Действующий механизм возмещения затрат не позволяет стабилизировать финансовое положение ЖКХ, рентабельность реализованной продукции которого в 2008–2014 годах составляет 2–4%. Поэтому на госбюджет ложится нагрузка по поддержке ЖКХ, получающего субсидии, которые финансируют жилье и объекты инфраструктуры. Субсидии носят деперсонифицированный характер и не направлены на покрытие нужд целевых категорий финансово недостаточно обеспеченных граждан. Первым элементом реформы, нацеленной на повышение эффективности ЖКХ, должно стать изменение объекта субсидирования.

Реформы системы ЖКХ, затрагивающие подавляющее большинство граждан с небольшим уровнем доходов, должны заключаться в эволюционной модернизации ныне действующей системы. По мере вызревания предпосылок для поэтапного проведения рыночной реформы государство должно контролировать деятельность Министерства ЖКХ (МЖКХ), регулируя структуру предложения услуг ЖКХ, контролируя уровень тарифов естественных монополий и размеры их затрат. Параллельно государством должны создаваться условия для формирования конкурентных рыночных механизмов. Государство должно осуществлять лицензируемый доступ частных фирм на рынок для продажи конкурентоспособных услуг более высокого качества и по более низким ценам.

Для поэтапного рыночного реформирования системы ЖКХ необходима четкая идентификация критериев рыночной экономики, определение специфики проявления рыночных отношений в данной отрасли, выявление фундаментальных основ сложившейся системы административного управления МЖКХ, которое совмещает исполнение функций государства – собственника жилищного фонда и органа по его регулированию и обслуживанию. Здесь заключено фундаментальное противоречие. Для адекватного понимания сущности квазирыночных структур ЖКХ необходима четкая идентификация ведомственно-территориальной системы управления ЖКХ, которая порождает деперсонифицированные потоки движения денег, что поддерживает неэффективность отрасли. В этих условиях возможно только поэтапное формирование конкурентного рынка по мере роста реальных доходов граждан. Программа реформ включает в себя: 1) проведение организационной и управленческой реформы в системе МЖКХ; 2) создание системы целевых персонифицированных субсидий, направляемых конкретным категориям финансово недостаточно обеспеченных граждан; 3) формирование системы научно обоснованных затрат.

Под централизованным контролем МЖКХ и исполкомов находится производство услуг коммунальными предприятиями, которые являются естественными монополиями на условия производства (вода, канализация, газ, электроэнергия). Монопольный характер предложения услуг естественных монополий обусловлен особенностями технологической организации производства, которая исключает возможности конкурентного выбора коммунальных услуг потребителем. Естественные монополии имеют сетевую структуру организации, представляя собой технологическую цепочку: источник производства, передающую и распределяющую систему (сети) и потребительские установки. Производство и потребление услуг составляют начальную и конечную стадии единой и неразрывной цепи технологического про-

цесса. Структура услуг, уровень цен и качество услуг диктуются естественными монополистами потребителям коммунальных услуг.

Централизованная система регулирования МЖКХ и исполкомы решают единую задачу, удовлетворяя потребности жильцов, потребляющих интегрированный полезный эффект системы услуг ЖКХ. Коммунальные услуги предоставляются естественными монополиями на условия производства, где конкурентного рынка, а потому свободных рыночных цен быть не может. По этой причине государство контролирует технологические стандарты, цены, объемы, структуру и качество услуг.

Мировой опыт развития ЖКХ свидетельствует о том, что часть жилищных услуг предоставляется на рыночной основе, а другая часть финансово недостаточно обеспеченные субъекты получают в форме удешевления доступа к рыночным благам. В развитых странах используется система целевого субсидирования государством услуг ЖКХ при выделении строго определенных категорий финансово недостаточно обеспеченных жильцов. Этот опыт необходимо использовать, поэтапно реформируя систему ЖКХ. В Беларуси сложилась практика деперсонифицированного субсидирования государством жилищных услуг с усредненным единым уровнем субсидируемого тарифа на единицу жилой площади (целевой физический параметр), а не через определение целевых групп финансово недостаточно обеспеченных граждан. Недифференцированный доступ всех категорий граждан к жилищным субсидиям ведет к неэффективному перемалыванию бюджетных средств. Необходима персонификация услуг ЖКХ по четко определенным категориям жильцов путем их перевода на прямое обслуживание коммунальными службами по конкретным услугам (водоснабжение по счетчикам и т. д.).

Под рыночной системой оплаты жилищных услуг и обслуживания жилья как единого имущественного комплекса мы понимаем компенсацию полных издержек на расширенное воспроизводство жилья, что сейчас покрывается из доходов граждан и финансируется из госбюджета. Проблемы, связанные с проведением текущего и капитального ремонта и коммунальным обслуживанием жильцов, являются взаимосвязанными факторами цикла расширенного воспроизводства жилищного фонда, которые определяют фундаментальные процессы восстановления стоимости и потребительской стоимости жилья. «Квартирная плата» на рынке отражает полные издержки на расширенное воспроизводство жилья. Доход, присваиваемый владельцем жилья от сдаваемой в аренду квартиры, выражает полные издержки на расширенное воспроизводство жилья, куда включается процентный и рентный доход на жилье. Жилье – это капитальное благо, приносящее процентный и рентный доход,

что позволяет воспроизводить его на расширенной основе. На рынке стоимость жилищного строительства влияет на размер «квартирной платы» и стоимость жилья. В рыночной экономике НЭПа (1922–1929) система ЖКХ функционировала на этих основаниях. Крупный советский ученый Н.В. Герасимов писал: «В постановлении ЦИК и СНК СССР «О квартирной плате и мерах по регулированию пользования жилищами в городских поселениях» от 4 июня 1926 года указывалось, что ставки квартплаты в городских поселениях «устанавливаются с таким расчетом, чтобы она включала в зависимости от категорий плательщиков: а) стоимость эксплуатации и нормальную амортизацию жилищ... с соответственным понижением для жилищ неблагоустроенных и расположенных на окраинах, б) оплату процентов на стоимость строений – на нужды восстановления и расширения жилищного фонда». Таким образом, в целом в основу квартплаты был положен принцип платности» [4, с. 100]. Исходя из стоимости жилищного строительства, устанавливались ставки квартирной платы. «Минимальные ставки квартплаты..., во-первых, полностью возмещали стоимость эксплуатации и нормальную амортизацию жилищ, то есть были установлены на уровне, который обеспечивает полную стоимость использованного полезного эффекта жилья. Во-вторых, квартплата в любом случае не была ниже минимальных ставок. Следовательно, принцип полной платности жилья распространялся на всех без исключения граждан. В-третьих, ставки квартплаты, устанавливавшиеся больше минимальных, превышали стоимость эксплуатации и нормальной амортизации жилищ. Добавочная стоимость шла на нужды восстановления и расширения жилищного фонда, представляла собой оплату процентов на стоимость строений» [4, с. 101–102].

Рыночных условий для деятельности субъектов не создано, если происходит: 1) воспроизводство текущих (не полных, а «усеченных») затрат (что и является «полным хозрасчетом», где отсутствует самостоятельное (из собственных средств) воспроизводство капитальных затрат); 2) если предприятия работают в условиях «мягких бюджетных ограничений» [5], порождая отрицательный финансовый результат; 3) если административный субъект директивно контролирует порядок взаимосвязей между получателем услуг и их поставщиками, принудительно отбирая поставщиков и «связывая» их с потребителями продукции напрямую, рассматривая предприятия как «производственные узлы», а не субъекты рынка.

Квартплата выражает системный комплекс жилищных услуг. Она тем точнее отражает рыночную цену жилья, чем ближе к рынку арендуемого жилья. Владельцы жилья, сдавая его в аренду, эксплуатиру-

ют жилье и землю как капитальные блага, присваивая полезный эффект жилья-капитала (процентный и рентный доход). Сдавая в Минске однокомнатную квартиру за 250 долл. в месяц, ее владелец за год получит доход в 3 000 долл., а за 25 лет (нормативный срок капитального ремонта жилья) – 75 000 долл. В зависимости от качества и местоположения цена однокомнатной квартиры составляет 45 000–50 000 долл. Оплатив налоги, владелец однокомнатной квартиры «отбивает» цену жилья и получает процентный и рентный доход на капитал. Он может построить новое жилье за счет арендатора, осуществив расширенное воспроизводство жилья.

В формировании стратегии развития системы ЖКХ ключевое место занимает решение проблем расширенного воспроизводства жилья, рост доходов и сбережений граждан, направляемых на восстановление стоимости жилья и замену ветшающего жилья. Только по мере роста долгосрочных сбережений граждан возможно поэтапное увеличение цен на услуги ЖКХ и «перекладывание» расходов по оплате их рыночной стоимости на зрелых собственников жилья. Поэтапная реформа предполагает выделение категорий финансово недостаточно обеспеченных граждан и оценку величины выделяемых им целевых субсидий, изменение характера финансирования организаций ЖКХ, создание прозрачных каналов финансирования и персонафикацию движения средств. Необходимо создание системы целевого контроля государства над расходами организаций ЖКХ через систему экономически обоснованных затрат по утвержденным нормам и нормативам для пресечения бесхозяйственности в ЖКХ. Каждая из статей затрат предприятия должна нормироваться, это и есть основа их экономии. Экономически обоснованная калькуляция затрат составляет для того, чтобы предприятия ее точно выполняли, что создает условия для их экономически рационального поведения, а также формирует механизм рыночной ответственности производителей перед потребителями. Экономически обоснованные затраты являются действенным механизмом контроля за поведением производителей. Если совокупность экономически обусловленных затрат всех используемых факторов производства на предприятии отсутствует как система, то в этом случае их невозможно экономическими методами вынудить эффективно функционировать. Количественная необоснованность расходов предприятия порождает количественную необоснованность требуемых от государства субсидий, невозможность формирования экономически обусловленного финансового результата. Только при условии перевода предприятий ЖКХ на работу по экономически обоснованным затратам возможно рациональное расходование средств государства и граждан.

*Список литературы:*

1. *Статистический ежегодник Республики Беларусь*. 2014 г. – Минск: Минстат, 2013. – 640 с.
2. *Анализ структуры услуг ЖКХ и системы их оплаты населением Республики Беларусь: отчет о НИР (промежуточный)*. – Минск: ГНУ НИЭИ Минэкономики Республики Беларусь, 2012. – 97 с.
3. *Корнай Я.* Дефицит / Я. Корнай: пер. с англ. – М.: Наука, 1990. – 608 с.
4. *Герасимов Н.В.* Совершенствование соцобеспечения семьи, здравоохранения, распределения и оплаты жилья / Н.В. Герасимов. – М.: Наука и техника, 1981. – 136 с.
5. *Корнай Я.* Путь к свободной экономике / Я. Корнай. – М.: Экономика, 1990. – 152 с.

**Блинов А.О.**

*доктор экономических наук, академик РАЕН, профессор кафедры общего менеджмента ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Россия, г. Москва*

*List of literature:*

1. *Statistical Yearbook of the Republic of Belarus*. 2014. – Minsk: Ministry of Statistics, 2013. – 640 p.
2. *Analysis of the structure of housing services and the system of payment by the population of the Republic of Belarus: research report (interim)*. – Minsk: SSI SREI Ministry of Economy of the Republic of Belarus, 2012. – 97 p.
3. *Kornai J.* Deficit // J. Kornai: Per. from English. – M.: Science, 1990. – 608 p.
4. *Gerasimov N.V.* Improving the welfare of the family, health, distribution and payment of housing / N.V. Gerasimov. – M.: Science and Technology, 1981. – 136 p.
5. *Kornai J.* Path to a free economy / J. Kornai – M.: Economics, 1990. – 152 p.

**Узрюмова Н.В.**

*кандидат экономических наук, заведующий кафедрой менеджмента и маркетинга Челябинского филиала ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Россия, г. Челябинск*

УДК 338.46:332.83

## УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СИСТЕМ ЖКХ

В связи с возникшей необходимостью совершенствования системы управления жилищным фондом и объектами коммунальной инфраструктуры рассматриваемая в настоящей статье тема является весьма актуальной. Необходимость разработки комплексного подхода к созданию экономического механизма управления предприятиями жилищно-коммунального хозяйства также обуславливает новые управленческие подходы к развитию социально-экономических систем ЖКХ.

Одной из важнейших отраслей народного хозяйства, является отрасль жилищно-коммунального хозяйства, поскольку она отвечает за обеспечение нормальных условий жизнеобеспечения человека. На сегодняшний день уделяется много внимания процессу реформирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства, в котором основной акцент в управлении сделан на собственника жилья. Тенденции развития отрасли определяют все новые проблемы в осуществлении реформы: неготовность собственников к самостоятельному управлению жилым фондом, нежелание бизнеса вкладывать средства в развитие жилищно-коммунального хозяйства и т. п. Важными направлениями совершенствования управления отраслью жилищно-коммунального хозяйства должны выступать мероприятия по устранению указанных проблем.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, реформа ЖКХ, жилищно-коммунальная услуга, коммунальные системы жизнеобеспечения, система долгосрочного планирования, эффективность управления жилищно-коммунальной сферой.

## ADMINISTRATIVE ASPECTS DEVELOPMENT OF SOCIAL AND ECONOMIC SYSTEMS UTILITIES

Due to the perceived need to improve the system of housing management and communal infrastructure considered in this article is very relevant topic. The need to develop an integrated approach to the creation of the economic mechanism of management of public utility services, also presents new management approaches to the development of socio-economic systems of public utilities.

One of the most important sectors of the economy, is a branch of housing and communal services, as it is responsible for the normal conditions of human life support. To date, much attention is paid to the process of reforming the sector of housing and communal services, in which the emphasis is placed on the management of homeowners. Industry trends define all the new challenges in the implementation of the reform: lack of readiness for independent owners of housing management, the reluctance of businesses to invest in the development of housing and communal services, etc. Important areas of improving management of the sector of housing and communal services should advocate measures to eliminate these problems.

*Key words:* housing and communal services, housing reform, housing and communal services, public life support system, the system of long-term planning, management efficiency housing and communal services.

Реализация российских социально-экономических преобразований имеет важнейшее направление, создающее необходимые условия для жизнедеятельности человека – реформирование и развитие жилищно-коммунальной сферы. К основным отраслям данной сферы относятся: строительство жилья, жилищное и коммунальное обслуживание, обеспечивающие воспроизводство и содержание жилого фонда, доведение жилищно-коммунальных услуг до потребителей. По причине несоответствия российского уровня развития жилищной сферы установленным требованиям проблемы жилищно-коммунального хозяйства обуславливают острые социальные проблемы в стране. Реформирование отрасли является достаточно продолжительным процессом. Однако величина физического износа инженерной инфраструктуры отрасли достигает 80%, а качественные показатели оказываемых населению услуг и их своевременность низкого для цивилизованного общества уровня. Кроме этого, увеличение тарифов на жилищно-коммунальные услуги значительно опережает рост доходов населения [4].

Правительством РФ законодательно определено, что в целях бездотационного финансирования ЖКХ федеральный стандарт уровня платежей граждан за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги равен 100% от затрат на предоставление всех видов услуг.

Наблюдается рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги при переходе на новую систему оплаты жилья. К примеру, за 2012 год увеличение тарифов произошло на 20,3%, а в 2013 году рост платежей населения за жилищно-коммунальные услуги по России достиг 19% [5].

К сожалению, сложившаяся ситуация является крайне напряженной, при учете активного принятия государственных мер по социальной защите населения на фоне роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Таким образом, российские законодательно-организационные инициативы приводят к необходимости полного анализа факторов, которые складываются в данной сфере экономических отношений и социально-экономических факторов. Для анализа полученных результатов необходима оценка результативности внедрения методов экономического управления на таких уровнях, как государственный, муниципальный и предпринимательский.

Нужно также выделить проблему, связанную с низкой эффективностью взаимодействия основных компонентов жилищно-коммунального хозяйства: эксплуатация жилья, водопроводно-канализационное хозяйство, сбор и утилизация твердых бытовых отходов, санитарно-гигиеническое состояние жилья, энергоснабжение, теплоснабжение и др.

Развитие совместных действий муниципалитета, предприятий жилищно-коммунального хозяйства по структурному изменению деятельности, решение организационных вопросов, развитие предпринимательства в ЖКХ, активизация инвестиционной деятельности приводят к необходимости решения перечисленных задач в городах.

Создание условий для соответствия жилищного фонда и всей коммунальной инфраструктуры стандартам качества, которые могли бы обеспечить комфортные условия проживания гражданам, является целью совершенствования управления жилищно-коммунального хозяйства [3].

Среди мероприятий, направленных на совершенствование нормативно-правовой и законодательной базы, выделим следующие:

- разработка проектов нормативно-правовых актов и иных документов, направленных на реализацию Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) в части управления многоквартирными домами (МКД), установления требований к содержанию общего имущества, требований к жилым помещениям;
- создание нормативно-правовой базы, необходимой для решения вопросов, связанных с ответственностью собственников помещений МКД за содержание их общего имущества;
- формирование нормативно-правовой и методической базы по финансированию капитального ремонта МКД, организации учета потребления и оплате коммунальных ресурсов в МКД при наличии коллективных/индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, организации эффективного тарифного регулирования и пр.

Изменения произошли в жилищном законодательстве. Так, государство увеличивает свое присутствие в ЖКХ, тем самым возвращает себе отдельные рычаги управления. Такая мера со стороны государства необходима, так как в жилищно-коммунальном

хозяйстве за последние годы не смогли показать свою дееспособность такие сферы, как правопорядок, управление, рынок, социальная защита и другие институты в данной сфере.

Реализация организационных мероприятий должна быть направлена на реформирование экономических отношений с тем, чтобы обеспечить эффективное использование имеющихся ресурсов, а также привлечь частные инвестиции.

Для обеспечения коммунальной инфраструктурой новых и модернизируемых жилищных объектов, повышения качества предоставляемых коммунальных услуг необходима разработка мероприятий, связанных с реализацией полномочий субъекта РФ и органов местного самоуправления, обеспечением финансовой поддержки мероприятий по модернизации объектов ЖКХ, а также привлечением инвестиций.

Для реализации мероприятий в указанном направлении необходимы местные целевые программы муниципальных образований, в результате осуществления которых должны решаться задачи по переселению граждан из ветхого жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, или из жилищного фонда с уровнем износа более 70%.

В то же время необходимо выделить задачи муниципалитетов в области оптимизации функционирования жилищно-коммунального хозяйства, связанные с:

- формированием эффективного собственника жилищного фонда;
- повышением заинтересованности граждан в самостоятельном управлении своим имуществом;
- созданием эффективной системы управления в ЖКХ, основанной на конкурсном отборе подрядчиков в сфере управления и эксплуатации МКД и инженерной инфраструктуры;
- совершенствованием системы социальной защиты населения при оплате коммунальных услуг;
- обеспечением эффективной и бесперебойной работы объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры.

Условие реализации масштабной модернизации и сбалансированного развития коммунальных систем жизнеобеспечения городов и муниципальных образований, да и в целом проведения реформы российского жилищно-коммунального хозяйства в ближайшие годы является необходимым и основным при переходе от малоэффективной распределительной системы хозяйствования с краткосрочным годовым периодом планирования к эффективной системе долгосрочного комплексного планирования социально-экономического развития городов и муниципальных образований, включающей долгосрочное комплексное планирование модернизации и развития систем жизнеобеспечения и объектов жилищно-коммунального хозяйства в границах интегрирующей

инвестиционные проекты модернизации и развития коммунальных систем жизнеобеспечения, сроки планирования которых составляют 10–12 лет. Принятие всех значимых долгосрочных решений, прежде всего инвестиционных, только на основе их надлежащего экономического обоснования и обеспеченности всеми необходимыми ресурсами обуславливает переход отрасли жилищно-коммунального хозяйства к современной системе долгосрочного планирования.

Определить основные параметры и сроки реализации необходимой поэтапной модернизации и развития коммунальных систем жизнеобеспечения в зоне своей бюджетной ответственности на долгосрочную перспективу, в том числе сбалансирование планируемых инвестиционных проектов модернизации и развития КСЖ способна новая система долгосрочного планирования социально-экономического развития городов и муниципальных образований.

Способность обоснованно прогнозировать и эффективно стимулировать сбалансированное экономическое развитие территорий и на его основе обеспечить создание и наполнение собственной финансовой базы, необходимой для возмещения средств, привлекаемых из частных источников для осуществления территориальных инфраструктурных проектов, является важным преимуществом современной системы долгосрочного планирования. За счет чего может осуществляться усиление указанной финансовой базы? В основном при росте платежеспособности потребителей услуг КСЖ, увеличении объемов поступлений и расширения финансовых возможностей местных бюджетов как очевидного результата территориального экономического развития, а также при существенном снижении эксплуатационных издержек КСЖ в результате их комплексной модернизации.

Формирование собственной финансовой базы для осуществления территориальных инфраструктурных проектов на основе стимулирования экономического развития городов и муниципальных образований является важнейшим условием успешной модернизации и развития инфраструктуры их жизнеобеспечения, учитывая ограниченные возможности внешней финансовой поддержки указанных проектов бюджетами более высоких уровней и внебюджетными фондами при осуществлении программы массовой модернизации и развития КСЖ в национальном масштабе [5].

Стратегическое планирование, используемое уже более тридцати лет в странах с развитой рыночной экономикой для планирования долгосрочного развития частных компаний, муниципалитетов и регионов, а в последние годы – для повышения эффективности работы крупных некоммерческих организаций, является основой современной системы долгосрочного планирования комплексного

социально-экономического развития городов и муниципальных образований.

Способность определения, оценки и реализации возможностей и конкурентных преимуществ муниципального образования, города или региона, привлечения доступных им ресурсов и с максимальной возможной эффективностью использования ресурсов для достижения планируемых целей и решения задач по долгосрочному социально-экономическому развитию, способен формат стратегического планирования.

Применение системы долгосрочного стратегического планирования даст возможность решения важнейшей проблемы российского жилищно-коммунального хозяйства, являющейся в настоящее время главным барьером для начала его широкомасштабного реформирования, а именно – компенсации объективной неспособности используемой в отрасли распределительной системы хозяйствования профинансировать в необходимом объеме для эффективного осуществления модернизации основных фондов ЖКХ на территории большинства муниципальных образований, малых и средних городов России. Современная эффективная система стратегического планирования и управления при переходе от распределительной системы хозяйствования обеспечит городам и муниципальным образованиям необходимый набор условий и новых возможностей для формирования достаточной собственной финансовой базы для привлечения и последующего возмещения значительных объемов частных инвестиций и кредитов, которые требуются для финансирования инвестиционных проектов модернизации и развития коммунальных систем жизнеобеспечения, прежде всего за счет реализации возможностей развития местного потенциала долгосрочного экономического роста при ограниченном участии в финансировании указанных проектов бюджетов более высоких уровней. Реалистичность долгосрочных планов по реализации указанного потенциала, где за основу берется использование возможности эффективной современной системы комплексного планирования социально-экономического развития городов и муниципальных образований, резко повысит инвестиционную привлекательность проектов модернизации и развития коммунальных систем жизнеобеспечения для частных инвесторов и кредиторов, а следовательно, обеспечит привлечение значимых объемов финансовых ресурсов из частных источников, необходимых для финансирования широкомасштабной реформы ЖКХ, и прежде всего – для осуществления очень многих потенциально уже существующих, но до сих пор неподготовленных и нереализованных инвестиционных проектов модернизации изношенных основных фондов отрасли, накопленных за последние двадцать лет явно недостаточной активности, а во многих случаях

– фактического бездействия государства в этой важной сфере отечественной экономики. Стратегическое планирование социально-экономического развития городов и муниципальных образований может успешно объединять многие действующие нормы и процедуры имеющейся системы хозяйствования с учетом градостроительного планирования, и эффективно использовать их в целях реализации принятой стратегии и проектов долгосрочного социально-экономического развития территории, в том числе комплексных проектов модернизации и развития коммунальных систем жизнеобеспечения.

Повысить требования к проектам модернизации и развития КСЖ возможно при реализации стратегического планирования и создании городами и муниципальными образованиями собственной долгосрочной финансовой базы, которая необходима для привлечения значимых объемов частных инвестиций. Преимущественно это относится к обслуживанию и возврату основных сумм кредитов, которые привлекаются для финансирования инфраструктурных инвестиционных проектов. Важность указанной позиции обусловлена тем, что указанные долгосрочные инвестиционные проекты в ближайшие годы должны стать главной составной частью системы стратегического планирования комплексного социально-экономического развития российских городов и муниципальных образований.

Таким образом, одной из важнейших отраслей народного хозяйства является отрасль жилищно-коммунального хозяйства, так как она отвечает за обеспечение нормальных условий жизнеобеспечения человека. На сегодняшний день уделяется достаточно много времени процессу реформирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства, в котором основной упор в управлении сделан на собственника жилья путем создания товариществ собственников жилья и управляющих компаний. Тенденции развития отрасли определяют все новые проблемы в осуществлении реформы: неготовность собственников к самостоятельному управлению жилым фондом, нежелание бизнеса вкладывать средства в развитие жилищно-коммунального хозяйства и т. п. Следовательно, важными направлениями совершенствования управления отраслью жилищно-коммунального хозяйства должны выступать мероприятия по устранению указанных проблем [6].

Следует отметить, что создание новых организационно-правовых форм управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства является достаточно сложным процессом. Недостаток в опыте и определенный психологический настрой руководителей, администрации и населения ведут к недоверию к любым новым предложениям в данной области. Считается, что они содержат в себе определенный риск

распада сложившейся системы обеспечения населения жилищно-коммунальными услугами. Однако практика работы существующих многопрофильных муниципальных предприятий доказывает их консервативную сущность. Несовершенная форма управления этими предприятиями и подразделениями, входящими в состав и не обладающими юридической самостоятельностью, не дают возможность обеспечить надежность работы предприятий, материальную заинтересованность специалистов и в целом высокую эффективность системы.

#### Список литературы:

1. *Постановление* Правительства РФ от 29.08.2005 г. № 541 «О Федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» // Правовая система «КонсультантПлюс».
2. *Постановление* Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Правовая система «КонсультантПлюс».
3. *Блинов А.О., Угрюмова Н.В.* Современные модели управления компанией: процессный подход // Экономика и предпринимательство. – 2014. – № 1 (ч. 3).
4. *Васильева Н.В.* Жилищная сфера крупного города: проблемы управления и стратегия развития. – СПб: СИБГИЭУ, 2002.

#### Рахимбеков Т.С.

доктор экономических наук, академик  
Академии естественных наук Республики Казахстан,  
председатель Правления ОЮЛ «Национальная палата  
жилищно-коммунального хозяйства и строительства  
Республики Казахстан»,  
Республика Казахстан, г. Астана

5. *Сиваев С.Б.* Как эффективно управлять жилищным фондом. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2002.
6. *Состояние* экономики Хабаровского края: Аналитическая записка / Хабаровскстат. – Хабаровск, 2010.
7. *Цыренжапов Ч.Д.* Новое в Жилищном кодексе РФ // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 8. – С. 8–12.

#### List of literature:

1. *Government Decree* of 29.08.2005 № 541 «About the federal standard of payment for housing and communal services» // Legal System Consultant.
2. *Government Decree* of 06.05.2011 № 354 «Rules of public services to owners and users in apartment buildings and houses» // Legal System Consultant.
3. *Blinov A.O., Ugryumova N.V.* Current models of the company's management: a process approach // Economics and Business. – 2014. – № 1 (Part 3).
4. *Vasilyeva N.V.* The housing sector of a large city: problems of management and strategy development. – St. Petersburg: SIBGIEU, 2002.
5. *Sivaev S.B.* How to effectively manage the housing stock. – M.: Fund «Institute of Urban Economics», 2002.
6. *The economy* of the Khabarovsk Territory: Analytical Report / Khabarovskstat. – Khabarovsk, 2010.
7. *Tsyrenzhapov B.H.* New in the Housing Code // Office of the apartment building. – 2011. – № 8. – P. 8–12.

УДК 330.59:316.344.27

## ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ КАК ИНСТРУМЕНТ СОЦИАЛЬНОЙ МОДЕРНИЗАЦИИ КАЗАХСТАНА

В статье всесторонне рассмотрены и проанализированы основные моменты Программной статьи Президента Республики Казахстан – Лидера нации Нурсултана Назарбаева «Социальная модернизация Казахстана: Двадцать шагов к Обществу Всеобщего Труда», в аспекте продвижения процесса модернизации ЖКХ и жилищных отношений, которая должна сопровождаться усилением активности граждан и раскрытием их творческого потенциала.

В рамках принятой и реализуемой «Программы развития регионов Республики Казахстан до 2020 года», главная задача которой – обеспечение комфортных условий проживания населения, в том числе через модернизацию и реформирование ЖКХ на основе принципов ЭВОЛЮЦИОННОСТИ, ОБЩЕЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ПАРТНЕРСКОГО УЧАСТИЯ, СТИМУЛИРОВАНИЯ и ПРОФЕССИОНАЛИЗМА, которые становятся ключевыми. Таким образом, задача повышения степени самоорганизации общества в развитии вопроса энергосбережения становится весьма актуальной.

*Ключевые слова:* энергосбережение, энергоэффективность, модернизация.

## ENERGY SAVING AS A TOOL FOR SOCIAL MODERNIZATION OF KAZAKHSTAN

This paper comprehensively reviewed and analyzed highlights programmatic article of the President of the Republic of Kazakhstan – Leader of the Nation Nursultan Nazarbayev «Social modernization of Kazakhstan: Twenty steps to a Society of Universal Labor», in terms of advancing the process of modernization of housing and housing relations, which should be accompanied by increased activity of citizens and the disclosure of their creative potential.

The adopted and implemented the «Program of development of regions of the Republic of Kazakhstan until 2020», whose main task – providing comfortable living conditions of the population, including through the modernization and reform of housing and communal services on the basis of EVOLUTIONARY, SHARED RESPONSIBILITY, PARTNER PARTICIPATION, PROMOTION AND PROFESSIONALISM are key. Thus, the task of increasing the degree of self-organization in the development of energy-saving issue becomes very relevant.

*Key words:* energy conservation, energy efficiency, modernization.

В программной статье Президента Республики Казахстан – Лидера нации Н.А. Назарбаева, изложенной в статье «Социальная модернизация Казахстана: Двадцать шагов к Обществу Всеобщего Труда», отмечено, что процесс модернизации сопровождается усилением активности граждан, раскрытием их творческого потенциала.

И это касается всех сфер жизнедеятельности человека, в том числе и связанных с жилищными отношениями и формированием «эффективного собственника жилья», в рамках реализуемой Программы развития регионов Республики Казахстан до 2020 года.

Как отметил глава государства Н.А. Назарбаев: «...собственники квартир должны реально участвовать в процессе управления домами и реально ощущать выгоды от этой Программы» [1].

В этом аспекте вопрос формирования «эффективного собственника» является основой долгосрочной, целенаправленной работы по созданию прочного понимания у населения необходимости энергосбережения, бережного отношения к энергоресурсам и природным богатствам страны.

Исходя из этого, становится актуальным слоган: Эффективный собственник жилья – Эффективный «умный» дом – Энергоэффективный город – «Зеленая» экономика = Конкурентоспособная страна [5].

Как известно, для каждого казахстанца жилье – это первостепенный вопрос, это та прочная основа личной жизни и хорошего климата в семье, без которой благополучие и производительный труд просто невозможны.

Поэтому очень важной задачей в жилищном секторе является формирование эффективного собственника жилья.

Термомодернизация многоквартирных жилых домов, главная задача которой – обеспечение комфортных условий проживания населения через улучшение теплотехнических характеристик многоквартирных жилых домов и достижение экономии потребления тепловой энергии, электрической энергии,

воды, газа, и в конечном итоге снижение оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

Таким образом, задача повышения степени самоорганизации общества в развитии вопроса энергосбережения становится весьма актуальной.

Следует развивать самоорганизующие начала в жизни казахстанцев в сфере ЖКХ через реализацию социальных инициатив граждан путем оказания содействия созданию инициативных групп из жильцов дома, советов жильцов домов.

Сегодня важно культивировать в обществе, начиная с самых ранних этапов воспитательного процесса в общеобразовательных школах, положение о том, что государство – не бесконечный донор, а партнер, создающий условия для роста благосостояния граждан.

Каждый человек, независимо от профессии и должности, должен спросить себя: что я сделал для того, чтобы побороть инерцию прежде всего в самом себе? Например, по отношению к состоянию общего имущества многоквартирных жилых домов, так как сегодня повсеместно процветает иждивенческий подход к общедомовому имуществу. А ведь в настоящее время, по данным Агентства Республики Казахстан по статистике, 32% **жилищного фонда** требует проведения ремонта, притом что более 97% **жилищного фонда** в Казахстане находится в частной собственности. При этом до 40% потребляемой тепловой энергии приходится на жилищный фонд [2].

Необходимо отметить, что жильцам отводится основная роль. Принятие решения о проведении ремонта, утверждение видов производимых работ, выбор подрядных организаций, контроль за качеством исполнения, участие в подписании актов выполненных работ – все это должны делать непосредственно сами собственники квартир через законных представителей – органы управления объектом кондоминиума (КСК, управляющая компания и другие формы управления). Самое сложное – преодолеть равнодушие и выработать доверие со стороны собственников [3].

Как отметил глава государства Н.А. Назарбаев: «...успех модернизационного процесса во многом зависит от того, на каких принципах он будет осуществляться...» [1].

Во-первых, это принцип ЭВОЛЮЦИОННОСТИ. Не должно быть никакого «забегания вперед». Для эффективного продвижения развития жилищных отношений необходимо разработать «правила игры» для участников процесса, соответствующие стандарты предоставления услуг населению по управлению и сервисному обслуживанию жилых домов. Разработка стандартов жилищных условий: доступность и комфорт.

Во-вторых, принцип ОБЩЕЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. Не только государство, все его уровни управления, но и частные структуры, все общество должны разделить ответственность за ход и результаты социальной модернизации. Необходимо усилить **нормы ответственности** между участниками жилищных отношений. Назрела необходимость внесения изменений и дополнений в Гражданский кодекс, в Кодекс административных правонарушений **в части установления административной ответственности** собственников квартир и органов управления объектом кондоминиума в случае нарушения норм Закона РК «О жилищных отношениях» и других нормативных правовых актов.

В-третьих, принцип ПАРТНЕРСКОГО УЧАСТИЯ. Вся работа должна строиться на основе тесного взаимодействия государства, бизнеса и граждан. Глава государства отметил: «...важно активно развивать социальное партнерство, создавать условия для расширения участия неправительственного сектора в модернизации страны...». ОЮЛ «Национальная палата жилищно-коммунального хозяйства и строительства Республики Казахстан» также видит свою цель и в методологическом содействии органам управления объектами кондоминиумов и предприятиям, оказывающим жилищно-коммунальные услуги. И эту работу ОЮЛ «Национальная палата жилищно-коммунального хозяйства и строительства Республики Казахстан» проводит в тесной взаимосвязи с уполномоченными государственными органами – Министерством национальной экономики РК, Комитетом по делам строительства, ЖКХ и управления земельными ресурсами РК, а также отраслевыми ассоциациями в области ЖКХ и НПО.

При этом можно с уверенностью сказать, что мы принимаем непосредственное участие в построении Общества Всеобщего Труда, в частности, в формировании эффективного собственника. Проводя различные акции в тесном взаимодействии с населением, мы ставим во главу угла задачу повышения степени самоорганизации участников жилищных отношений в отрасли ЖКХ.

В-четвертых, принцип СТИМУЛИРОВАНИЯ. Государство создает условия для того, чтобы казах-

станцы могли самостоятельно улучшать свое качество жизни. Государственная социальная поддержка в виде жилищной помощи направляется адресатам, чтобы побуждать их к участию в модернизации жилищного фонда.

Также считаем необходимым внедрение системы стимулирования собственников квартир, принявших решение о проведении ремонтных работ в доме с полной термомодернизацией, то есть это полный капитальный ремонт, когда меняется вся инженерная начинка дома (тепловые, водопроводные сети, электропроводка, канализация), устанавливаются автоматизированный тепловой пункт и общедомовой прибор учета тепла, утепляются стены, подъезды, подвальные помещения, меняется кровля. Такой ремонт обойдется в разы дороже, но и эффект будет неизмеримо выше во всех отношениях: финансовом, энергетическом, эстетическом и экологическом.

С учетом европейского опыта можно ввести механизм стимулирования собственников квартир путем списания определенной части стоимости ремонта в случае достижения высоких результатов по снижению теплопотерь жилого дома.

В-пятых, принцип ПРОФЕССИОНАЛИЗМА. Социальная модернизация делается не для «государства вообще», она должна служить и приносить пользу каждому конкретному гражданину. Рассматривая этот тезис через призму жилищных отношений, важно, чтобы каждый собственник квартиры реально участвовал в процессе управления домами и ощущал выгоды от этой программы.

Для успешного проведения всех начинаний и системных преобразований в жилищном секторе нужна системная информационно-разъяснительная работа с применением различных инструментов пропаганды.

В этом аспекте, уверен, проведение в Казахстане международной специализированной выставки ЕХРО-2017 по теме «Энергия будущего» вызовет большой интерес со стороны всех категорий населения и внесет огромную лепту в вопрос пропаганды энергосбережения, даст возможность узнать о передовых мировых технологиях в области энергосбережения, «зеленых» технологиях и возобновляемых источниках энергии, которые уже успешно применяются во многих странах мира. Она откроет дорогу новым инновациям в различных сферах экономики, в том числе и ЖКХ! И, что немаловажно, позволит также продемонстрировать наши отечественные достижения в области науки и новых технологий.

Кроме того, выставка ЕХРО-2017 продемонстрирует состояние, тенденции и направление развития отраслей энергетики, позволит перенять опыт других стран, а также послужит прочной основой для продолжения деятельности по укреплению международного сотрудничества [4].

Жилищно-коммунальное хозяйство – важнейшая составляющая жизнеобеспечения наших городов и сел. Обновление всего комплекса ЖКХ, начиная от кровли домов и энергосберегающих приборов и заканчивая сетями водоснабжения и энергоснабжения, имеет важное значение для развития Казахстана. Развитие ЖКХ – долгосрочный стратегический инфраструктурный проект страны.

В этой связи выставка EXPO-2017, где будут представлены самые последние достижения мирового сообщества, будет способствовать развитию «умных» городов и регионов, энергоэффективных домов и эффективных собственников жилья.

*Список литературы:*

1. Программная статья Президента Республики Казахстан Нурсултана Назарбаева «СОЦИАЛЬНАЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ КАЗАХСТАНА: Двадцать шагов к Обществу Всеобщего Труда», 2012.
2. ПРООН/ГЭФ, АО «КазцентрЖКХ». Планирование энергосбережения // Материалы проекта «Устранение барьеров для повышения энергоэффективности коммунального теплоснабжения». – Астана, 2011.
3. ПРООН/ГЭФ, АО «КазцентрЖКХ». Успешный опыт регионов по управлению и обслуживанию объектов кондоминиума в Казахстане.

**Мурсакина М.У.**

директор Департамента жилищного хозяйства,  
АО «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ»,  
Казахстан, г. Астана

4. ПРООН/ГЭФ, АО «КазцентрЖКХ». Информационный кейс: Проекты по энергосбережению и энергоэффективности (в рамках подготовительных мероприятий к ЭКСПО-2017). – Астана, 2013.

5. ПРООН/ГЭФ. Материалы международной конференции «Повышение энергоэффективности коммунального теплоснабжения» как вклад в «зеленую» экологию. – Астана, 2013.

*List of literature:*

1. Program article of the President of the Republic of Kazakhstan Nursultan Nazarbayev «Kazakhstan's social modernization: Twenty steps to the Universal Society of Labour», 2012.
2. The UNDP/GEF, JSC «KaztsentrZhKH». Planning for conservation // Proceedings of the project «Removing barriers to energy efficiency in municipal heat supply». – Astana, 2011.
3. The UNDP/GEF, JSC «KaztsentrZhKH». Successful experience of regions in the management and maintenance of condominium facilities in Kazakhstan.
4. The UNDP/GEF, JSC «KaztsentrZhKH». Information case: Projects for energy conservation and energy efficiency (in the framework of preparations for the EXPO 2017), – Astana, 2013.
5. The UNDP/GEF. Proceedings of the international conference «Improving energy efficiency in municipal heat supply» as a contribution to the «green» economy. – Astana, 2013.

**Исламов Е.И.**

доктор сельскохозяйственных наук,  
почетный работник образования Республики Казахстан,  
директор Департамента пропаганды энергосбережения  
и распространения знаний, АО «Казахстанский центр  
модернизации и развития ЖКХ»,  
Казахстан, г. Астана

УДК 332.12

## АЛГОРИТМЫ ВЫБОРА ФОРМ И СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ НА ОСНОВЕ НПА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

В статье всесторонне рассмотрены и даны разъяснения по основным аспектам вопроса по выбору способа управления многоквартирным жилым домом (МЖД) на основе и в рамках Закона Республики Казахстан «О жилищных отношениях».

Рассмотрены основные положения жилищного законодательства РК в свете обеспечения выполнения обязанностей собственника жилья и отстаивания своих интересов.

*Ключевые слова:* собственник жилья, жилищное законодательство, управление МЖД.

## SELECTION ALGORITHM FORMS AND METHODS OF MANAGEMENT OF MULTIFAMILY APARTMENT HOUSE BASED NLA REPUBLIC OF KAZAKHSTAN

This paper comprehensively discussed and clarified on key aspects of the issue by choosing management of an apartment dwelling house (MOR) on the basis and within the framework of the Law of the Republic of Kazakhstan «On Housing Relations».

The main provisions of the housing legislation of Kazakhstan, in the light of enforcement duties of the owner of property and defend their interests.

*Key words:* homeowners, housing legislation, management of apartment dwelling house.

Выбор способа управления многоквартирным домом – решение важное и ключевое. Порядок выбора способа управления многоквартирным жилым домом хорошо освещен в Законе Республики Казахстан «О жилищных отношениях». Согласно жилищному законодательству Казахстана в многоквартирном жилом доме (или его части), который имеет единую систему инженерного и коммунального обеспечения, может применяться только одна из форм совместного управления объектом кондоминиума.

Форма управления объектом кондоминиума определяется соглашением его участников. Такими формами могут быть:

- 1) непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает двадцати;
- 2) кооператив собственников помещений (квартир);
- 3) управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными физическими лицами – управляющими жилыми домами (менеджерами) или юридическими лицами;
- 4) иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан [1].

Способы управления многоквартирным домом:

1. Непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает двадцати. Этот способ обычно подходит небольшим домам, где не более 20 квартир. В таких случаях нет необходимости формировать сложный управленческий аппарат, достаточно изредка собираться всем вместе и сообща обсуждать насущные вопросы.

Таким образом, при выборе данного способа управления собственники помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме могут осуществлять управленческую деятельность по организации эффективного использования своего имущества без привлечения каких-либо посредников.

При непосредственном управлении многоквартирным жилым домом собственники самостоятельно осуществляют свои права по управлению общим имуществом объекта кондоминиума, инициативным образом формируют все договорные отношения, участвуют во всех организационно-управленческих процедурах. Данный способ управления предполагает организацию самоуправления любыми процедурами (общее собрание, поквартирный письменный опрос жильцов, выборы старшего по подъезду и т. д.) в любых договорных формах, создаваемых самими жильцами с целью достижения задач управления многоквартирным жилым домом.

Основные преимущества при непосредственном совместном управлении многоквартирным жилым

домом: функция управления своим жильем сохраняется за собственниками, а не передается какой-то организации, отсутствие расходов на содержание штата или расходов, связанных с привлечением к управлению управляющего/управляющей организации, поскольку управление в данном случае осуществляется непосредственно инициативными собственниками многоквартирного жилого дома.

Существенный недостаток непосредственного управления многоквартирным домом состоит в том, что объем работ по содержанию и ремонту многоквартирного жилого дома может быть значительным, и одному человеку, уполномоченному собственниками дома, будет сложно контролировать объем и качество выполненных работ по ремонту и содержанию дома. Эффективно непосредственно управлять домом можно, если он небольшой и технически в хорошем состоянии. Чем больше в доме площадь общего пользования, тем больше может возникнуть проблем с его управлением, содержанием и разногласий между жильцами.

При непосредственном управлении вся ответственность за несвоевременное исполнение многочисленных законов, правил, постановлений ложится на собственников помещений (квартир). Им придется самостоятельно выполнять нормы, закрепленные в законодательных актах, содержать свой дом в надлежащем состоянии, проводить мероприятия по энергосбережению. И самое главное, за данную работу нельзя выплачивать заработную плату.

2. Кооператив собственников помещений (квартир). КСП (К) – это объединение жителей дома – собственников жилых и нежилых помещений. КСП (К) – некоммерческие организации. Они могут заниматься предпринимательской деятельностью, а всю полученную прибыль тратить на содержание и обслуживание дома и придомовой территории.

Преимуществом данной формы управления является самостоятельное планирование, использование общедомовых помещений и придомовой территории под свои нужды. Например, размещение наружной рекламы на стенах дома (дополнительный заработок), сдача в аренду цокольных помещений, магазинов, технических помещений, сдача земли под объекты малого бизнеса.

Доход от данных сделок идет на содержание дома и проведение текущего и капитального ремонта.

Недостатки: дефицит высококвалифицированных кадров, не от всех домов (в зависимости от технического состояния) можно получить большой доход.

3. Управление объектом кондоминиума третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными

физическими лицами – управляющими жилыми домами (менеджерами) или юридическими лицами.

Управляющий жилыми домами/управляющая организация принимает объекты на доверительное управление. Особенностью доверительного управления является то, что право собственности на недвижимое имущество не переходит к управляющему дому/управляющей организации, а остается у собственников помещений (квартир).

Управляющий домом/управляющая организация решает все вопросы по управлению домом.

Преимущества данной формы:

- способность более оперативно реагировать на изменения внешней среды;
- использование возможностей для извлечения прибыли от деятельности;
- использование придомовых территорий и мест общего пользования зданий, встроенно-пристроенных нежилых помещений для организации дополнительных услуг (автостоянки, ремонтно-отделочные фирмы и т. д.).

Привлечение для исполнения управленческих функций управляющей организации или специалиста-управляющего, обладающих профессиональной квалификацией и опытом работы, навыками стратегического планирования и финансового управления, опытом взаимоотношений с клиентами – собственниками помещений (квартир) разного социального и доходного уровня, с ресурсоснабжающими организациями, субъектами сервисной деятельности, позволяет обеспечить наибольшую эффективность управления многоквартирным жилым домом, то есть достижение целей и решение текущих задач с наименьшими затратами (и помогает избежать потерь вследствие неграмотных управленческих решений). В этом главное преимущество профессионального управления.

Кроме того, привлечение к управлению управляющей организации или специалиста-управляющего снижает расходы за управление за счет увеличения числа клиентов (объема оказываемых услуг). В условиях конкуренции управляющие заинтересованы в приобретении новых клиентов и сохранении имеющихся. Опыт разных стран показывает, что стоимость услуг управляющей организации может составлять 6–8% в структуре затрат на содержание дома, в то время как доля управленческих расходов КСП (К), в котором управленческие расходы выполняет правление, может быть от 18 до 20%.

В зависимости от того, какой перечень функций управления собственники помещений (квартир) поручают управляющей организации, заключается с ней договор на управление [2].

Таким образом, заключая договор управления многоквартирным жилым домом, собственники по-

мещений (квартир) могут снять с себя максимальное количество вопросов и переложить ответственность на управляющую организацию в соответствии с условиями договора управления.

У этой формы управления есть как плюсы, так и минусы. Основной плюс в том, что участие жильцов в решении вопросов минимально. Правда, и эффективность обслуживания многоквартирного дома труднее отследить.

В случае если жильцы выбрали форму управления в виде кооператива собственников помещений (квартир) (КСК), то от всех членов потребуется активное участие и временные затраты. Не говоря уже о правлении кооператива, в которое должны вступить не только энтузиасты, но и люди, обладающие достаточным количеством сил, желания и свободного времени. Если собственники многоквартирного жилого дома понимают, что заниматься делами дома будет некому и некогда, лучше отдать предпочтение управляющей компании.

Сплоченность – тот фактор, который определяет, будет ли дому польза от кооператива. Если жильцы не готовы идти на контакт, если часто возникают распри и размолвки – КСК будет крайне затруднительно выполнять свои функции по управлению многоквартирным жилым домом.

Насколько велик многоквартирный жилой дом? Если в доме не одна сотня квартир и жильцы не знают, кто живет в соседнем подъезде, договориться о чем-то будет сложно – даже просто созвать всех собственников на собрание. Не говоря уже о постоянном решении каких-то вопросов. В таком случае лучше довериться управляющей компании.

Каково соотношение молодых и пенсионеров? Если многоквартирный дом заселен в основном молодыми семьями, которые работают, учатся, водят детей в садик и школу – вряд ли у них будет оставаться время и желание на КСК. А вот если у вас в доме много пенсионеров и неработающих, которые готовы заниматься домом, – образование КСК не станет проблемой.

Но даже если избран способ управления многоквартирным домом по каким-то причинам не удовлетворил, его всегда можно поменять. Осуществляется это в любое время на общем собрании, где по решению большинства собственников помещений (квартир) многоквартирного жилого дома форма управления объектом кондоминиума может быть изменена.

*Список литературы:*

1. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94-І «О жилищных отношениях» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 10.01.2015 г.).
2. ПРООН/ГЭФ, АО «КазцентрЖКХ». Успешный опыт регионов по управлению и обслуживанию объектов кондоминиума в Казахстане. – Астана, 2012.

*List of literature:*

1. *The Law of the Republic of Kazakhstan dated April 16, 1997 № 94-І «On Housing Relations»* (with amendments and additions as of 10.01.2015).

2. *The UNDP/GEF, JSC «KaztsentrZhKH»*. Successful experience of regions in the management and maintenance of condominium facilities in Kazakhstan. – Astana, 2012.

**Биндиченко Е.В.**

*доктор социологических наук, профессор  
кафедры «Региональная экономика и управление»  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет  
экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа*

УДК 332.8

## НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

В статье предпринята попытка провести анализ общих для всего национального российского социума проблем реформирования важнейших системных составляющих элементов, определяющих структуру и формы организации общественного устройства. В частности, автор пытается исследовать состояние, проблемы, взаимосвязь и взаимообусловленность системы жилищно-коммунального обеспечения населения национальной территории и реформирование государственной и муниципальной службы. Резюмируется, что исторические основания для взаимосвязи и неэффективного на сегодняшний день трансформирования этих двух жизненно важных для социума социально-экономических подсистем имеют место и коренятся в менталитете российского многонационального этноса, ориентированного в своем многолетнем развитии не на индивидуальную и рациональную профессиональную, деловую и личностную ответственность, как это сформировано и принято в психологии индивидуального и общественного сознания развитых европейских стран, а коллективную ответственность, продуцирующую крайне низкий уровень реальной профессиональной и должностной ответственности и потенциальной безнаказанности. В заключение выражено понимание и глубокое убеждение, что лишь встречное движение со стороны институциональных структур государства и общества и изменение социально-культурного менталитета населения страны, как естественно-исторического цивилизационного движения, способны придать процессу реформирования отрасли ЖКХ позитивный и динамичный характер или, по крайней мере, предотвратить продолжающееся саморазрушение созданного еще в XX столетии жизненно необходимого для социума потенциала национального жилищно-коммунального хозяйства.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальный комплекс, организационно-экономические механизмы организации и управления ЖКХ, государственные институты, муниципальные образования, государственная и муниципальная служба, реформа, институциональные структуры государства и общества, бизнес-планирование, социум, менталитет.

## NATIONAL HOUSING AND COMMUNAL COMPLEX RUSSIA: PROBLEMS AND PROSPECTS

The article attempts to analyze common national problems of reforming the most important components of the Russian society that determine structure and forms of social order. In particular, the author tries to explore the actual status, problems, interrelation and interdependence of the system of housing and communal services to the population of a certain national territory and reforms of state and municipal services. It is presumed that the historical basis for the relationship and to-date ineffective transformation of these two social and economic subsystems exists, and it is vital for society and is rooted in the mentality of the Russian multinational ethnicity based in its long-term development on collective responsibility, producing very low level of real professional and administrative responsibilities and potential impunity instead of individual and sound professional, business and personal responsibility as it has been formed and accepted in the psychology of individual and social consciousness of the developed European countries. In conclusion, understanding and deep conviction is expressed that only oncoming traffic of the institutional structures of the state and society together with change of social and cultural mentality of the population are capable of adding positive character and dynamics to the process of reforming the housing sector, or, at least, preventing the

on-going self-destruction of the national system of housing and communal services created back in the twentieth century and still necessary for the society.

*Key words:* housing and communal services, housing and communal services, organizational and economic mechanisms of the organization and management of public utilities, public institutions, municipalities, public and municipal service reform, institutional structures of the state and society, business planning, society, mentality.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) России в ее новейшей истории объединяет более 60 тысяч организаций, в которых работают около 4,2 млн. человек, и на него приходится порядка 8% ВВП страны. По численности работников, занятых в системе ЖКХ, эта цифра составляет ни много ни мало почти 5,5% экономически активного населения страны. Однако, если учесть, что достаточно большое количество потенциально активных работников непосредственно в процессах производства товаров и услуг не задействованы (по некоторым данным, до 30% населения трудоспособного возраста), то с полным основанием можно полагать, что в жилищно-коммунальной отрасли трудится практически не менее, чем каждый десятый, работающий в народно-хозяйственном комплексе страны.

По функциональному предназначению ЖКХ представляет собой системный комплекс подотраслей и видов деятельности, ориентированных на обеспечение предоставления государству, обществу и каждому отдельному человеку социально важных услуг и создания условий для нормальной жизнедеятельности всего социума и функционирования его региональных структур.

Понимая значимость комплекса ЖКХ именно таким образом, государство непосредственно в своем лице, опираясь в совокупности на политику государственно-частного партнерства, пытается разрабатывать и реализовывать в практической плоскости национальные программы совершенствования жилищно-коммунальной отрасли, повышения ее эффективности и результативности в режиме реального времени, а также на кратко- и среднесрочную перспективу общественного развития.

Однако проблем и сложностей в решении очевидной и, можно сказать, цивилизационно важной для всего российского социума задачи несоизмеримо больше, чем это представляется и теоретикам, и практикам системы ЖКХ. Это можно объяснить масштабом и сложностью имеющихся проблем, их комплексным характером и особым положением отрасли в системе народного хозяйства. Однако, с другой стороны, целесообразно и даже необходимо говорить о крайне неудовлетворительной деятельности как самого государства в лице его высших институтов власти и находящихся в его подчинении региональных и муниципальных структур, так и, как это не покажется странным, всего общества в целом и в его отдельных социально-экономических и структурных составляющих.

Детализируя последнюю в этом абзаце мысль, считаем абсолютно необходимым говорить и о менталитете населения современной, да и «прошлой» России, народ в которой совершенно не приучен, не ориентирован ни на экономное расходование имеющихся в его окружении и распоряжении ресурсов, ни на разработку экологически чистых и, главное, долговечных материалов, используемых в системе ЖКХ, ни на сохранение природы и фауны в состоянии, близком к ее природной первозданности.

В результате мы имеем крайне неповоротливую, неэффективную систему государственной и государственно-частной организации и управления жилищно-коммунальным хозяйством, получающую еще в дополнительную нагрузку и объемы работ в результате совершенно неудовлетворительного положения в национальной социально-культурной сфере.

По данным государственного мониторинга состояния жилищно-коммунального фонда, на сегодняшний день из 1 млрд. 706 млн. кв. м жилого фонда более 290 млн. кв. м (17% всего жилищного фонда) нуждаются в неотложном капитальном ремонте, а 250 млн. кв. м (15%) – в реконструкции. Около 20% городского жилищного фонда не благоустроено, в малых городах России каждый второй дом не имеет инженерного обеспечения. В эти цифры не входят данные мониторинга жилищного фонда многих сельских поселений, так как такого мониторинга просто не существует.

Износ инженерного оборудования в отрасли достиг 73%, инженерных сетей – 65%, около четверти основных фондов полностью отслужили свой срок. Количество аварий и нарушений в работе коммунальных объектов выросло за последние годы в 5 раз. Уровень надежности инженерных коммуникаций в России, по оценке специалистов, в 2,5–3 раза ниже, чем в европейских странах. Половина городских подземных трубопроводов отслужила свой срок.

По мнению некоторых специалистов, политиков и практиков, отдавших работе в системе ЖКХ многие годы (Г.П. Хованская, П.Р. Качкаев и др.), можно говорить о первых признаках «коммунальной катастрофы» в России. И если государству и конкретно Правительству и Президенту страны не обратить самого серьезного внимания на это, мягко сказать, угрожающее состояние ЖКХ сегодня, то завтра действительно вся система ЖКХ рухнет без возможности ее восстановления. Выстроить новую систему ЖКХ страна сегодня просто не в состоянии, не обладая для этого

ни экономическим потенциалом, ни человеческими ресурсами, ни временем, ни геополитическими возможностями, имеющими место в условиях современного мирового порядка и состояния. «Точка невозврата» еще не пройдена, но уже близка как никогда.

Опираясь на вышеизложенное, считаем объективно исторически необходимым не формально, но в режиме реального времени выставить задачу реформирования системы жилищно-коммунального комплекса страны в число важнейших национальных приоритетов с полной ответственностью всех имеющих отношение к данной проблеме институциональных и муниципальных структур и персоналий.

В развитие этих положений целесообразно на уровне высших органов законодательной и исполнительной власти:

– проанализировать и скорректировать нормативно-правовое поле государственного устройства во всех его составляющих, имеющих отношение к ЖКХ, проводить его систематический мониторинг с анализом эффективности и реальности реализуемых в национальном правовом пространстве мер, в частности, провести мониторинг практического действия Жилищного кодекса и всех входящих в его правовое пространство нормативно-правовых документов [1, 2, 4, 6, 7];

– проанализировать зарубежные и отечественные схемы организационно-экономических механизмов организации и управления жилищно-коммунальным комплексом, эффективности деятельности национальных систем ЖКХ и, при наличии возможностей их адаптации к российским условиям, определить экспериментальные полигоны для их реализации [3];

– в теоретическом формате, а затем и на практике отработать механизмы функциональной реализации уже имеющих место и готовых к практическому применению схем организации и управления жилищно-коммунальным комплексом;

– определить тенденции развития национальной системы ЖКХ и разработать математическую модель ремонтно-эксплуатационного обслуживания уже имеющегося жилого фонда, определить параметры модели и дать им экономическое обоснование;

– в формате национального бизнес-плана и на его основе региональных и муниципальных бизнес-планов разработать бизнес-модель эффективной государственной (с полным объемом государственных средств), государственно-частной (с совместным государственным и частным капиталом) и частной управляющей компаний как инструмента повышения организации и качества жилищно-коммунальных услуг и эффективности управления жилищным фондом, проводить систематический мониторинг их деятельности и с учетом региональных условий их функционирования вносить коррективы в организацию

всего процесса управления региональным жилищно-коммунальным комплексом;

– разработать и ввести в эксплуатацию эффективную систему объективного мониторинга и диагностирования технического состояния объектов ЖКХ, обеспечивающую своевременное выполнение всех предусмотренных регламентами технологических процедур, организацию качественного текущего и своевременного капитального ремонта этих объектов, обеспечивающих их безаварийную эксплуатацию;

– отработать реальную схему участия граждан в выработке и принятии решений по вопросам, затрагивающим их интересы в сфере потребления жилищно-коммунальных услуг, «прозрачность» способов и механизмов распределения финансовых ресурсов, внедрение конкурсных принципов в деятельность управляющих компаний.

Имеющиеся на сегодняшний день механизмы принятия решений в области организации и управления многоквартирными домами со стороны управляющих компаний различных форматов с мнением и предложениями собственников и нанимателей жилого фонда связаны очень незначительно. В результате, как надеются некоторые исследователи системы ЖКХ, гармонизации экономических отношений (интересов) государства, собственников и нанимателей жилого фонда, предприятий ЖКХ, общества в целом не наблюдается даже при самом пристальном их исследовании. Подобное положение, естественно, не позволяет хотя бы в первом приближении с достаточной степенью вероятности и верификации определить основные векторы совершенствования национального и регионального организационно-экономического механизма управления жилищно-коммунальным комплексом [5].

В общепринятом понимании организационно-экономический механизм управления национальным жилищно-коммунальным комплексом представляет собой многоуровневую иерархическую систему основных взаимосвязанных между собой элементов и их типовых групп, а также в качестве структуры – способов их взаимодействия, под влиянием которых гармонизируются экономические отношения (интересы) государства, собственников жилого фонда, предприятий ЖКХ, общества в целом. В теоретическом плане никаких возражений нет. Действительно, и структура, и предназначение ЖКК в национальном социуме объективно имеют место и функционально именно на это и ориентированы.

Однако механизмы организации функционирования каждого из входящих в структуру ЖКК элементов не только не отработаны для их эффективного функционирования, но совершенно недостаточно и неэффективно связаны с практикой управления ЖКК, и даже с практикой государственной и муници-

пальной службы, что проявляется чаще всего в отсутствии условий и практик, препятствующих неэффективному или нецелевому расходованию финансовых средств. Совершенно недостаточным по функциональному использованию, можно сказать, еще в состоянии начального уровня, находится отраслевой институт профессиональных управляющих в структуре ЖКХ. Даже этот очень ограниченный перечень «внутренних составляющих» структуры национального и регионального ЖКХ не позволяет вывести систему в фазу стабильности, не говоря уже о фазе устойчивого роста значений технико-экономических показателей состояния жилого фонда и качества оказываемых населению коммунальных услуг. Сегодняшнее ее состояние в прогнозах многих исследователей системы ЖКХ грозит явными диспропорциями в восприятии эффективности системы со стороны государства и со стороны населения. Задолженности населения и иных субъектов – непосредственно потребителей услуг ЖКХ перед государством и управляющими компаниями постоянно растут, качество услуг отнюдь не улучшается, что в конечном итоге может обернуться социальным возмущением и перманентной социальной напряженностью.

Анализ системы организации и управления ЖКХ показывает, что в условиях явной несбалансированности уровня доходов населения в виде зарплат, пенсий, иных выплат с уровнем стоимости жизни в стране значительная масса населения испытывает существенные финансовые затруднения в достижении приемлемого по меркам ИРЧП уровня жизни и не в состоянии самостоятельно нести все расходы, связанные с эксплуатацией принадлежащего им жилищного фонда. Такое положение приводит к необходимости поиска и использования многообразных источников финансирования. В их числе на сегодняшний день:

- Федеральный фонд содействия реформированию ЖКХ [2];
- административные органы муниципальных образований: муниципальные унитарные предприятия по управлению городским жилищно-коммунальным хозяйством (МУП УЖХ города);
- управляющие организации, функции которых возложили на себя бывшие районные филиалы МУП УЖХ города, превратившиеся в последнее время в открытые акционерные общества (ОАО «УЖХ района», ООО «ЖЭУ»), предприятия – поставщики коммунальных услуг, коммунальные предприятия;
- товарищества собственников жилья (ТСЖ);
- собственники и наниматели жилых и нежилых помещений.

Все эти предприятия сферы ЖКХ существуют на средства, собранные с населения в виде налогов, акцизов и коммунальных платежей, однако действенный механизм контроля работы этих предприя-

тий со стороны населения отсутствует. Выделенные на оказание коммунальных услуг и капитальный ремонт зданий денежные средства расходуются крайне неэффективно. Предприятия в лице своих руководителей практически совершенно не заинтересованы в минимизации своих производственных издержек. В результате этого только прямые потери управляющих организаций, согласно экспертным оценкам, составляют до 10% от поступающих коммунальных платежей. Кроме этого, с каждого рубля коммунальных платежей около 40 копеек перераспределяются в бюджет за счет их неоднократного обложения НДС.

Действующие ОАО «УЖХ района» получили практически неограниченные и слабо контролируемые права распоряжения в распределении финансовых потоков территории, которые в своем составе концентрируют не только средства, поступающие от населения, но и все целевые средства от муниципальных и федеральных органов. Иначе говоря, эта организация по факту «полномочна», по мнению основного монополиста на территориальном рынке коммунальных услуг (МУП УЖХ города), в известном смысле выступать в качестве финансового администратора по отношению к трем типам отраслевых предприятий: коммунальным, обслуживающим и строительным, несмотря на то, что в соответствии с Жилищным кодексом РФ в реальности эти права (распределения и перераспределения финансовых потоков на территории) должны принадлежать собственникам жилых и нежилых помещений или их объединениям (ТСЖ).

В условиях вялотекущей национальной реформы государственной и муниципальной службы отсутствие национального бизнес-плана кардинального реформирования системы ЖКХ страны и, соответственно, регионального бизнес-планирования реформирование системы ЖКХ воспринимается практически как некая эфемерная реальность. И причиной этому не только слабая теоретическая разработка имеющей место Программы реформирования, но и многие причины, о которых уже говорилось выше. Совершенно необходимо здесь отметить и еще одно обстоятельство – отсутствие ответственности персоналий, определяющих положение на местах. На это неоднократно в своих посланиях и выступлениях обращал внимание Президент страны, однако существенных подвижек в этом направлении до настоящего времени не наблюдается.

Ожидать, что реформа системы ЖКХ, а еще и реформа более высокого уровня – реформа системы государственной и муниципальной службы в ближайшие годы все-таки приведут к реальной модернизации институциональных структур, определяющих вектор общественного развития на хотя бы среднесрочную перспективу, трудно. Тем не менее работать в этом направлении крайне необходимо как структу-

рам, облеченным властью и поддержкой государства, так и общественным организациям. В частности, объективно необходимо расширить полномочия и ответственность Общественных советов при главах государства, регионов и иных административных структур, повысить их статус и ввести обязанность государственных институтов в подробной отчетности по направлениям национальных программ перед указанными субъектами народного представительства.

Положения о таких общественных советах разработаны уже достаточно подробно, и останавливаться на них в рамках настоящей статьи нет необходимости. Однако исследуемая здесь тема все-таки предполагает сделать акцент на организации общественных структур в системе ЖКХ. Функции подобного рода общественной организации территории целесообразно возложить на некоммерческое общественное объединение типа ассоциации ТСЖ (с районированием ее структур) соответствующего уровня. Именно подобного рода структуры в порядке социального мониторинга могли бы поставлять объективную информацию муниципальным органам власти, отстаивать ее в дискуссиях и планировании развития территории, реализовывать функции общественного контроля власти и обеспечивать обратную связь администрации с обществом (населением). На них также можно было бы возложить обязанности организации проводимых администрацией территории мероприятий касательно деятельности предприятий ЖКХ, контроля финансовых потоков в системе ЖКХ, деятельности предприятий малого и среднего предпринимательства на территории в сфере оказания жилищно-коммунальных и бытовых услуг и отношения к ним со стороны администрации и т. п.

Основными и определяющими преимуществами подобного рода общественных организаций в системе ЖКХ являются независимость выборщиков и избранного состава ассоциации ТСЖ (относительная), коллегиальность и прозрачность руководства, личная заинтересованность участников ассоциации и, при необходимости, их персональная ответственность перед выборщиками (перед населением территории), независимый контроль над использованием денежных средств, возможность влияния на выбор подрядных организаций, контроля деятельности и собственных ТСЖ и иные функции, определенные разработанным для собственной деятельности Положением.

Само Положение определяет деятельность ассоциации как саморегулирующейся организации, которая в своей структуре и функциональной деятельности должна отвечать ряду известных принципов, а именно:

- независимость и неаффилированность с руководителями муниципальных служб и коммунальных предприятий территории (муниципального образования);

- публичная ежеквартальная социальная и финансовая отчетность перед ТСЖ, ТОС, ассоциацией ТСЖ территории и ежегодно (или чаще) – перед населением с оценкой результатов ее деятельности за отчетный период;

- регулярное представление на созданном специально для этой цели интернет-сайте информации о своей работе согласно установленному стандарту;

- наличие обратной связи с населением территории (ТСЖ, ТОС) в виде реакции на поступающие инициативы;

- наличие механизмов имущественной ответственности саморегулируемой организации за неисполнение обязательств ее членами.

Таким образом, лишь встречное движение со стороны институциональных структур государства и общества и изменение социально-культурного менталитета населения страны как естественно-исторического цивилизационного движения способны придать процессу реформирования отрасли ЖКХ позитивный и динамичный характер или, по крайней мере, предотвратить продолжающееся саморазрушение созданного еще в XX столетии жизненно необходимого для социума потенциала национального жилищно-коммунального хозяйства.

#### Список литературы:

1. Жилищный кодекс от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ.
2. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».
3. Биндиченко Е.В. Российский сервис: сущность, состояние проблем, перспективы // Уфа. – 2001.
4. Шашкова О.В. Товарищество собственников жилья: комментарии к изменениям в Жилищный кодекс Российской Федерации. – Изд-во «Кнорус», 2011.
5. Гусев А.П. Я – собственник жилья. – Изд-во «Феникс», 2013.
6. Горобец С.Л. Управляющая организация в сфере ЖКХ. – Изд-во «Феникс», 2012.
7. Родионов А.Ю. Институциональные проблемы повышения энергоэффективности жилищного и бюджетного секторов. – Изд-во Институт экономики города, 2010. Серия: Муниципальное экономическое развитие.
8. Электронный ресурс. – Режим доступа: [http://www.zhkh.su/zakonodatelstvo\\_po\\_zhkh/federalnyj\\_zakon\\_185](http://www.zhkh.su/zakonodatelstvo_po_zhkh/federalnyj_zakon_185).
9. Электронный ресурс. – Режим доступа: [http://www.zhkh.su/zakonodatelstvo\\_po\\_zhkh](http://www.zhkh.su/zakonodatelstvo_po_zhkh).

#### List of literature:

1. Housing Code on December 29, 2004. № 188-FL.
2. Federal Law of 21 July 2007 № 185-FL «About the Fund of assistance to reforming housing and communal services».
3. Bindichenko E.V. Russian service: the nature, status, problems and prospects // Ufa. – 2001.

4. *Shashkova O.V.* Homeowners: comments on the changes to the Housing Code of the Russian Federation. – Publ KnoRus, 2011.  
5. *Gusev A.P.* I am – the owner of the property. – Publishing House of the Phoenix, 2013.  
6. *Gorobet S.L.* Management organization in the field of housing. – Publ Phoenix, 2012.

7. *Rodionov A.Y.* Institutional problems of housing and energy efficiency of the budget sector. – Publ Institute for Urban Economics, 2010. Series: Municipal Economic Development.  
8. *Electronic* resource. – URL: [http://www.zhkh.su/zakonodatelstvo\\_po\\_zhkh/federalnyj\\_zakon\\_185](http://www.zhkh.su/zakonodatelstvo_po_zhkh/federalnyj_zakon_185).  
9. *Electronic* resource. – URL: [http://www.zhkh.su/zakonodatelstvo\\_po\\_zhkh](http://www.zhkh.su/zakonodatelstvo_po_zhkh).

**Руткаускас Т.К.**

доктор экономических наук, профессор  
ФГБОУ ВО «Российский государственный  
профессионально-педагогический университет»,  
Россия, г. Екатеринбург

**Сироткин В.А.**

кандидат экономических наук, доцент  
ФГБОУ ВО «Российский государственный  
профессионально-педагогический университет»,  
Россия, г. Екатеринбург

УДК 332.81

## АНАЛИТИЧЕСКИЕ ИНДЕКСЫ В УПРАВЛЕНИИ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

В настоящем исследовании представлены индикаторы состояния жилищной и коммунальной сферы городского хозяйства, направленные на осуществление ее первичного анализа.

На примере Свердловской области осуществлены расчеты предлагаемых индикаторов и сделаны выводы.

*Ключевые слова:* муниципалитет, индикаторы, жилищный фонд, оценка риска, управление жилищным фондом, инвестиции.

## ANALYTICAL INDEXES IN MANAGEMENT OF AVAILABLE HOUSING

This study contains the use of status indicators of the housing and communal sphere of municipalities directed for conducting the primary analysis.

On an example of Sverdlovsk region the indicators are calculated and done appropriate conclusion.

*Key words:* municipality, the investment project, risk estimate, management of available housing.

Обеспечение растущих потребностей населения в повышении комфортности жилья, качества жилищно-коммунальных услуг, уровня безопасности жилищного фонда и инженерно-технической инфраструктуры, а также энергобезопасности города должно быть направлено на создание программ и инвестиционных проектов по обеспечению эффективно действующей системы воспроизводства жилой недвижимости.

Необходимость создания такой системы продиктована существующими проблемами, в частности:

- практически отсутствует мониторинг эффективности и результативности осуществленных инвестиционных затрат в жилую недвижимость;
- высокий физический и моральный износ домов, построенных с 1959 по 1963 год (дома серий К-7, П-32, П-35 и др.), подлежащих сносу, так как использованные технологии строительства не позволяют их реконструировать;
- недостаточно часто, а на некоторых территориях вообще не осуществляется межрегиональное

и межтерриториальное сравнение качества оказываемых жилищных услуг;

- отсутствует система выявления рисков и управления ими в муниципальных образованиях;
- практически не функционирует, а иногда и отсутствует система индикаторов, позволяющая оценить результативность управления жилищным фондом и степень опасности возможных рисков инвестиционных проектов для данной территории.

В то же время финансово-экономическое состояние жилищно-коммунального комплекса зависит от технического состояния объектов недвижимого имущества, загруженности мощностей предприятий, тарифной политики, не учитывающей рыночные колебания стоимости котельного топлива, материалов и оборудования для проведения ремонтных работ, и полноты оплаты потребляемых коммунальных услуг [3].

Именно поэтому для оценки развития системы воспроизводства жилищного фонда необходимы ориентиры, которыми учитывая специфику функциони-

рования жилищного фонда, будут являться не стратегические цели, а индикаторы. Руководству территорий, необходимо знать, в каком состоянии они находятся и куда необходимо развиваться, каких опасностей ожидать. Использование же индикаторов предоставляет такую возможность за счет проведения измерений, мониторинга и т. п.

Вышеуказанные обстоятельства обуславливают актуальность и значимость исследований, сконцентрированных на разработку и научное обоснование параметров оценки управления жилищным фондом с использованием индикаторов.

Для руководства муниципальных образований использование индикаторов при оценке и планировании своей деятельности дает следующие преимущества:

а) индикатором можно определить параметры границ (минимальные и максимальные), в пределах которых объект планирования может устойчиво функционировать и развиваться;

б) позволяет установить уровни ответственности за достижение определенных индивидуальных целевых показателей различными департаментами, управлениями администрации муниципального образования;

в) индикаторы могут сигнализировать о приближении критического состояния в системе воспроизводства жилищного фонда, чтобы до достижения «кризисного значения» задействовать экстренные регуляторы;

г) возможность использования при качественном анализе рисков в муниципальном образовании.

Одним из важнейших преимуществ индикативного подхода является то, что внутри установленных границ образуется «информационное пространство», необходимое и достаточное для выявления возможных рисков и принятия управленческих решений. Для повышения эффективности данного процесса необходимо максимально точно установить пороговые значения индикаторов.

Индикативный подход использован и в Федеральной целевой программе «Жилище» (далее – Программа), продленной в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 года № 1050.

В ФЦП «Жилище» представлено 10 целевых индикаторов, направленных на оценку эффективности ее выполнения, включающих в себя как комплексные индикаторы, так и индикаторы по следующим направлениям:

- уровень государственной поддержки в решении жилищной проблемы молодых семей;
- развитие жилищного строительства;
- исполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством;
- ввод объектов коммунальной инфраструктуры.

Оценка эффективности Программы производится путем сравнения текущих значений целевых индикаторов с нормативными значениями.

Однако в Программе индикаторы отражают лишь общее состояние жилищной сферы территории, практически не оценивая параметры, связанные с управлением жилищным фондом и его содержанием.

Анализируя различные исследования, посвященные данному вопросу [2, 4, 6], можно сделать вывод, что в настоящее время отсутствует единая система, комплексно оценивающая процесс воспроизводства жилищного фонда и позволяющая выявлять проблемы на ранних этапах их появления. Большинство исследований посвящено разработке показателей, отражающих общее экономическое состояние территории, уровень ее социального развития и результативность реализации государственной политики в целом.

Ряд работ направлен на исследование только коммунальной сферы [4]. Научный интерес представляет работа Н.Р. Шадейко [6], в которой автор выделяет индикаторы прямого и косвенного управления коммунальной сферой города. Из представленных данным автором индикаторов наибольший интерес, по нашему мнению, представляют индикаторы прямого управления: стоимость коммунальных услуг, степень износа водопроводных сетей, степень износа систем водоотведения, степень износа теплосетей.

Однако исследуется состояние жилищно-коммунальной системы и практически не рассматриваются показатели, демонстрирующие напряженность коммунальных сетей, вызванную «точечной» застройкой городов, ухудшающимся качеством проживания за счет высокой плотности населения и большого количества коммунальных аварий.

Для решения данной проблемы автором предлагается использование следующих индикаторов: индекс нагрузки водопроводных сетей, индекс нагрузки тепловых сетей, а также индекс годности сетей водоснабжения, индекс годности сетей теплоснабжения.

Для решения комплексной задачи, стоящей перед органами власти и местного самоуправления по созданию объективной системы выявления состояния воспроизводства жилищного фонда и нейтрализации возможных проблем, нами предлагается использование следующей группы индикаторов и регуляторов процессов жилищного хозяйства города, включающей девять индикаторов, сгруппированных по двум подгруппам (см. табл.), и направленной на выявление существующего состояния жилищного фонда и перспектив его развития в муниципальном образовании.

Основной особенностью предложенных индикаторов является то, что они оказывают влияние на формирование жилищного фонда и поэтому могут быть использованы при составлении прогнозов реализации различных программ его развития.

Сводная таблица групп и блоков предлагаемых индикаторов  
для муниципального образования

№ п/п	Группы и блоки индикаторов/регуляторов	Количество индикаторов/регуляторов
1	Индикаторы жилищного и коммунального комплекса	9
1.1	Состояние жилищного фонда	5
1.2	Состояние коммунальной сферы	4

Как мы видим из представленной таблицы, первая подгруппа индикаторов оценивает состояния жилищного фонда, а вторая – развитие рынка жилищных услуг. В целом представленная группа указывает на стартовые условия при выборе оптимальной модели управления жилищным хозяйством.

С использованием официальных статистических данных по муниципальным образованиям Свердловской области [1] осуществлены расчеты представленных индикаторов и сделаны соответствующие выводы.

**1. Индекс ввода нового жилья.** Индикатор характеризует интенсивность городского жилищного строительства. Определяется отношением общего объема жилищного фонда к введенному в эксплуатацию за определенный период.

**2. Индекс ввода нового жилья на одного жителя.** Данный индикатор характеризует интенсивность городского строительства и показывает плотность расселения жителей в муниципальном образовании. Определяется как отношение введенного в эксплуатацию за определенный период жилищного фонда в расчете на 1 жителя.

**3. Индекс годности жилищного фонда во всем жилищном фонде.** Индикатор дает представление о техническом состоянии городского жилищного фонда. Демонстрирует соотношение годного жилья по сравнению с аварийным и ветхим жилищным фондом. Вычисляется вычитанием из единицы отношения площади ветхого и аварийного жилищного фонда к общей площади жилищного фонда. Указывает на необходимый объем работ по текущему и капитальному ремонту зданий, потенциальную емкость рынка соответствующих работ и услуг.

**4. Индекс благоустройства жилищного фонда.** Уровень благоустройства жилищного фонда (наличие центрального отопления, водопровода, горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения) отражает качество проживания населения в жилищном фонде. Определяется как отношение площади благоустроенного жилищного фонда (оборудованного одновременно центральным отоплением, водопроводом, горячим водоснабжением, канализацией, газом или напольными электроплитами) ко всей площади жилищного фонда города.

**5. Индекс реконструкции жилья и капитального ремонта.** Данный индикатор отражает объ-

ем выполненного капитального ремонта жилищного фонда за определенный период ко всему объему жилищного фонда, находящегося на территории города. Определяется как отношение площади жилищного фонда с выполненным капитальным ремонтом к общей площади жилищного фонда.

**6. Индекс нагрузки водопроводных сетей.** С участвующим фактом «точечной застройки» в крупных городах увеличилась и нагрузка на водопроводные сети, что способствует увеличению количества аварий на водопроводных сетях, в особенности в ночное время, за счет снижения потребления водных ресурсов населением. Данный индекс показывает нагрузку сетей с учетом объема жилищного фонда в данном городе. Определяется как отношение показателя протяженности водопроводных сетей к показателю общей площади жилищного фонда.

**7. Индекс нагрузки тепловых сетей.** Данный индекс показывает нагрузку на тепловые сети с учетом объема жилищного фонда в данном городе. Вычисляется как отношение показателя протяженности тепловых сетей к показателю общей площади жилищного фонда. Снижение данного показателя показывает увеличение нагрузки на тепловые сети и может служить информацией для прогнозирования возможных аварий, особенно при вводе в эксплуатацию многоэтажных домов при существующем состоянии сетей теплоснабжения.

**8. Индекс годности водопроводных сетей.** Данный индекс отражает техническое состояние водопроводных сетей города, демонстрируя долю годных водопроводных сетей в их общем количестве с учетом сетей, требующих ремонта. Единица минус отношение нуждающихся в замене водопроводных сетей к их общей протяженности.

**9. Индекс сохранности тепловых сетей.** Данный индекс отражает техническое состояние теплоснабжающих сетей города, демонстрируя долю годных теплоснабжающих сетей в их общем количестве с учетом сетей, требующих ремонта. Определяется как единица минус отношение нуждающихся в замене тепловых сетей к их общей протяженности.

Представленные индикаторы позволяют осуществить первичный анализ ситуации в жилищном хозяйстве, сравнивая как с определенными нормативными значениями, так и с аналогичными показате-

лями в других городах. В свою очередь, руководство муниципального образования получает возможность выявить критические проблемные зоны риска и потенциальные возможности развития жилищного фонда.

Для этого важно рассматривать данный процесс развития не обособленно, а во взаимосвязи с различными факторами. Осуществлять систематическое их выявление, оценивать возможные опасности и принимать управленческие решения, направленные на дальнейшее развитие территории. Другим существенным направлением по повышению состояния жилищного фонда нам представляется усиление взаимодействия руководства муниципалитета с управляющими компаниями, строительными организациями, научными организациями, то есть со всеми заинтересованными в дальнейшем повышении качества проживания в муниципальном образовании.

В соответствии с вышесказанным, необходимо сделать вывод, что оценка состояния жилищного фонда по ключевым индикаторам является одним из важнейших логичных составляющих организованного процесса управления территорией, и поэтому она обязана быть интегрированной в данный процесс, иметь на вооружении научное обоснование и оперативное принятие управленческих решений

*Список литературы:*

1. База данных показателей муниципальных образований [Электронный ресурс] // Официальный сайт федеральной службы государственной статистики. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst.htm>.
2. Гареев И.Ф. Концепция застройки социальных поселков для взрослого населения / И.Ф. Гареев, В.Л. Рожков, Н.М.Зарипова // Российское предпринимательство. – 2014. – № 23 (269). – С. 187–197.
3. Кириллова А.Н. и др. Развитие финансирования в жилищно-коммунальном хозяйстве / А.Н. Кириллова, А. Ряховская, О. Крюкова. – М.: Магистр, 2013.

**Ибрагимов З.Ф.**

кандидат экономических наук, доцент  
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»,  
Россия, г. Уфа

**Япарова-Абдулхаликова Г.И.**

старший преподаватель  
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»,  
Россия, г. Уфа

УДК 332.812

**О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ В СФЕРЕ  
ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ**

В статье проанализированы вопросы расселения ветхого и аварийного жилья. Охарактеризовано современное состояние жилищного фонда с точки зрения аварийности и ветхости в целом по Российской Федерации, выделены проблемные регионы, представлена ситуация по Республике Башкортостан. Несмотря на

положительную динамику в сфере расселения ветхого и аварийного жилья благодаря Государственной программе по модернизации и реформированию ЖКХ, адресным программам по переселению населения, имеется еще множество нерешенных проблем, связанных со сроками реализации программы, ответственностью за срыв сроков расселения, нормативно-правовой базой, механизмом «состыковки» адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда и программ по улучшению жилищных условий и т. п. На реализацию программы выделено более 14 млрд. рублей, большая часть из которых финансируется местными муниципалитетами, остальные – Фондом содействия реформированию ЖКХ. Показаны меры, которые смогут помочь в решении указанных проблем, например, достоверное освещение списка сноса в средствах массовой информации, подготовка высококвалифицированных кадров в управления проектами в сфере ЖКХ, вплоть до подготовки специалистов на базе вузов и т. д.

*Ключевые слова:* жилищный фонд, ветхое и аварийное жилье, адресная программа по переселению граждан, модернизация и реформирование жилищно-коммунального хозяйства, Фонд реформирования ЖКХ.

## ON SOME PROBLEMS IN THE FIELD OLD AND DILAPIDATED HOUSING

The paper analyzes the issues of resettlement of old and dilapidated housing. Characterized the current state of the housing stock in terms of accidents and dilapidation in the whole of the Russian Federation highlighted the problematic regions, shows the situation in the Republic of Bashkortostan. Despite the positive trend in the resettlement of dilapidated housing through the State program for the modernization and reform of public utilities, address program of resettlement of the population, there are still many unsolved problems related to the timing of the program, responsibility for the failure of the timing of settlement, legal and regulatory framework, mechanism of «joined-up» programs targeted for resettlement of citizens from emergency housing and programs to improve living conditions, etc. On the program allocated more than 14 billion rubles, most of which are funded by local municipalities, and the rest – Housing Reform Fund. Showing measures that will help to solve these problems, for example, accurate coverage of the demolition of the list in the media, training of highly qualified personnel in project management in the field of housing, up to the training of specialists at universities, etc.

*Key words:* housing, old and dilapidated housing, address program of resettlement of citizens, modernization and reform of housing and communal services, Fund reform of housing and communal services.

Одной из основных задач жилищной политики является проблема ветхого и аварийного жилья. Ветхий фонд, с одной стороны, портит общий вид местности, производит негативное впечатление не только на самих граждан, но и на приезжающих; с другой стороны, проживание в таких домах несет в себе за частую прямую угрозу жизни. Кроме того, процессы в сфере переселения граждан из ветхого, аварийного жилья могут стать локомотивом для развития строительной отрасли и обеспечить мультипликативный эффект социально-экономического развития региона и страны.

Вопросы урегулирования сноса аварийного и ветхого жилья не обделены вниманием законодательства. Например, Президентом РФ был подписан Федеральный закон о расселении ветхого жилья, принятый 26 февраля 2010 года и регулирующий переселение граждан из ветхого и аварийного жилья в пригодные для жизни жилищные помещения.

Во многих регионах России была разработана программа расселения (сноса) ветхого жилья, в том числе и в Республике Башкортостан. Так, в республике реализуется адресная программа «Об адресных программах Республики Башкортостан по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013–2017 годы» [1].

В целях социально-экономического развития Республики Башкортостан, повышения обеспеченности населения благоустроенным жильем и качественными коммунальными услугами утверждена Государственная программа «Модернизация и реформирование жилищно-коммунального хозяйства РБ» (в ред. Постановлений Правительства РБ от 28.03.2014 г. № 137, от 01.12.2014 г. № 548) [2]. Реализация этой программы предусматривает три этапа – до 2020 года.

Действующие программы по расселению ветхого жилья позволяют хоть и медленно, но изменить ситуацию.

Состояние жилищного фонда характеризуют различные показатели. Показатели аварийного и ветхого жилья в основном представлены их долей в общей площади жилых помещений. Их динамика показана в таблице.

Данные свидетельствуют о росте аварийности и ветхости жилья в Российской Федерации. Хотя в 2013 году наблюдается некоторое снижение показателя, тем не менее доля аварийных помещений имеет неуклонную тенденцию к росту. Если говорить о регионах, то наиболее высокий удельный вес аварийного и ветхого жилья приходится на следующие ре-

Ветхий и аварийный жилищный фонд РФ  
(на конец года; общая площадь жилых помещений)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн. кв. м	94,6	95,9	99,1	99,7	99,5	99,4	98,9	99,9	93,9
в том числе:									
ветхий	83,4	83,2	84,0	83,2	80,1	78,9	78,4	77,7	70,1
аварийный	11,2	12,7	15,1	16,5	19,4	20,5	20,5	22,2	23,8
Доля ветхого и аварийного жилфонда в общей площади всего жилфонда, %	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0	2,0

Источник: Росстат [3]

гионы: Республика Ингушетия – 22,8%, Республика Дагестан – 17,4%, Республика Тыва – 14,9%, Республика Саха – 14,4%, Ямало-Ненецкий автономный округ – 10,2%, Магаданская область – 10,0%, Астраханская область – 9,9%.

«Лидерами» по ветхости и аварийности жилья среди регионов Приволжского федерального округа можно считать Кировскую область – 7,3%, Республику Марий Эл – 4,9%, Пермский край – 3,5%, Оренбургскую область – 3,2%.

В Республике Башкортостан жилые помещения составляют 89 млн. кв. м. Доля ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда Республики Башкортостан составляет 1,3% (общая площадь ветхих и аварийных жилых домов – более 1 млн. кв. м, из них 330 тыс. кв. м приходится на аварийные жилища, подлежащие сносу). Значительную часть многоквартирных домов (МКД) составляют дома, построенные 40 и более лет назад (более 41%). Около 47% МКД изношены более чем на 30% и нуждаются в проведении капитального ремонта.

По данным администраций муниципальных районов и городских округов Республики Башкортостан, неотложный капитальный ремонт необходим более чем 10 тыс. МКД общей площадью 25 млн. кв. м. На эти цели требуется более 35 млрд. рублей. По данным рейтингового агентства «А-плюс» [5], наибольшее количество ветхого и аварийного жилья сосредоточено в г. Уфе – 2,1%. Не лучшие показатели демонстрируют города Стерлитамак, Сибай, Туймазинский, Янаульский, Иглинский районы. Согласно адресной программе планируется улучшение условий жилья до конца 2015 года более 6,5 тыс. жителей республики. На сегодня уже реализовано восемь адресных программ на общую сумму 7,3 млрд. рублей. Переселены 16 тыс. граждан из 600 жилых домов, признанных аварийными.

В этой программе участвуют 18 муниципальных образований региона. Всего же на реализацию программы переселения выделено более 14 млрд. рублей. Большую часть бюджета (около 70%) выделили муниципалитеты, остальные профинансирует Фонд содействия реформированию ЖКХ. Программу переселения

граждан из аварийного жилья и задачи по его ликвидации планируется выполнить до 1 сентября 2017 года. К этой дате должны быть введены в эксплуатацию все 380 тыс. кв. м жилья согласно адресной программе.

Однако на сегодняшний день, несмотря на наличие положительного опыта в регионе в сфере расселения ветхого и аварийного жилья, нельзя сказать, что все финансовые вложения являются эффективными. Существует еще множество нерешенных проблем.

Например, для выделения средств необходимо знать, на что они будут потрачены. Серьезной недоработкой является то, что некоторые муниципалитеты не заключают договоры и контракты с застройщиками, не подготавливают документы, не создают нормативную базу. Соответственно, жители таких муниципалитетов не могут претендовать на расселение.

Также существует проблема отставания от сроков реализации программы по расселению. По данным Фонда реформирования ЖКХ [6], сегодня в республике насчитывается 1 136 еще не расселенных аварийных домов общей площадью более 330 тыс. кв. м. С 2008 года уже расселено более 208 тыс. кв. м. Расселение жильцов из 42 домов опаздывает более чем на три месяца. При этом, например, в Уфе ввод нового жилья идет достаточно быстрыми темпами. В 2014 году эта цифра увеличилась на 40%, построено 880 тыс. кв. м жилья.

Хотя в целом, по данным Фонда реформирования ЖКХ, на отчетный период 2013–2014 годов в Республике Башкортостан переселение граждан из аварийного жилищного фонда проходит согласно графику, тем не менее по 24 домам переселение отстает от графика – это 8,15 тыс. кв. м, расселение еще даже не начиналось по 616 домам (204,34 тыс. кв. м), а по 7 домам (из них самый «молодой» дом введен в эксплуатацию в 1967 г.) необходимы уточнения. В числе проблемных можно выделить следующие районы республики: Бакалинский, Мишкинский, Нуримановский, Федоровский и другие районы (более 20 районов), города – Уфа, Октябрьский и др. Современные кризисные явления в экономике вряд ли будут способствовать преодолению этого отставания, скорее наоборот. По нашим расчетам, в зависимости

от лимита стоимости квадратного метра, установленной Минрегионом, средства, направленные на расселение граждан из аварийного и ветхого жилья, могут быть освоены не полностью – от 96,5 до 96,9%.

Далее, муниципалитеты предлагают собственникам аварийного жилья переезд в отдаленные, малопривлекательные районы. Кроме того, предлагаемое новое жилье не отличается по площади от старого. Как следствие, множество жалоб в прокуратуру, исков в суд, что затягивает процесс переселения. Несомненно, для решения подобных проблем необходимо четко функционирующий механизм «состыковки» адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда и программ по улучшению жилищных условий. Уже на стадии составления очередности жильцов на расселение необходима корректировка с учетом списка нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Также необходимо ужесточение ответственности за нарушение и срыв сроков расселения из аварийного жилья. По инициативе Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства предусмотрены штрафные санкции за ненадлежащее качество работ и несоблюдение сроков реализации регионами. Субъекты федерации, получившие субвенции из федерального центра на эти цели, будут выплачивать по пять тысяч рублей за каждый день задержки заявленных сроков завершения работ. Считаем необходимым введение административной ответственности за срыв сроков в отношении лиц, допустивших такое нарушение (чиновников, подрядчиков и др.), с дальнейшим отстранением их в участии реализации программы.

Ни для кого не секрет наличие коррупционных схем в сфере расселения аварийного жилья. С целью устранения данного негативного факта необходимо процесс расселения вести публично и максимально прозрачно. Все списки очередности сноса с указанием фамилий должны быть размещены в открытом доступе в сети Internet, а также достоверно освещаться в средствах массовой информации.

Несмотря на множество реализующихся программ, остаются пробелы в законодательстве, которые необходимо устранить. При принятии новых нормативно-правовых актов необходимо учесть мнения всех заинтересованных сторон (Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, регионов, подрядчиков, граждан).

Несомненно, должны быть скорректированы критерии очередности. Как отметил Глава республики, «учитываться должна не столько дата признания дома аварийным, сколько его фактическое состояние, реальная опасность для жизни и здоровья, а также наличие вступивших в силу судебных актов» [4]. Признание жилого помещения непригодным для прожи-

вания граждан осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления в зависимости от принадлежности жилого помещения к соответствующему виду жилищного фонда. Критерии и технические условия отнесения жилых помещений к категории ветхого и аварийного жилья на сегодняшний день являются одной из самых острых проблем в сфере аварийного жилищного фонда. Это объясняется тем, что во многих субъектах РФ отсутствует нормативно-правовые акты, в которых четко определены и законодательно прописаны критерии аварийности.

В настоящее время определены только критерии аварийности. Международный опыт показывает (Китай и другие страны), что аварийное и ветхое жилье не ремонтируется, а просто сносится и на их месте строится новое жилье.

Кроме вышеназванных мер, необходимо тесное сотрудничество муниципалитетов с правоохранительными органами с целью пресечения правонарушений при реализации государственных программ по расселению.

В условиях непростой экономической ситуации для реализации программы переселения из ветхого и аварийного жилья государству в лице муниципалитетов потребуются частные вложения. Механизм государственно-частного партнерства, как показала мировая практика, является одним из наиболее эффективных способов решения проблем. На сегодняшний день в 29 субъектах РФ реализуются либо планируются проекты государственно-частного партнерства в области ЖКХ. Однако в реальной практике инструменты государственно-частного партнерства в сфере расселения из аварийного жилья применяются крайне редко и неэффективно.

Для привлечения частного капитала в сферу расселения из ветхого, аварийного жилья государству необходимо сформировать такой экономический, инвестиционный и организационно-правовой механизм, который обеспечивал бы заинтересованность частных инвесторов и прозрачность процедуры их конкурсного отбора, основанной на эффективной системе критериев оценки предложений участников, позволяющей повысить гарантии успешной реализации инновационного проекта, снизить совокупные общественные издержки и производственные риски.

Кроме прочих проблем, следует отметить низкий уровень квалификации и отсутствие опыта у чиновников, курирующих проекты государственно-частного партнерства в сфере расселения из ветхого, аварийного жилья от лица государства на региональном уровне.

С нашей точки зрения, основным нерешенным препятствием развития государственно-частного парт-

нерства в сфере расселения из ветхого, аварийного жилья не только в регионах, но и в стране в целом является отсутствие высококвалифицированных кадров как со стороны государства, так и со стороны бизнеса. Так, нерешенность кадрового вопроса в регионах приводит к тому, что, имея привлекательные сферы и объекты для инвестирования, органы власти не способны подготовить и представить проект для инвесторов.

Мы убеждены, что перед тем как запускать проекты в этой сфере, необходимо подготовить кадры, владеющие знаниями по управлению проектами государственно-частного партнерства.

С одной стороны, квалифицированные специалисты органов власти могли бы представить бизнес-сообществу в достаточно высокой степени проработанные инвестиционные проекты с использованием механизма государственно-частного партнерства.

С другой стороны, высококвалифицированные кадры в сфере государственно-частного партнерства нужны и предпринимательскому сектору. Имея в своих рядах таких специалистов, бизнес мог бы участвовать в разработке «пилотных» проектов, что способствовало бы сокращению сроков реализации инвестиционных проектов. Кроме того, проведение независимых экспертиз с привлечением маркетинговых фирм, инжиниринговых компаний усилило бы качество проработки проекта на предынвестиционной фазе.

Для решения указанных проблем необходимо, во-первых, организовать курсы повышения квалификации по управлению проектами в сфере ЖКХ на основе государственно-частного партнерства. Считаем, что такие обучающие семинары должны проходить регулярно по инициативе региональных органов власти.

Во-вторых, необходимо на базе федеральных университетов начать подготовку специалистов в области государственно-частного партнерства. Наличие отдельных дисциплин по изучению механизмов функционирования государственно-частного партнерства в учебных планах региональных вузов не могут обеспечить подготовку «полноценных» специалистов в этой области. Необходимо начать подготовку бакалавров и магистров по профилю «Государственно-частное партнерство в сфере ЖКХ» в рамках направления «Экономика» с выделением бюджетных мест. Должны быть предусмотрены зарубежные стажировки с целью изучения опыта развитых стран.

Таким образом, основной задачей государства в жилищной политике должно стать решение проблем в сфере переселения граждан из ветхого, аварийного жилья. Всем гражданам страны должны быть созданы безопасные и благополучные условия проживания. Только совместная работа всех заинтересованных сторон над решением рассматриваемой проблемы может привести к положительным результатам.

#### Список литературы:

1. *Постановление* Правительства Республики Башкортостан от 28 марта 2014 года №136 «Об адресных программах Республики Башкортостан по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013–2017 годы» от 28.03.2014 г.
2. *Постановление* Правительства Республики Башкортостан от 3 сентября 2014 года № 392 «Об утверждении государственной программы «Модернизация и реформирование жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан» (с изменениями на 28 марта 2014 года).
3. *Ветхий* и аварийный жилищный фонд // Сайт Федеральной службы государственной статистики. – Режим доступа: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/population/jil-f/jkh42.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh42.htm). – Загл. с экрана. (дата обращения 20.02.2015).
4. «*Сносная*» ситуация // Сайт Республиканской общественно-политической газеты «Республика Башкортостан». – Режим доступа: <http://resbash.ru/stat/2/5438>. – Загл. с экрана (дата обращения 21.02.2015).
5. *Официальный сайт* независимого рейтингового агентства «А-плюс». – Режим доступа: <http://xn---7sbkhp3auu.xn--p1ai/>. – Загл. с экрана (дата обращения 21.02.2015).
6. *Официальный сайт* Фонда содействия реформированию ЖКХ. – Режим доступа: <http://fondgkh.ru/>. – Загл. с экрана (дата обращения 21.02.2015).

#### List of literature:

1. *Resolution* of the Government of the Republic of Bashkortostan on March 28, 2014 № 136 «About the targeted programs of the Republic of Bashkortostan on resettlement of citizens from emergency housing for 2013–2017» from 28.03.2014y.
2. *Resolution* of the Government of the Republic of Bashkortostan on September 3, 2014 № 392 On approval of the state program «Modernization and reform of housing and communal services of the Republic of Bashkortostan» (as amended on March 28, 2014).
3. *Old and dilapidated housing stock* // Website of the Federal State Statistics Service. – Mode of access: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/population/jil-f/jkh42.htm](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/population/jil-f/jkh42.htm). – Caps. screen (date accessed 20/02/2015).
4. «*Bearable*» situation // Website Republican political newspaper «The Republic of Bashkortostan». – Mode of access: <http://resbash.ru/stat/2/5438>. – Caps. from the screen (date accessed 02/21/2015).
5. The official website of the independent rating agency «A-plus». – Mode of access: <http://xn---7sbkhp3auu.xn--p1ai/>. – Caps. screen (date accessed 21/02/2015).
6. The official website for Housing Reform Fund. – Mode of access: <http://fondgkh.ru/>. – Caps. screen (date accessed 21/02/2015).

**Прокудина О.А.**

кандидат экономических наук, заведующий кафедрой  
«Экономика» Кумертауского филиала ФГБОУ ВО  
«Оренбургский государственный университет»,  
Россия, г. Кумертау

**Цыркаева Е.А.**

старший преподаватель кафедры «Экономика»  
Кумертауского филиала ФГБОУ ВО «Оренбургский  
государственный университет»,  
Россия, г. Кумертау

УДК 332.81

## ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА ПРЕДПРИЯТИЯ КАК ФАКТОР ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКОГО РЕШЕНИЯ

Невозможно эффективно управлять экономическим субъектом, не совершая количественную оценку имеющихся ресурсов с помощью математического инструментария. Как показывает анализ научной литературы, до сегодняшнего дня не выработано единого подхода к оценке экономического потенциала предприятия. Методически обоснованная оценка экономического потенциала предприятий необходима для понимания фактического состояния, выявления негативных и позитивных изменений и определения возможностей для принятия управленческого решения и достижения целей экономического субъекта.

В связи с этим возникает проблема разработки такого методического подхода к оценке экономического потенциала, который, по представлению автора диссертационной работы, должен как основываться на общенаучных принципах, так и принимать во внимание особенности функционирования отраслевых предприятий.

Однако исследования, посвященные обоснованию концепции управления экономическим потенциалом предприятия, его элементов, принципов функционирования, оценки и регулирования, носят поисковый характер. Также недостаточная разработанность темы исследования состоит в том, что отсутствует комплексный подход к оценке величины и уровня использования экономического потенциала промышленного предприятия, не обоснованы необходимые показатели для его оценки.

В данной статье рассматривается необходимость проведения оценки экономического потенциала предприятия в целях эффективного распределения ресурсов, определена последовательность действий и установлен ряд ограничений определения величины экономического потенциала.

*Ключевые слова:* экономический потенциал, принципы оценки, последовательность действий.

## ASSESSMENT OF ECONOMIC CAPACITY OF THE ENTERPRISE AS FACTOR OF ADOPTION OF THE ADMINISTRATIVE DECISION

It is impossible to effectively manage the economic entity, without making a quantitative assessment of available resources by using mathematical tools. As the analysis of the scientific literature, to date no single approach to the assessment of the economic potential of the enterprise. Methodically reasonable assessment of the economic potential of the enterprises needed to understand the actual condition, identifying positive and negative changes and identify opportunities for management decisions and achieve the objectives of the economic entity.

In this regard, there is a problem of developing such a methodical approach to the assessment of the economic potential, which, on the proposal of the author of the thesis should be based on general scientific principles and take into account the peculiarities of industrial enterprises.

However, research on the justification of the concept of management of economic potential of the enterprise, its elements, principles of operation, assessment and management, are exploratory in nature. Also, the lack of a theme of the study is that there is no comprehensive approach to the assessment of the size and level of use of the economic potential of an industrial enterprise, not to justify the need for performance evaluation.

In this article need of carrying out an assessment of economic capacity of the enterprise for effective distribution of resources is considered, the sequence of actions is defined and a number of restrictions of determination of size of economic potential is established.

*Key words:* economic potential, principles of an assessment, sequence of actions.

Обязательным условием реализации существующих возможностей экономического роста предприятия является оценка его экономического потенциала. Оценка экономического потенциала предприятия – это определение количественного выражения значения производственных, финансовых, трудовых и прочих возможностей, выраженных в тех или иных показателях, адекватно отвечающих поставленным задачам. Оценка экономического потенциала предприятия, по мнению авторов, позволяет принять верное управленческое решение на основе обнаружения неиспользованных возможностей, в виде незадействованных

ванных ресурсов; оценки степени использования экономического потенциала путем соотнесения фактически достигнутого и перспективного уровня; установки уровня использования каждой из локальных подсистем, входящих в его состав; определения наиболее значимых для предприятия локальных подсистем экономического потенциала в целях эффективного распределения ресурсов организации.

В настоящее время проблема оценки экономического потенциала предприятий и повышения эффективности его использования недостаточно изучена и поэтому особенно актуальна. Исходя из сказанного, оценка экономического потенциала должна основываться на различных принципах, выбор которых осуществлен авторами:

*Принцип системности* предполагает использование методологии системного подхода при выявлении всех составляющих потенциала, формировании локальных подсистем и групп частных показателей, когда каждый элемент рассматривается с учетом его места в системе, а изучаемое предприятие рассматривается как сложная, постоянно трансформирующаяся под воздействием ряда факторов система.

*Принцип абстрагирования* базируется на мысленном отвлечении от несущественных свойств исследуемого объекта и фокусировании внимания на наиболее важных сторонах.

*Принцип иерархичности*, предполагающий выделение уровней на основе вертикального разделения системы показателей на подсистемы и отдельные элементы и подчинение низших уровней высшим. Это упрощает представление о системе показателей и устанавливает порядок рассмотрения ее частей [2]. Структуру экономического потенциала предприятия составляют его локальные подсистемы (производственный, трудовой, инновационно-технический, организационно-предпринимательский, информационный потенциалы), которые находятся между собой в определенной зависимости.

*Принцип выделения ведущего элемента*, который устанавливает приоритет фактора, оказывающего непосредственное воздействие на конечный результат, механизмы самоорганизации и саморегулирования организации, предполагающий выбор наиболее значимого этапа, элемента, критерия для перераспределения ресурсов. Неравномерность развития локальных подсистем экономического потенциала выявляет необходимость выделения главной составляющей на данный момент времени и перераспределение имеющихся ресурсов на его развитие. Вслед за ведущим элементом необходимо развивать остальные подсистемы путем концентрации в них ресурсов в зависимости от места, занимаемого при их ранжировании.

*Принцип селективности* позволяет выбрать в соответствии с установленными критериями наиболее су-

щественные признаки объекта оценки. Применяемый в методике инструментарий максимально учитывает специфику отрасли, степень воздействия различных факторов на экономический потенциал предприятия.

*Принцип адаптации* предусматривает трансформацию методов оценки, изменения критериев, элементов оценки по мере преобразования состояния внутренней среды предприятия.

*Принцип сопоставимости*, в соответствии с которым результаты исследования сопоставляются и сравниваются с результатами оценки деятельности конкурентов, а расчеты являются основанием для корректировки планов развития [1].

На практике оценка экономического потенциала предприятия и его структурных элементов с учетом их характеристик является достаточно проблематичной. По мнению авторов исследования, решением данной задачи может стать проведение параллельной оценки потенциала несколькими методами, что позволит получить результат, адекватный действительному состоянию предприятия. В соответствии с теоретической гипотезой итоги расчетов по каждой из методик должны привести к одинаковым результатам, но поскольку на результат расчетов воздействует множество факторов, не поддающихся учету, практические данные по каждому из вариантов могут отличаться друг от друга.

Поэтому при определении величины экономического потенциала авторами исследования установлен ряд ограничений и условий: при формировании системы базовых показателей окончательному отбору подлежат только те, которые имеются в различных видах отчетности предприятия; количественное ограничение используемых показателей; расчеты выполняются на основе относительных показателей; допустимо сознательное упрощение методики, так как результат расчета должен выражаться не в абсолютных, а в относительных показателях.

Последовательность определения величины экономического потенциала предприятия предполагает дробление всего процесса на ряд взаимосвязанных этапов, соответствие их логике и составу конкретных задач и ступеней выполнения отдельных видов работ. Таким образом, последовательность оценки, анализа экономического потенциала могут быть представлены следующим алгоритмом действий:

1. Подготовительный этап. Разработка методики и сбора исходной информации.

2. Основной этап. Разработка методики оценки экономического потенциала: обоснование состава локальных подсистем; определение критерия оценки локальных подсистем; обоснование выбора базовых показателей и разработка системы частных показателей для оценки локальных подсистем; расчет частных показателей, характеризующих каждую подсистему; выявление связей между частными показателями

подсистем, получение сводного значения по каждому из них; построение экономико-статистических моделей достигнутого потенциала; определение значимости каждой подсистемы; построение экономико-математической модели для выявления достигнутого экономического потенциала; определение достигнутого экономического потенциала; сравнение полученного достигнутого значения с нормативным; обоснование и осуществление альтернативного способа оценки экономического потенциала на основе графического метода; сопоставление результатов оценки экономического потенциала, произведенного различными методами; определение величины резервного потенциала; установление конкретных отклонений и причин их возникновения; обоснование критерия экономического потенциала предприятия.

3. Заключительный этап. Разработка направлений по повышению значения интегрального показателя на основе результатов оценки.

Целесообразность выделения именно этих этапов проведения оценки объясняется следующими преимуществами:

– обозначенные этапы представляют собой логичную последовательность действий от сбора исходной информации до действий, направленных на позитивные изменения;

– проведение исследования на отдельных этапах может выполняться автономно, что позволяет при

необходимости перемещаться к началу этапа, не нарушая всю технологическую последовательность;

– состав этапов позволяет осуществить комплексную оценку экономического потенциала предприятия и при необходимости определять значения по каждому технологическому этапу.

Логическое построение последовательности выполнения этапов проведения оценки, по мнению авторов, позволяет систематизировать процесс обработки всего объема информации о наличии ресурсов и последовательно оценить степень использования экономического потенциала предприятия.

*Список литературы:*

1. Минаева Е.В. Теория и перспективы организационно-экономического развития предприятий хлебопродуктового комплекса России. – М.: Пищепромиздат, 2002. – 392 с.

2. Мотышина М.С. Исследование систем управления. – СПб.: Изд-во Михайлова В.А., 2006. – 224 с.

*List of literature:*

1. Minaeva E.V. Theory and perspectives of organizational and economic development of enterprises хлебопродуктового комплекса России. – М.: Pishchepromizdat, 2002. – 392 p.

2. Motyshina M.S. Study of control systems. – SPb.: Izd Mikhailov V.A., 2006. – 224 p.

**Ишмухаметов Н.С.**

кандидат экономических наук, доцент  
кафедры общей экономической теории  
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»,  
Россия, г. Уфа

## ВЗАИМОСВЯЗЬ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ДОМОХОЗЯЙСТВ И РАЗВИТИЯ ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО КАПИТАЛА НА УРОВНЕ РЕГИОНА

УДК 330

В статье представлен анализ жилищных условий домохозяйств во взаимосвязи с такими вопросами, как развитие человеческого капитала на уровне региона, эволюция жилищно-бытовых условий граждан. Представлена проблема человеческого капитала, в воспроизводстве которого важную роль также играет сектор жилищно-коммунального хозяйства. Показано, что при сохранении существенной дифференциации населения по расходам на конечное потребление расходы на жилищные услуги занимают от 8 до 16% в потребительских бюджетах домохозяйств.

Представлен «контент-анализ» натуральных показателей в секторе домохозяйств по жилищным условиям и другим показателям воспроизводства человеческого капитала по регионам Приволжского федерального округа. Выявлено, что при росте общей площади жилых помещений, числа квартир, в сравнении с 1990 годом, значительно сократилось как число семей, улучшивших жилищные условия, так и площадь капитально отремонтированных помещений. Результаты анализа также показывают перманентный рост количества вводимых в действие жилых домов.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, регион, жилищно-бытовые условия населения, жилищные условия домохозяйств, потребительские расходы домохозяйств, потребительский бюджет,

человеческий капитал региона, развитие человеческого капитала, воспроизводство человеческого капитала, ввод жилья.

## THE RELATIONSHIP OF LIVING CONDITIONS OF HOUSEHOLDS AND THE DEVELOPMENT OF HUMAN CAPITAL AT THE REGIONAL LEVEL

The article presents an analysis of the living conditions of households in relation to issues such as human capital development at the regional level, the evolution of the living conditions of citizens. Presents the problem of human capital in the reproduction of which is also important sector of housing and communal services. It is shown that, while maintaining a significant population differentiation in final consumption expenditure, the cost of housing services take from 8 to 16% in the consumer household budgets. Represented «content analysis» of physical indicators in the household sector on housing conditions and other indicators of human capital reproduction for regions of the Volga Federal District. It was revealed that during the growth of the total area of residential premises, the number of flats, compared to 1990, the number of families that improve their living conditions and the area of renovated premises decreased significantly. The analysis also shows a permanent increase in the number of input of apartment houses.

*Key words:* housing and communal services, the region, living conditions of the population living conditions of households, household consumption expenditures, consumer budget, the human capital of the region, human capital development, reproduction of human capital, housing construction.

В изучении гуманитарных аспектов реформирования жилищно-коммунального хозяйства на уровне региона важное место занимают такие вопросы социально-экономического характера, как динамика жилищно-бытовых условий населения, воздействие жилищных условий домохозяйств на возможности развития человеческого потенциала и человеческого капитала.

Прежде всего, следует отметить, что развитие социально-экономической сферы находится во взаимосвязи с развитием человеческого капитала, в воспроизводстве которого определяющую роль играют отрасли социальных услуг, в том числе сектор жилищно-коммунального хозяйства. Такая взаимосвязь требует учета жилищно-бытовых условий населения при построении модели социально устойчивого развития человеческого капитала региона.

Тезис о необходимости выполнения определенных условий для развития человеческого капитала и возможности группировки этих условий подробно изложен, в частности, в [1]. Фундаментально значимыми для развития человеческого капитала выступают такие условия, как:

– условия воспроизводства человеческого капитала (поддерживают функционирование естественного цикла воспроизводства человеческого капитала, связанного со сменой поколений – носителей человеческого капитала, то есть функционирование такой компоненты человеческого капитала, как витальный капитал);

– условия накопления человеческого капитала (создают предпосылки для развития многообразных способностей людей и роста таких компонент человеческого капитала, как капитал образования, капитал здоровья, капитал мобильности);

– условия реализации человеческого капитала (отражают те социально-экономические возможности, которые созданы в экономике страны (региона) для использования имеющихся запасов человеческого капитала).

Взаимосвязь измерений человеческого капитала и условий его развития может быть отражена в трехмерной модели измерений [2, с. 181]. Дополнительно к этой классификации можно отметить, что для успешного осуществления процессов развития человеческого капитала региона также требуется выполнение условий, обеспечивающих воспроизводство социальной устойчивости – условий социально устойчивого развития человеческого капитала. Выполнение данных условий связано с необходимостью развития социального капитала, функционирующего в обществе и экономике как реализованный потенциал доверия, а также наличия социальной ответственности всех экономических субъектов, в том числе такого специфического «макросубъекта», как государство. Условиями социально устойчивого развития человеческого капитала определяется степень благоприятности социально-эколого-экономической среды, в которой развивается этот капитал.

Таким образом, можно сказать, что условия социально устойчивого развития человеческого капитала демонстрируют сравнительные преимущества регионов в наличии факторов неэкономического характера, способных повлиять на процессы как воспроизводства и накопления человеческого капитала, так и его реализации.

Так, например, если в воспроизводстве человеческого капитала (внутрисемейных процессах воспроизводства, рождения и воспитания детей, ретрансляции человеческого капитала на подрастающее

поколение) первостепенную важность имеет институт семьи, то одной из первоочередных проблем воспроизводства человеческого капитала является обеспеченность жильем. В свою очередь, измерение условий социально устойчивого развития человеческого капитала связано, например, с показателями экологической обстановки в регионе. Анализ совокупности условий (как воспроизводства, так и социально устойчивого развития) может дать обобщенную картину жилищных условий населения, с учетом экологической составляющей, которая может иметь значительную дифференциацию внутри региона. Экологичность экономики региона является одним из показателей его инновационного развития как элемента воспроизводственного потенциала [3, с. 65].

На индивидуальном уровне человеческий капитал формируется домохозяйствами, прежде всего, через функцию потребления, измерение которой целесообразно проводить как денежными (стоимостными) инструментами, так и посредством «контент-анализа» натуральных показателей потребления в масштабах макроэкономики. Потребительские расходы, взятые в денежном измерении, – важный источник информации о наличии дифференциации в секторе домохозяйств по возможностям воспроизводства и накопления человеческого капитала.

Потребительские расходы домохозяйств есть часть денежных расходов, направленных на приобретение потребительских товаров и услуг. В их

составе не учитываются, в частности, расходы на оплату материалов и работ по строительству и капитальному ремонту жилых или подсобных помещений, являющиеся по своей экономической сути инвестициями.

В 2013 году в России расходы на конечное потребление в среднем на одного члена домашнего хозяйства в месяц составили 14 135,80 руб. [4, с. 160]. Данный показатель остается существенно дифференцированным по различным социально-экономическим категориям населения, и различия продолжают нарастать. Так, например, соответствующие расходы в сельской местности (9 739,50 руб.) составляли 62% от аналогичного показателя для городского населения (15 695 руб.), тогда как годом ранее это соотношение составляло 65%.

Распределение потребительских расходов домохозяйств по пяти группам населения с различным уровнем располагаемых ресурсов (первая – с наименьшими располагаемыми ресурсами) показывает, что статья расходов «Жилищные услуги, вода, электроэнергия, газ» занимает 16% в потребительском бюджете первой группы домохозяйств и в два раза меньше (8%) у десятой группы домохозяйств. Отношение доли потребительских расходов по статье «Продукты питания» у первой группы домохозяйств (40,9%) к соответствующему показателю для пятой (17, 5%) представляет собой более чем двукратный разрыв [4, с. 175] (табл. 1).

Таблица 1

Структура потребительских расходов домашних хозяйств в России в 2005–2013 гг., % [4, с. 161]

	2005	2010	2011	2012	2013
Потребительские расходы – всего,	100	100	100	100	100
в том числе по целям потребления:					
продукты питания и безалкогольные напитки	33,2	29,6	29,5	28,1	27,7
одежда и обувь	10,7	10,8	10,1	10,1	9,5
жилищные услуги, вода, электроэнергия, газ и другие виды топлива	11,3	11,3	11,4	10,9	10,5
из них:					
текущее содержание и ремонт жилого помещения	2,9	2,0	1,8	2,0	1,7
водоснабжение и другие коммунальные услуги	3,0	2,9	2,9	2,7	2,7
электроэнергия, газ и другие виды топлива	4,8	5,5	5,5	5,1	5,1
здравоохранение	2,5	3,3	3,5	3,4	3,6
транспорт	12,2	14,9	15,9	17,3	17,7
образование	1,8	1,3	1,2	1,3	1,0

По нашему мнению, некоторые условия воспроизводства человеческого капитала находят отражение в показателях ввода в действие жилых домов и общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя (как характеристики обеспеченности жильем). Ввод жилья является важным оценочным показателем для сравнительной оценки

уровня социально-экономического развития не только регионов, но и городов [5, с. 15].

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя РФ, в 2012–2013 годах составляла 23,4 кв. м (в 2000 г. – 19,2 кв. м). Число квартир выросло по сравнению с 1990 годом (48,8 млн.) на 25,4%, составив 61,2 млн. квартир в 2013 году. При

этом, однако, число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за 1990 год, составило 1 296 тыс., тогда как за 2013 год – лишь 153 тыс. (12% от уровня 1990 г.). Если в 1990 году по жилым домам было капитально отремонтиро-

вано 29 103 тыс. кв. м общей площади помещений, то в 2013 году – всего 3 045 тыс. кв. м. Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда в 1990 году составлял 1,3%, а в 2013 году – 2,8% [4, с. 165–166] (табл. 2).

Таблица 2

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м [6, с. 212]

	1995	2000	2005	2010	2012	2013
<b>Российская Федерация</b>	<b>18</b>	<b>19,2</b>	<b>20,9</b>	<b>22,6</b>	<b>23,4</b>	<b>23,4</b>
<b>ПФО</b>	<b>17,6</b>	<b>18,9</b>	<b>20,6</b>	<b>22,7</b>	<b>23,6</b>	<b>24,0</b>
Республика Башкортостан	16,7	17,5	19,2	21,5	22,6	23,1
Республика Марий Эл	17,5	19,2	20,8	22,4	23,2	23,5
Республика Мордовия	19,1	19,7	22	24	25	25,5
Республика Татарстан	16,9	18,6	20,5	22,8	23,7	24,2
Удмуртская Республика	16,2	17,4	18,4	20	20,6	20,9
Чувашская Республика	17,4	18,6	20,6	23,3	24,3	24,8
Пермский край	17,2	18,1	19,6	21,5	22,1	22,4
Кировская область	18,9	19,5	20,8	22,8	23,6	24,0
Нижегородская область	18,8	20,1	22,1	24	24,8	25,1
Оренбургская область	17,1	18,2	19,8	22,3	23,1	23,4
Пензенская область	18,6	20,2	22	24,1	25,4	25,8
Самарская область	17,7	18,9	20,7	22,3	22,9	23,4
Саратовская область	17,7	20,1	22,6	25,3	26,1	26,5
Ульяновская область	18	19,7	21,4	23,3	24,1	24,7

Как по России в целом, так и по регионам Приволжского федерального округа (ПФО) наблюдается перманентный рост количества вводимых в действие жилых домов как в абсолютном выражении, так и в относительном (кв. м на 1 000 человек населения). Следует от-

метить, что Республика Башкортостан – лидер среди регионов ПФО по такому показателю, как доля жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств (66,3% в 2013 г. при среднем значении по ПФО – 54,8%, по РФ – 43,5%) [6, с. 577] (табл. 3).

Таблица 3

Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения, кв. м [рег., с. 572–573]

	1995	2000	2005	2010	2012	2013
<b>Российская Федерация</b>	<b>277</b>	<b>207</b>	<b>304</b>	<b>409</b>	<b>459</b>	<b>491</b>
<b>ПФО</b>	<b>264</b>	<b>219</b>	<b>299</b>	<b>416</b>	<b>476</b>	<b>513</b>
Республика Башкортостан	404	305	395	493	572	611
Республика Марий Эл	280	162	255	436	508	536
Республика Мордовия	157	199	210	345	323	374
Республика Татарстан	353	397	436	536	629	627
Удмуртская Республика	295	161	240	316	340	351
Чувашская Республика	347	377	566	699	657	674
Пермский край	213	115	231	289	314	381
Кировская область	260	143	177	282	307	370
Нижегородская область	198	160	218	438	456	466
Оренбургская область	224	175	271	288	349	393
Пензенская область	190	150	223	450	539	609
Самарская область	209	210	285	324	462	541
Саратовская область	219	175	260	453	493	526
Ульяновская область	221	151	218	361	475	499

Для качественной оценки взаимовлияния жилищных условий домохозяйств и развития человеческого капитала необходим комплексный подход к оценке проблем в отношении сложившихся условий воспроизводства человеческого капитала регионов. Не менее важными следует признать проблемы развития человеческого капитала непосредственно в отраслях ЖКХ – прежде всего подготовки квалифицированных специалистов в сфере ЖКХ. Как справедливо отмечает Ш.З. Валиев, среди основных приоритетов, решение которых позволит сформировать условия для развития эффективного, конкурентного рынка в жилищной сфере Башкортостана и г. Уфы, должны быть формирование и развитие кадрового потенциала отрасли ЖКХ [7, с. 27]. Несомненно, данный вопрос также требует дополнительного исследования.

*Список литературы:*

1. Ишмухаметов Н.С. Условия реализации человеческого капитала в хозяйственной системе региона (на примере Республики Башкортостан): Монография / Н.С. Ишмухаметов. – Уфа: Гилем, Башкирская энциклопедия, 2013. – 224 с.
2. Ишмухаметов Н.С., Коннова О.А. К вопросу о взаимосвязи жилищных условий домохозяйств и условий воспроизводства человеческого капитала // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. – 2014. – № 1 (7). – С. 180–184.
3. Юсупов К.Н., Янгиров А.В., Ахунев Р.Р., Токтамышева Ю.С. Воспроизводственный потенциал как основа развития региональной экономики // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2014. – № 4. – С. 59–70.
4. Российский статистический ежегодник. 2014: Стат. сб. / Росстат. – М., 2014. – 693 с.
5. Малых О.Е., Полянская И.К., Шамсутдинова А.Ф. Оценка уровня социально-экономического развития городов-миллионников как степень реализации адми-

**Сафин Ш.Т.**

кандидат экономических наук, доцент,  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

**Лапсина В.Л.**

студентка 3-го курса,  
специальность «Государственное и муниципальное управление»,  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

УДК 332.871(470.57-25)

## УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ В ГОРОДЕ УФЕ

В работе показана значимость и важность выбора способа управления многоквартирными домами, рассмотрены ключевые тенденции, перспективы, негативные последствия реформирования ЖКХ на уровне многоквартирных домов, рассмотрены основные формы управления многоквартирным домом. Среди современных проблем отрасли выделены такие, как: отсутствие единых стандартов, регламентов и методик управ-

ленческой деятельности управляющей компании (УК); правовая неграмотность и безынициативность как населения, так и общественных институтов; социальная конфликтность и напряженность собственников и органов управления. Также выделены такие проблемы, как несовершенство законодательства, отсутствие единого подхода в регулировании правоотношений как между сособственниками, так и между собственниками и иными управляющими субъектами при управлении общим имуществом дома, неоднозначная судебная практика, формирующаяся в данной сфере. Рассмотрены такие формы управления, как управляющая компания, товарищества собственников жилья и непосредственное управление. Проанализированы основные достоинства и недостатки данных форм управления и предложены меры по совершенствованию данной сферы. Показаны недостатки правового регулирования отношений между собственниками жилья и управляющей компанией. Предложены механизмы и инструменты контролирующего воздействия со стороны государственного и муниципального управления на внутриотраслевые процессы.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, способ управления многоквартирным домом, собственники жилья, управляющая компания, коммунальные услуги, тарифы, регион.

## MANAGEMENT OF AN APARTAMENT HOUSE IN THE CITY OF UFA

The paper shows the relevance and importance of the choice of method of management of apartment buildings, and there are also reviewed the basic forms of management of the apartment building. The article considers the key trends, prospects, negative consequences of the reform of housing and communal services at the level of apartment houses. Among modern industry issues such as: the absence of real competition in lack of unified standards, procedures and methods of administrative activity of the criminal code; the legal illiteracy and too show lack of initiative of both the General public and public institutions; social conflicts and tensions owners and management bodies. Also highlighted problems such as inadequate legislation, lack of a unified approach to the regulation of relations between co-owners and between owners and other managers actors in the management of common property at home, ambiguous jurisprudence emerging in this area. Considered such form of management as the management company of associations of proprietors of habitation. As well the main advantages and disadvantages of these forms of management were analyzed and accordingly there were suggested measures to improve this sector. Shortcomings of legal regulation of the relations between owners of housing and management company are shown. Proposed mechanisms and instruments for controlling influence on the part of state and municipal administration for industry-specific processes.

*Key words:* housing and communal services, management of the apartment building, homeowners, management company, utilities, rates, region.

Последние изменения в Жилищном кодексе РФ («№ 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») привели к тому, что впервые в жилищном законодательстве регионов вводится понятие «Совет многоквартирного дома» (организация, контролирующая деятельность управляющей компании). Таким образом, становится возможным обеспечение правовой защищенности собственников. Собственники жилья могут выбрать один из трех способов управления – управляющая компания, товарищество собственников жилья (ТСЖ) или непосредственное управление. Функции и порядок создания Совета многоквартирного дома определяется Жилищным кодексом. Избранный Совет имеет возможность получать от управляющей организации достоверную информацию о стоимости и объемах ремонтных работ, расходовании собранных платежей, о расчетах с ресурсоснабжающими организациями и т. п.

Жильцы домов города Уфы имеют право выбрать способ управления многоквартирным домом, но зачастую большинство людей не видят отличий в данных способах управления, не могут выявить плюсы и мину-

сы. Способ управления многоквартирным домом выбирается путем открытого голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решение, принимаемое большинством собственников, является обязательным для остальных жильцов [1].

Управление многоквартирным домом – обязанность собственников жилья, но для обеспечения качественного обслуживания дома жильцы имеют право привлекать профессиональные организации. Собственники обозначают основные цели управления домом, формируют состав общего имущества, определяют людей, чьими силами будут выполняться следующие работы по устройству дома:

1. Ремонт многоквартирного дома.
2. Предоставление коммунальных услуг.
3. Формирование бюджета и распределение расходов на цели управления и содержания многоквартирного дома.
4. Формирование заказа на услуги и работы.
5. Заключение договоров.
6. Контроль работы исполнителей, включая вопросы ответственности за текущее состояние многоквартирного дома.

Коммунальные услуги в многоквартирном доме удовлетворяют жизненно важные потребности человека: ведение жилищного хозяйства, обеспечение работы водопровода и канализации, энерго-, тепло- и газоснабжение, работа внутригородского транспорта, службы очистки и уборки территории [2].

В середине 2014 года было проведено плановое изменение тарифов на коммунальные услуги. Изменения утверждаются постановлениями Государственного комитета РБ по тарифам, по каждой ресурсоснабжающей организации в рамках предельных уровней, ежегодно устанавливаемых Федеральной службой по тарифам отдельно по каждому региону. Ставки тарифов на коммунальные услуги устанавливаются региональными органами власти, согласно методике, утвержденной Федеральной службой по тарифам. В Башкортостане органом, утверждающим тарифы на коммунальные услуги, является Государственный комитет РБ по тарифам.

Государственным комитетом Республики Башкортостан по тарифам с 1 июля 2014 года установлены тарифы для населения на услуги:

- холодная вода – 18,5 руб./м<sup>3</sup>,
- водоотведение – 14,5 руб./м<sup>3</sup>,
- горячая вода, в том числе компонент на холодную воду (с НДС) – 18,5 руб./м<sup>3</sup>, компонент на тепловую энергию (с НДС) – 1 552,32 руб./Гкал,
- тепловая энергия – 1 552,32 руб./Гкал,
- электроэнергия – 2,35 руб./кВтч,
- природный газ – 4,72 руб./м<sup>3</sup> [3].

Величина затрат на производство ЖКУ в г. Уфе в 2014 году по отношению к 2013 году выросла на 7%.

Проведенный анализ показал, что бюджетные средства выделяются стабильно, но вместе с тем ремонт жилых домов (как текущий, так и капитальный) практически не осуществляется, тарифы растут, и средства, выделяемые на устранение проблем, связанных с жилищным хозяйством, расходуются не планомерно.

В условиях рыночной экономики тарифы на большинство платных услуг обслуживания жильцов формируются свободно. Установление обоснованного уровня тарифов на коммунальные услуги в городе Уфе является одной из наиболее сложных задач. Также необходимо решить проблему обеспечения эффективного контроля жильцов над формированием цен на коммунальные услуги.

Нами был проведен опрос, в котором респондентам было предложено выбрать одну из форм управления многоквартирным домом. Согласно проведенному нами социологическому опросу, более пятидесяти процентов опрошенных (62%) указали в анкете управляющую компанию, 10% – товарищество собственников жилья, 4% – непосредственное управление. Однако наличие в анкете только трех возмож-

ных вариантов управления многоквартирным домом, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, многих респондентов привело к затруднению. В случае, если управление их домом осуществляет ТСЖ, которое заключает договор с управляющей компанией, респондентам приходилось выбирать или какой-то один вариант ответа, или сразу два. Опрос показал, что определенная часть жителей города не знает способ управления своим домом.

В большинстве случаев проблемы начинаются на стадии организации общего собрания собственников. Согласно законодательству управляющая компания не имеет права быть инициатором проведения собрания, она лишь в рамках договора управления может оказать помощь собственникам. Но, к сожалению, особой инициативы среди собственников нет. Управляющая компания, понимая важность данной работы, в нарушение закона сама вынуждена проводить такие собрания.

При этом большая часть собственников не имеет желания или возможности заниматься деятельностью, связанной с организацией собственного дома. Это свидетельствует о низкой правовой грамотности определенной части населения в этой области и ее пассивности.

Законодательство Республики Башкортостан требует, чтобы жильцы жилых многоквартирных домов принимали на себя обязанности по их управлению, объединившись в ЖСК и ТСЖ. Следует отметить, что в регионе не удалось создать конкурентный рынок услуг, предлагаемых управляющими организациями. По сути, все главным образом осталось по-прежнему, те же ЖЭКи и ДЕЗы, преобразовавшись в коммерческие компании (как правило, в ООО и ОАО), продолжают осуществлять ровным счетом ту же деятельность, что и прежде, стараясь особо не перетруждаться.

Большинство многоквартирных домов в г. Уфе представлено собственниками, обладающими несоизмеримыми уровнями доходов. Одни с трудом оплачивают коммунальные услуги, другие могут себе позволить дополнительные затраты на застройку и благоустройство придомовой территории. Данное неравенство отрицательно сказывается на процессе организации управления многоквартирным домом и выработки качественных, согласованных решений, касаемых устройства дома.

Многие положения жилищного законодательства не учитывают интересов собственников. Одним из таких является правовое положение общего собрания собственников помещений. Не урегулированы такие процедуры, как порядок принятия общим собранием решений, а также механизм их обжалования [4].

Также недостаточно урегулированы отношения между жильцами, которые являются членами товарищества и собственниками, не имеющими жела-

ния вступать в ТСЖ. Недоработанной является норма, предусматривающая возможность создания ТСЖ в строящихся многоквартирных домах. В строящемся доме отсутствует как объект правоотношения (многоквартирный дом), так и одна из сторон правоотношения (собственники жилья).

Форма непосредственного управления многоквартирным домом имеет как достоинства, так и недостатки. К плюсам относится отсутствие расходов на содержание штата ТСЖ и расходов, связанных с привлечением управляющей компании. Собственники жилья сами управляют многоквартирным домом и могут в некоторой мере контролировать и регулировать траты на содержание дома. К минусам относится то, что в многоквартирном доме проживает большое количество жильцов, прийти к общему мнению бывает трудно, а найти управляющего, который по своей инициативе решал бы большую часть вопросов, достаточно проблематично [5].

Весьма серьезной проблемой считаем отсутствие гарантий прав членов ТСЖ на участие в управлении товариществом, получение информации о его деятельности, осуществление контроля.

В связи с этим необходимо установление дополнительных гарантий прав членов ТСЖ, перечисляются вопросы, которые следует урегулировать на уровне законодательства. Поскольку общее собрание собственников помещений является совещательным органом, решение которого может быть принято большинством голосов от общего числа голосов участвующих и быть обязательным для всех собственников, требуют пересмотра неоправданно жесткие условия для обжалования принятых решений. В соответствии с частью 6 статьи 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении, однако для этого необходимо наличие еще нескольких условий:

- 1) решение должно быть принято с нарушением требований ЖК;
- 2) собственник не должен был принимать участия в соответствующем общем собрании или должен был проголосовать против такого решения;
- 3) решением должны нарушаться его права и законные интересы.

В случае отсутствия хотя бы одного из перечисленных условий суд не принимает заявление к производству. Более того, Жилищным кодексом суду предоставлено право с учетом всех обстоятельств дела оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, а допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлек-

ло за собой причинение убытков указанному собственнику. При этом Кодекс не содержит даже приблизительных критериев, позволяющих квалифицировать то или иное нарушение в качестве существенного либо, наоборот, малозначительного. Тем самым законодатель оставил определение существенности нарушения на усмотрение суда. Необходимо в ближайшее время урегулировать основные процедуры, необходимые для привлечения виновных лиц к административной ответственности: региональное законодательство должно определять, каким образом устанавливаются факты совершения соответствующих правонарушений, какие органы рассматривают дела об административных правонарушениях, какие решения они выносят и т. д.

Представляется целесообразным принятие специальных норм, позволяющих реализовать систему контрольных и надзорных мероприятий со стороны органов государственной и муниципальной власти в многоквартирных домах в Республике Башкортостан. В частности, должны быть законодательно решены вопросы проведения проверок наличия разрешительной и проектной документации, контроля за соблюдением предусмотренных требований, установленных сроков и режимов, обеспечения доступа в помещения при проведении проверок, рассмотрения обращений граждан и юридических лиц, принятия необходимых мер для поддержания нормальных условий проживания и предупреждения ущерба жилым домам.

Следует также решить вопросы распределения сумм административных штрафов между бюджетами соответствующих территорий (муниципальных образований). Представляется разумным введение в законодательство принципа, согласно которому 50% суммы штрафа будет зачисляться в бюджет региона, а 50% – в бюджет муниципального образования по месту нахождения должностного лица, принявшего решение о наложении административного штрафа. Это создаст дополнительные стимулы работы соответствующих муниципальных структур республики.

Мы установили, что для обеспечения эффективного управления многоквартирным домом необходимо, чтобы члены правления постоянно обновлялись. Для этого необходимо уметь найти инициативных, креативных специалистов, которые знают основы управления домом, понимают стратегическую политику, являются заинтересованными и ответственными лицами в повышении благосостояния жителей многоквартирного дома в Республике Башкортостан.

#### Список литературы:

1. Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ. Статьи 161–165.
2. Гаскуль В. Стандарты управления многоквартирным домом в сфере ЖКХ: Справочник. – Издательство «Феникс», 2013. – 224 с.

3. *Электронный ресурс*. – Режим доступа: <https://www.bashkortostan.ru/presscenter/news/127274/>.  
4. *Коробко В.И.* Экономика многоквартирного дома: учеб. пособие. – Издательство «ЮНИТИ», 2013. – 303 с.  
5. *Тихомиров М.Ю.* Управление многоквартирным домом: практическое пособие. – Изд. М.Ю. Тихомирова, 2011. – 91 с.

*List of literature:*

1. *Housing Code of the Russian Federation (LC RF)* from 29.12.2004 № 188-FZ. Article 161–165.

2. *Gassul V.* Management standards apartment building in the housing sector: Handbook. – Publisher «Phoenix», 2013. – 224 p.  
3. *Electronic resource*. – URL: <https://www.bashkortostan.ru/presscenter/news/127274/>.  
4. *Korobko V.I.* Economy apartment building. – Proc. Benefit «YuNITI», 2013. – 303 p.  
5. *Tikhomirov M.Yu.* Management of the apartment building: a practical guide. – Ed. M.Yu. Tikhomirova, 2011. – 91 p.

**Шайхметов Р.Р.**

председатель совета директоров ООО «Р-Инвест»  
Россия, г. Уфа

УДК 338.46+332.87+349.444

## ПРАВОНАРУШЕНИЯ БЕЗ НАКАЗАНИЯ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЕ: СУЩЕСТВУЮЩИЕ РИСКИ И ПУТИ ИХ ПРЕОДОЛЕНИЯ

В статье рассматриваются проблемы и перспективы развития жилищно-коммунальной сферы в России, ее значение для экономики страны. Исследуются основные проблемы, связанные с управлением многоквартирными домами, соблюдением жилищных прав граждан, обеспечением качества услуг.

Отмечается особая общественная значимость жилищно-коммунальных услуг для населения.

Акцентируется внимание на существующем состоянии федерального и регионального законодательства в области жилищно-коммунального хозяйства. В статье выделяются проблемы правового регулирования и пути их решения.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, государство, управление многоквартирным домом, услуги, правонарушения, общество.

## TORT WITHOUT PUNISHMENT IN THE HOUSING SECTOR: RISKS AND WAYS TO OVERCOME THEM

The article considers the problems and prospects of development of housing and communal services in Russia and its importance for the economy of the country. Examines the major issues related to the management of apartment buildings, compliance with the housing rights of citizens, ensuring the quality of services.

Notes special social importance of housing and communal services for the population.

Focuses on the current state of Federal and regional legislation in the sphere of housing and utilities. The article highlights the problems of legal regulation and their solutions.

*Key words:* housing and communal services, the state, the management of the apartment building, services, offences, society.

Главной задачей жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) является обеспечение населения комфортными условиями проживания, что является основополагающим условием качества жизни, обеспечивающим во многом здоровье, работоспособность, стабильность в обществе.

Следует отметить и ключевое место ЖКХ в экономике страны. В отрасли осуществляют де-

ятельность около 66 тыс. организаций различных форм собственности, жилищно-коммунальное хозяйство является основой жизнеобеспечения почти 104 тыс. населенных пунктов, где проживает свыше 103 млн. человек. [1]. В ЖКХ создается около 7% валового внутреннего продукта страны, а годовой оборот ЖКХ в 2013 году составил около 4 трлн. руб. [2].

Опрос, проведенный в 2013 году фондом «Общественное мнение» (см. рис.), показал значительное недовольство качеством жилищно-коммунальных услуг – более половины населения отметило низкое качество услуг [2].

Во многом это связано с существующими проблемами в законодательстве, позволяющими безнаказанно нарушать жилищные права граждан.

Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) содержит положения по регулированию



правовых отношений в области эксплуатации жилищного фонда. Однако не все положения ЖК РФ в настоящее время подкреплены соответствующими санкциями за нарушение требований жилищного законодательства, необходимыми для обеспечения жилищных прав граждан.

Существенными проблемами для граждан являются: незаконное использование общего имущества многоквартирного дома, нецелевое использование средств, полученных в качестве оплаты жилищно-коммунальных услуг, несвоевременный возврат излишне оплаченных средств по жилищно-коммунальным платежам, а также непроведение конкурсов органами местного самоуправления по отбору управляющих компаний. Отсутствие эффективного механизма наказания за указанные правонарушения приводит к тому, что недобросовестные управляющие компании, органы местного самоуправления безнаказанно игнорируют действующее законодательство.

Вследствие этого участились случаи, когда управляющие организации, должностные лица не выполняют возложенных на них обязанностей по содержанию и ремонту жилищных фондов, обеспечению населения коммунальными услугами либо выполняют их ненадлежащим образом, что нарушает права и законные интересы граждан. Только за первое полугодие 2014 года прокурорами было установлено около 115 тысяч нарушений закона практически во всех сегментах сферы деятельности предприятий коммунального комплекса [4].

Проблема усугубляется тем, что законодательством не урегулирован вопрос места хранения документов, в которых зафиксированы решения органов управления домом. Жилищный кодекс Российской Федерации определяет, что протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам,

поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания [5]. Однако не всегда эти решения выполняются, кроме того, не налагают каких-либо обязанностей по хранению указанных документов, не говоря уже об ответственности. С учетом существующих обязательств муниципальных образований в жилищном законодательстве целесообразно определить, что местом хранения документов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах являются органы местного самоуправления.

Отсутствие соответствующих составов правонарушений в Кодексе Российской Федерации по административным правонарушениям и Уголовном кодексе Российской Федерации создает возможность безнаказанного неисполнения требований жилищного законодательства.

Частым случаем незаконного использования общего имущества дома является то, что без соответствующего решения собственников жилья размещается реклама в лифтах, на фасадах здания, предоставляются в пользование общедомовые помещения и т. д. В большинстве случаев полученные средства не доходят до конечного адресата. С учетом того, что гражданско-правовые споры делятся годами, недобросовестные управляющие компании безнаказанно злоупотребляют своим положением. Как правило, при обнаружении незаконного факта использования общего имущества многоквартирного дома надзорные органы выписывают предписания об устранении нарушений законодательства, но санкций предъявить не могут. Достаточно характерен нижеуказанный случай.

Прокуратура в 2014 году, проводя проверку соблюдения Закона «О рекламе», выяснила, что управляющая компания ОАО «УЖХ Ленинского района ГО г. Уфа», без согласия собственников жилья заключив договоры на распространение рекламы в подъездах

и лифтах домов, незаконно разместила рекламные щиты в более чем 15 многоквартирных домах Уфы. Прокуратурой правонарушителям были выданы соответствующие представления [6]. Однако правонарушители получили доход, который, видимо, остался в их распоряжении, и они, зафиксировав прибыль, могут продолжать свою противозаконную деятельность.

В соответствии с действующим законодательством, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о способе управления домом, орган самоуправления обязан провести конкурс по отбору управляющей организации. Однако муниципальные образования не всегда выполняют указанные процедуры, что открывает широкие возможности для злоупотреблений в жилищной сфере, включая незаконный отказ от обслуживания жилого дома, неосновательное обогащение, незаконное использование имущества.

Особо хочется отметить отсутствие наказания за исполнение финансовых обязательств управляющими компаниями. Например, управляющая организация в течение месяца после завершения года обязана произвести перерасчет за теплоснабжение. Однако указанная императивная норма не действует, так как отсутствует адекватная ответственность за указанное правонарушение. Аналогичная ситуация с незаконно установленными тарифами, нецелевым использованием средств в жилищно-коммунальной сфере.

Значительно оздоровить ситуацию в жилищно-коммунальной сфере может введение санкций за нецелевое использование денежных средств, незаконное использование общего имущества многоквартирного дома, непроведение конкурса по отбору управляющей организации. Наличие ответственности за указанные правонарушения приведет к повышению дисциплины управляющих организаций и должностных лиц, что даст дополнительные гарантии для соблюдения жилищных прав граждан и улучшит качество обслуживания в коммунальном хозяйстве.

Поэтому является целесообразным дополнить Кодекс Российской Федерации по административным правонарушениям статьями 7.3.3–7.23.5 следующего содержания:

«Статья 7.23.3. Использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без согласия собственников помещений

1. Использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, влечет наложение административного штрафа на физических лиц в размере пяти тысяч рублей; должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц и индивидуальных

предпринимателей – от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

2. Совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, влечет наложение административного штрафа на физических лиц в размере десяти тысяч рублей; должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Статья 7.23.4. Нарушение требований законодательства о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

1. Нарушение требований законодательства о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере пяти тысяч рублей.

2. Совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере десяти тысяч рублей.

Статья 7.23.5. Нецелевое использование средств, полученных в качестве платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также оплаты коммунальных услуг

1. Нецелевое использование средств, полученных в качестве платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также оплаты коммунальных услуг, равно как невозврат или несвоевременный возврат излишне оплаченных средств за коммунальные услуги, а также оказание жилищно-коммунальных услуг по тарифам, установленным с нарушением требований жилищного законодательства Российской Федерации, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

2. Совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – от ста тысяч до двухсот тысяч рублей».

Внесение указанных дополнений в КоАП РФ позволит на законодательном уровне закрепить меха-

низм привлечения к ответственности за нарушение требований, установленных ЖК РФ, и тем самым снизить количество правонарушений в жилищно-коммунальном комплексе.

Следует отметить наличие многочисленных фактов незаконного управления многоквартирными домами, умышленного искажения результатов голосования при принятии решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, внесения ложных сведений в протоколы общих собраний, в иные документы, заведомо недостоверного подсчета голосов, голосования от имени собственника помещения по заведомо подложным доверенностям.

Одно из самых распространенных правонарушений – это управление многоквартирным домом в отсутствие соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

А так как отсутствует ответственность за фальсификацию и представление подложных документов, недобросовестные управляющие компании пользуются указанными пробелами в законодательстве.

Иногда управление домом производится в отсутствие документов, свидетельствующих о принятии решения о способе управления домом. Часто изготавливается подложный протокол общего собрания, после чего управляющая компания сообщает, что обслуживает дом на основе решения общего собрания собственников помещений. При проведении судебного разбирательства правонарушитель умышленно затягивает процесс, сообщая, что управляющей компании неизвестно, кто принес в компанию указанный протокол, равно как где находятся оригиналы документов, что проверка волеизъявления собственников в компетенцию компании не входит. А пока идет суд, а это, как правило, 1,5–2 года, незаконно получает от жильцов денежные средства. Следует отметить сложность доказывания нанесения жильцам материального вреда из-за незаконного управления домом.

Необходимы меры, повышающие эффективность противодействия вышеуказанным захватам имущества, денежных средств, незаконному обогащению в жилищно-коммунальной сфере.

Учитывая высокую степень общественной опасности вышеназванных деяний, необходимо создать условия для предотвращения злоупотреблений, используя в том числе и уголовную ответственность.

Действующие уголовно-правовые нормы не соответствуют специфике этой категории правонарушений. Несмотря на общественную опасность, уголовно-правовыми запретами не охватывается ряд деяний, в частности, таких как фальсификация решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, при помощи которых производится захват имущества, незаконное обогащение.

Вследствие этого необходимо криминализовать такие действия, как незаконное управление многоквартирным домом, умышленное искажение результатов голосования при принятии решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, заведомо недостоверный подсчет голосов или учет бюллетеней для голосования, ограничение фактического доступа собственника помещения к голосованию, несообщение сведений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, голосование от имени собственника помещения по заведомо подложной доверенности.

Является целесообразным внести следующие дополнения в Уголовный кодекс Российской Федерации – дополнить статьями 169.1, 161.2 следующего содержания:

«Статья 169.1. Незаконное управление многоквартирным домом

1. Незаконное управление многоквартирным домом в отсутствие на то решения уполномоченного органа, а равно незаконное ограничение самостоятельности либо иное незаконное вмешательство в деятельность органов управления многоквартирным домом наказываются штрафом в размере от двухсот тысяч до пятисот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до восемнадцати месяцев, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет со штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев, либо обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов.

2. Те же деяния, совершенные в нарушение решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, товарищества собственников жилья, жилищного (жилищно-строительного) кооператива, вступившего в законную силу судебного акта, или совершенные путем подлога договоров управления многоквартирным домом, а равно причинившие крупный ущерб, наказываются лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок от трех до пяти лет со штрафом в размере до двухсот пятидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до одного года, либо обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо принудительными работами на срок до трех лет, либо арестом на срок до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до трех лет».

Статья 169.2. Фальсификация решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления многоквартирного дома, товарищества собственников жилья, жилищного (жилищно-строительного) кооператива

1. Умышленное искажение результатов голосования либо воспрепятствование свободной реализации права при принятии решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, общем собрании членов товарищества собственников жилья, общем собрании членов жилищного (жилищно-строительного) кооператива путем внесения в протокол общего собрания, в выписки из него, а равно в иные отражающие ход и результаты голосования документы заведомо недостоверных сведений о количестве голосовавших, кворуме или результатах голосования, путем составления заведомо недостоверного списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании, заведомо недостоверного подсчета голосов или учета бюллетеней для голосования, блокирования или ограничения фактического доступа собственника помещений, члена товарищества собственников жилья, жилищного (жилищно-строительного) кооператива к голосованию, голосования от имени собственника помещений, члена товарищества собственников жилья, жилищного (жилищно-строительного) кооператива по заведомо подложной доверенности, лица, заведомо не имеющего полномочий, совершенные в целях незаконного управления многоквартирным домом посредством принятия незаконного решения о внесении изменений в устав товарищества собственников жилья, жилищного (жилищно-строительного) кооператива, или об одобрении крупной сделки, или об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, или об изменении состава органов управления многоквартирным домом, товарищества собственников жилья, жилищного (жилищно-строительного) кооператива, или об избрании его членов и о досрочном прекращении их полномочий, или об избрании управляющей организации, или о реорганизации либо ликвидации товарищества собственников жилья, жилищного (жилищно-строительного) кооператива, наказываются штрафом в размере до трехсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок от шести месяцев до трех лет либо лишением свободы на срок до двух лет со штрафом в размере до трехсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от двух до трех лет либо без такового.

2. Те же деяния, если они были совершены путем принуждения собственника помещений, члена товарищества собственников жилья, жилищного (жилищно-строительного) кооператива, члена органа управления домом, товарищества собственников жилья, жилищного (жилищно-строительного) кооператива к голосованию определенным образом или отка-

зу от голосования, соединенных с шантажом, а равно с угрозой применения насилия либо уничтожения или повреждения чужого имущества, наказываются штрафом в размере от ста тысяч до пятисот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до трех лет либо лишением свободы на срок до пяти лет со штрафом в размере от ста тысяч до трехсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до трех лет».

Новеллы законодательства направлены на дальнейшее совершенствование законодательства в целях эффективного предупреждения и противодействия корыстным преступлениям, коррупции. Дополнение указанными нормами позволит привлекать правонарушителей к ответственности уже на начальных этапах незаконного обогащения, упреждая наступление негативных последствий, позволит значительно снизить количество нарушений жилищных прав граждан.

Принятие и реализация вышеназванных новелл законодательства будет служить созданию оптимальных условий для эффективного функционирования жилищно-коммунального хозяйства путем совершенствования правового регулирования отношений, возникающих в жилищно-коммунальной сфере.

#### Список литературы:

1. Попов А.А. Статья «Перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» / Федеральный справочник том № 26 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://federalbook.ru/files/FS/Soderjanie/FS-26/VI/Popov.pdf> (дата обращения 26.08.2014 г.).
2. Мень М.А. Международная информационная группа «Интерфакс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.interfax.ru/realty/realtyinf.asp?id=343065&sec=1461> (дата обращения 26.08.2014 г.).
3. Оценка качества жилищно-коммунальных услуг / Фонд «Общественное мнение» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://fom.ru/Rabota-i-dom/11043> (дата обращения 26.08.2014 г.).
4. Генпрокуратура России проанализировала результаты проверки исполнения законодательства в деятельности организаций ЖКХ / Генеральная прокуратура России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://genproc.gov.ru/smi/news/genproc/news-247023/> (дата обращения 26.08.2014 г.).
5. Жилищный кодекс Российской Федерации ст. 46 / Правовая навигационная система «Кодексы и Законы Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.zakonrf.info/jk/46/> (дата обращения 26.08.2014 г.).
6. Пестрый Г. В 15 домах Уфы незаконно разместили рекламные щиты [Электронный ресурс]. – Режим

доступа: <http://ufa1.ru/text/newsline/660060.html> (дата обращения 26.08.2014 г.).

#### List of literature:

1. Popov A.A. The article «Prospects of development of housing and communal services of the Russian Federation» / Federal reference number is 26 [Electronic resource]. – URL: <http://federalbook.ru/files/FS/Soderjanie/FS-26/VI/Popov.pdf> (access of 26.08.2014).
2. Men M.A. / Information Services Group «Interfax» [Electronic resource]. – URL: <http://www.interfax.ru/realty/realtyinf.asp?id=343065&sec=1461> (access of 22.08.2014).
3. Evaluation of the quality of housing and communal services / Fund «Public opinion» [Electronic resource].

– URL: <http://fom.ru/Rabota-i-dom/11043> (access of 23.08.2014).

4. Russian Prosecutor General's Office reviewed the results of the audit the implementation of legislation in organizations Utilities / Russian Prosecutor General's Office [Electronic resource]. – URL: <http://genproc.gov.ru/smi/news/genproc/news-247023/> (access of 14.09.2014).
5. Housing Code of the Russian Federation, Art. 46 / Legal navigation system «Codes and Laws of the Russian Federation» [Electronic resource]. – URL: <http://www.zakonrf.info/jk/46/> (access of 17.09.2014).
6. Pestry G. In the 15 homes Ufa illegally placed billboards [Electronic resource]. – URL: <http://ufa1.ru/text/newsline/660060.html> (access of 17.09.2014).

#### Цыркаева Е.А.

старший преподаватель кафедры экономики  
Кумертауского филиала ФГБОУ ВО «Оренбургский  
государственный университет»,  
Россия, г. Кумертау

УДК 332.8

## РОЛЬ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РАЗВИТИИ РЫНКА ЖИЛЬЯ ПРИВОЛЖСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

В данной статье рассмотрена роль ипотечного кредитования в развитии рынка жилья Приволжского федерального округа. Проведен анализ объема выданных ипотечных кредитов кредитными организациями Российской Федерации за 2012–2014 годы. Изучены данные Аналитического Центра Русипотеки по лидерам рынка ипотечного кредитования среди кредитных организаций. Проанализирован объем предоставления ипотечных кредитов кредитными организациями и средняя ставка по ипотечным кредитам в 2014 году в Приволжском федеральном округе (ПФО). Рассмотрены и проанализированы данные о средней цене одного квадратного метра общей площади жилья на рынке жилья в ПФО в 2014 году. В статье рассчитано количество квадратных метров жилья, приобретенных за счет ипотечных средств. Приведен прогноз развития рынка жилья в Приволжском федеральном округе в 2015 году с указанием причин и факторов развития.

Приведена стоимость ипотечных кредитов в самых крупных кредитных организациях по ПФО в феврале 2015 года и рассчитан темп роста стоимости ипотечных кредитов по сравнению с 2012–2014 годами. Показано, что, несмотря на рост объемов предоставления ипотечных кредитов, доступность ипотечных кредитов падает. Также уровень развития ипотечного кредитования низок, то есть отношение ипотечного портфеля к ВВП находится на уровне 3%, в развитых экономиках данный показатель доходит до 100% ВВП. Это связано с достаточно высокими ставками и невысокой долей граждан, которые смогут выплачивать ежемесячный платеж по ипотеке.

*Ключевые слова:* ипотечный кредит, процентная ставка, кредитные организации, рынок жилья.

## THE ROLE MORTGAGE LENDING IN THE HOISING MARKET THE VOLGA FEDERAL DISTRICT

This article considers the role of mortgage lending in the housing market of the Volga Federal District. The analysis of the volume of mortgage loans by credit institutions of the Russian Federation for 2012–2014. Examined data Analytical Center Rusipoteki by leaders of the mortgage market among lending institutions. Analyzed the volume of mortgage lending institutions and the average rate on mortgage loans in 2014 in the Volga Federal District (PFD). Reviewed and analyzed data on the average price of one square meter of housing in the housing market in the Volga Federal District in 2014. The paper calculated the number of square meters of housing, purchased at the expense of mortgage funds. The forecast of the housing market in the Volga Federal District in 2015, with the reasons and factors

of development. Shows the value of mortgage loans in the largest credit institutions on the PFD in February 2015 and calculated the rate of growth in the value of mortgage loans compared with the 2012–2014 years. It is shown that despite the growth in mortgage lending, the availability of mortgage loans falls. The level of mortgage lending is low, ie, the ratio of the mortgage portfolio to GDP stands at 3% in developed economies this figure up to 100% of GDP. This is due to the relatively high rates and a low proportion of citizens who will be able to pay the monthly payment on the mortgage.

*Key words:* mortgage, interest rate, credit institutions, the housing market.

Ипотечное кредитование – долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений. Самый распространенный вариант использования ипотеки в России – это покупка физическим лицом квартиры в кредит.

Ипотека является тем необходимым инструментом, который помогает сделать жилье более доступным для граждан. На отечественном рынке, по оценкам представителей ведущих компаний жилой, коммерческой, загородной недвижимости, ипотечное кредитование используется при сделках приблизительно в 30–60% случаев.

По данным ежеквартального отчета Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, несмотря на общее ухудшение макроэкономической ситуации и замедление темпов роста рынка ипотеки, ипотечное жилищное кредитование остается одним из основных источников роста рынка жилья. Доля сделок с ипотекой выросла до очередного рекордного уровня: по данным Росреестра, 26,9% всех прав собственности, зарегистрированных в сделках с жильем в январе–сентябре 2014 года, приобретались с использованием ипотечного кредита [1].

В табл. 1 представлены данные по объему выданных ипотечных кредитов кредитными организациями Российской Федерации за 2012–2014 годы, млн. руб. (по данным Банка РФ) [2].

Таблица 1

	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого
2014	334 817	434 836	452 217	–	–
2013	326 989	315 513	363 430	447 665	1 353 624
2012	180 950	248 434	269 185	330 378	1 028 947

Таким образом, рост объема предоставления ипотечных кредитов в третьем квартале 2014 года по сравнению с аналогичным периодом 2012 года составил 68%. Причина роста ипотеки в 2014 году во многом объясняется тем, что в условиях макроэкономической нестабильности и снижения курса рубля недвижимость стала популярным объектом для инвестиций, многие

покупатели недвижимости видят в этой инвестиции защиту своих сбережений либо стремятся приобрести квартиру для собственных нужд как можно скорее, опасаясь снижения доступности жилья в будущем.

По данным Аналитического Центра Русипотеки, пятерка лидеров рынка ипотечного кредитования выглядит следующим образом [3] (табл. 2).

Таблица 2

Итоги 1-го полугодия 2014 года		Итоги 2013 года		Итоги 2012 года	
Банк	Объем, млн. руб.	Банк	Объем, млн. руб.	Банк	Объем, млн. руб.
Сбербанк	402 000	Сбербанк	629 761	Сбербанк	445 665
ВТБ 24	157 066	ВТБ24	243 336	ВТБ24	157 608
Газпромбанк	29 688	Газпромбанк	78 198	Газпромбанк	64 201
Россельхозбанк	14 857	Дельтакредит	28 135	Дельтакредит	22 635
Дельтакредит	14 117	Связь-Банк	17 906	Росбанк	17 637

В табл. 3 представлены данные по объему выданных ипотечных кредитов кредитными организациями Приволжского федерального округа

(ПФО) за 2012–2014 годы, млн. руб. (по данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию) [1].

Таблица 3

	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого
2014	65 816	85 178	92 278	–	–
2013	43 375	60 409	71 579	88 359	263 722
2012	34 197	48 100	51 787	63 948	198 032

По Приволжскому федеральному округу также наблюдается значительный рост ипотечного кредитования в 2014 году. Доля региона в общем объеме предоставления ипотечных кредитов в Российской Федерации составляет около 26%.

Средняя процентная ставка по ипотечным креди-

там в 2014 году составляла 12%, в 2013 году – 12,5%, в 2012 году – 12,2%.

В табл. 4 представлены данные о средней цене одного квадратного метра общей площади жилья на рынке жилья в ПФО в 2014 году, руб. (по данным Росстата РФ) [4].

Таблица 4

	I квартал		II квартал		III квартал	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Первичный рынок жилья	43 643,82	41 780,84	44 450,27	42 197,86	45 256,19	42 744,68
Вторичный рынок жилья	48 927,41	46 637,92	49 583,79	47 114,48	50 039,2	48 144,49

Таким образом, средняя цена одного квадратного метра жилья в ПФО составила в первом квартале 46 285,41 руб., во втором квартале 47 017,03 руб., в третьем квартале 47 647,7 руб. Увеличение цены жилья в третьем квартале связано с тем, что продавцы пытаются поднимать цены вслед за долларом, однако спроса на такие квартиры нет. Те, кому не нужно продавать квартиру срочно, сейчас снимают свои объекты с продажи, ожидая, когда рынок успокоится. А торг на квартиры составляет около 10%.

В 2014 году в ПФО наблюдается падение средней цены квадратного метра на первичном рынке. Это связано не с фактическим удешевлением недвижимости, а выходом на рынок новых объемов, а также уходом с рынка самых доступных по бюджету покупки квартир небольшой площади, с самой высокой ценой за один квадратный метр [2].

В первом квартале 2014 года за счет средств ипотечного кредита в ПФО было приобретено около

1 421,9 кв. м жилья, во втором квартале – 1 811,6 кв. м жилья, в третьем квартале – 1 936,6 кв. м жилья.

Приобретаются сейчас самые ликвидные квартиры. В 2014 году 44% от всех купленных в ПФО квартир составили однокомнатные квартиры. Увеличился спрос на студии: в прошлом году на их долю приходился 1% от проданных квартир, в этом – уже 2%. Однако сократилась доля трехкомнатных и многокомнатных квартир.

В 2015 году прогнозируется снижение темпов развития рынка жилья в ПФО и по стране в целом. Это связано, прежде всего, с высокой стоимостью кредитов и соответственно ограничением финансовых возможностей населения и строительных организаций.

Стоимость ипотечных кредитов в самых крупных кредитных организациях по ПФО в феврале 2015 года представлена в табл. 5 (по данным официальных сайтов кредитных организаций).

Таблица 5

Наименование банка	Процентная ставка по ипотечным кредитам
Сбербанк РФ	14,50–15,50
ВТБ 24	15,95
Газпромбанк	19,00
Россельхозбанк	17,00–19,00
Уралсиб	16,50–23,00

В 2014 году ставка по ипотечным кредитам в ПФО составляла 12%, уже в феврале 2015 года минимальная ставка составляет 14,5% и колеблется до 23%. Произошло увеличение средней процентной ставки на 56%.

Таким образом, изучив и проанализировав роль ипотечного кредитования в развитии рынка жилья Приволжского федерального округа, можно сделать вывод о том, что, несмотря на рост объемов предоставления ипотечных кредитов, доступность ипотечных кредитов падает. Также уровень развития ипотечного кредитования низок, то есть отношение ипотечного портфеля к ВВП находится на уровне 3%, в развитых экономиках данный показатель доходит

до 100% ВВП. Это связано с достаточно высокими ставками и невысокой долей граждан, которые смогут выплачивать ежемесячный платеж по ипотеке.

*Список литературы:*

1. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru) (официальный сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию).
2. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) (официальный сайт Банка РФ).
3. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: [www.rusipoteka.ru](http://www.rusipoteka.ru) (официальный сайт Аналитического центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации).

4. *Электронный ресурс*. – Режим доступа: www.gks.ru (официальный сайт Федеральной службы государственной статистики).

2. *Electronic resource*. – URL: www.cbr.ru (the Official site of Russian Federation Bank).

3. *Electronic resource*. – URL: www.rusipoteka.ru (the Official site of the Analytical Center for mortgage lending and securitization).

4. *Electronic resource*. – URL: www.gks.ru (the Official site of Federal State Statistics Service).

*List of literature:*

1. *Electronic resource*. – URL: www.ahml.ru (the Official site of Agency for housing mortgage lending).

**Спирина Л.И.**

*старший преподаватель кафедры*

*«Управление в социальных и экономических системах»*

*ФГБОУ ВО «Уфимский государственный авиационный*

*технический университет»,*

*Россия, г. Уфа*

УДК 332.87

## СИСТЕМА ОПЛАТЫ ТРУДА ПЕРСОНАЛА УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА НА ОСНОВЕ КЛЮЧЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ

В статье автором предложена система оплаты труда персонала управляющих организаций, построенная на ключевых показателях эффективности. Актуальность затронутой проблематики объясняется стратегией развития современных управляющих организаций, предусматривающей повышение эффективности их деятельности, рост объемов и качества жилищно-коммунальных услуг. Достижение подобных стратегических целей возможно только при разработке эффективной системы оплаты труда сотрудников.

Данная система оплаты труда обеспечивает соблюдение принципов объективности (оценка трудового вклада), своевременности (минимизация разрыва между результатом труда и его оплатой), осознанности (действительность размера заработной платы), прозрачности (доступность положения о системе вознаграждения). Основными ее отличиями являются: адресная принадлежность по отношению к каждому отдельному сотруднику, ясность для исполнителей, простота измерения и взаимосвязанность показателей, что способствует индивидуальной мотивации каждого работника, определенности в трудовых функциях и улучшению качества оказываемых жилищно-коммунальных услуг. Для реализации данных целей все ключевые показатели эффективности поделены на группы: ключевые показатели эффективности управляющей организации, приоритетных и вспомогательных бизнес-процессов. Кроме этого, автором описана процедура разработки Положения об оплате труда в виде локального нормативного акта, которое позволит довести его до всех работников и обеспечить социальную эффективность.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальные услуги, жилищно-коммунальное хозяйство, оплата труда, ключевые показатели эффективности, мотивация, персонал, управляющие организации, стратегические цели, принципы, задачи.

## THE SYSTEM OF REMUNERATION OF STAFF MANAGING ORGANIZATIONS OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES ON THE BASIS OF KEY PERFORMANCE INDICATORS

In the article the author proposes a system of remuneration of personnel management organizations built on key performance indicators. Topicality of the problem is explained by the strategy of development of modern management organizations aimed at increasing the efficiency of their operations, growth and quality of housing and communal services. Achieving these strategic goals is only possible with the development of an effective system of remuneration of employees.

This remuneration system ensures compliance with the principles of objectivity (evaluation of labor contribution), timeliness (minimizing the gap between the work and its payment), the visibility (efficiency wages), trans-

parency (availability provisions on the remuneration system). The main differences are: address belonging to each individual employee, clarity for performers, ease of measurement and connectivity indicators, facilitating the individual motivation of each employee, certainty in the employment functions and improve the quality of housing and communal services. To implement these goals all KPIs are divided into groups: key performance indicators of the management organization, priority and supporting business processes. In addition, the author describes the development of the Provisions on remuneration in the form of local normative act, which will allow you to bring it to all employees and to ensure social efficiency.

*Key words:* housing and communal services, housing and utilities, wages, key performance indicators, motivation, personnel management, strategic objectives, principles, objectives.

Стратегия развития современных управляющих организаций предусматривает повышение эффективности их деятельности, рост объемов и качества жилищно-коммунальных услуг [3, с. 206]. Достижение подобных стратегических целей возможно только при разработке эффективной системы оплаты труда сотрудников.

Алгоритм разработки и внедрения новой системы оплаты труда представлен на рис. 1. Задачи новой системы оплаты труда заключаются в следующем: побуждение персонала работать на результат, реализация целей управляющей организации – повышение качества жилищно-коммунальных услуг;

улучшение показателей работы управляющей организации за счет повышения эффективности работы сотрудников; создание прозрачной объективной системы оценки каждого сотрудника. При этом должны учитываться следующие принципы оплаты труда:

- объективность – оценка трудового вклада;
- своевременность – минимизация разрыва между результатом труда и его оплатой;
- осознанность – действительность размера заработной платы;
- прозрачность – доступность положения о системе вознаграждения.

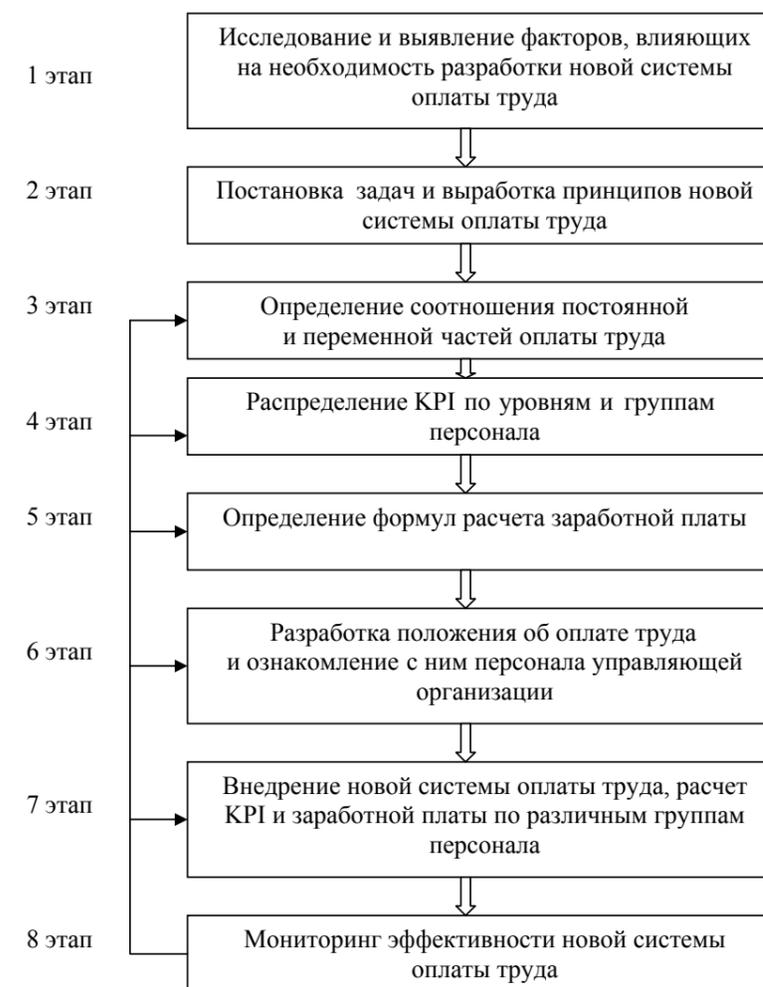


Рис. 1. Алгоритм разработки и внедрения системы оплаты труда на основе KPI

Наиболее подходящей системой материального денежного вознаграждения, позволяющей выполнить поставленные задачи и учесть вышеперечисленные принципы, является модель оплаты труда на основе внедрения KPI (Key Performance Indicators) – ключевых показателей эффективности [5, с. 5]. KPI позволит оценить эффективность выполняемых действий управляющей организации в целом, отдельных отделов и каждого конкретного сотрудника (рис. 2).



Рис. 2. Взаимосвязь целей управляющей организации с KPI разных уровней

Важным этапом формирования системы оплаты труда на основе внедрения KPI является разработка переменной части или системы премирования. Премия является дополнительным вознаграждением к базовому окладу за конкретные результаты работы. Результатом может быть уровень достижения целей, эффективность деятельности, уровень компетентности, выполнение должностных обязанностей, особенности поведения. При разработке системы премирования необходимо определиться с оптимальным соотношением постоянной и переменной частей оплаты труда (рис. 3) [1, с. 362].

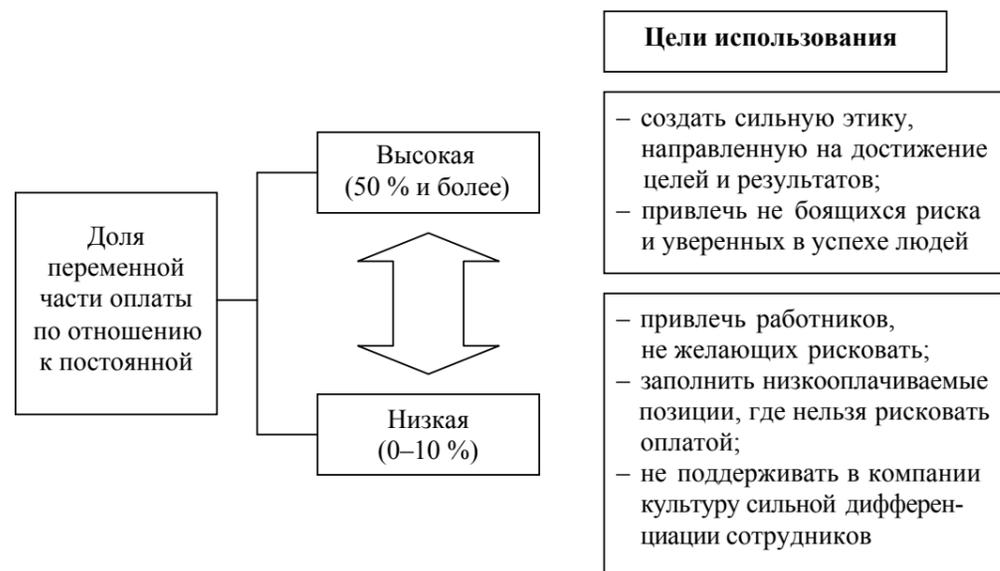


Рис. 3. Соотношение постоянной и переменной частей оплаты труда

Одним из эффективных подходов к премированию, используемых западными и российскими организациями, является сбалансированная система показателей. В качестве целей рассматриваются ключевые показатели эффективности. Для реализации данного подхода важным является постановка цели перед каждым отделом и сотрудником исходя из общих целей управляющей организации [4, с. 17]. Деятельность каждого из них описывается несколькими приоритетными задачами (2–6) с использованием принципов SMART. Это означает, что цели должны быть: specific – специфичными для управляющей организации, отдела, сотрудника; measurable – измеримыми; achievable – достижимыми, реалистичными; result-oriented – ориентированными на результат; time-based – основанными на установлении четких сроков [2, с. 145]. Рыночные отношения в жилищно-коммунальном хозяйстве находятся в стадии развития, поэтому для различных групп сотрудников управляющих организаций применяется разное соотношение постоянной и переменной частей заработной платы. Данное соотношение может быть изменено в дальнейшем при постановке новых приоритетных задач. Все ключевые показатели эффективности распределены на уровни и группы персонала, ответственные за их выполнение (табл. 1).

Таблица 1

Распределение ключевых показателей эффективности по уровням и группам персонала

Группы персонала, ответственные за ключевые показатели эффективности	Ключевые показатели эффективности
<b>Ключевые показатели эффективности управляющей организации</b>	
Административно-управленческий персонал	Прибыль, рентабельность, количество обслуживаемых МКД, объемы оказываемых ЖКУ, количество жалоб и выявленных нарушений на 1 тыс. кв. м, обслуживаемых МКД, объемы инвестиций
<b>Ключевые показатели эффективности приоритетных бизнес-процессов</b>	
Отдел технической эксплуатации жилищного фонда	Износ жилищного фонда, внедрение инновационных технологий
Отдел инженерного обеспечения	Внедрение ресурсосберегающих технологий, износ инженерных сетей МКД
Аварийная служба	Среднее время выполнения одной заявки потребителя
Служба механизированной уборки	Уровень и качество выполнения задач
Служба технического обслуживания и ремонта	Уровень и качество выполнения задач, объемы ремонта
Центр обслуживания потребителей	Качество оказанных ЖКУ, рентабельность взаимоотношений с клиентами, уровень и качество выполнения задач
Объединенная диспетчерская служба	Уровень и качество выполнения задач
Санитарное обслуживание МКД и придомовой территории	Уровень и качество выполнения задач
<b>Ключевые показатели эффективности вспомогательных бизнес-процессов</b>	
Бухгалтерия	Уровень дебиторской и кредиторской задолженности, уровень и качество выполнения задач
Планово-экономический отдел	Уровень и качество выполнения задач
Инженер по охране труда	Количество несчастных случаев, уровень и качество выполнения задач
Отдел по работе с персоналом	Наличие программ повышения квалификации персонала, учебно-производственных и стажировочных площадок; уровень и качество выполнения задач

Значения коэффициентов KPI, установленные в зависимости от внедрения ресурсосберегающих и инновационных технологий, представлены в табл. 2.

Таблица 2

Значения KPI в зависимости от внедрения ресурсосберегающих и инновационных технологий

Внедрение технологий	Содержание показателя	Значение KPI
96–100 %	Внедрение технологий значительно улучшило обслуживание МКД	0,96–1
81–95 %	Внедрение технологий незначительно улучшило обслуживание МКД	0,81–0,95
60–80 %	После внедрения технологий изменений в обслуживании МКД не произошло	0,6–0,8
менее 60 %	Внедрение технологий ухудшило обслуживание МКД	0

Значения коэффициентов KPI, установленные в зависимости от уровня и качества выполнения работником поставленных задач, представлены в табл. 3.

Таблица 3

Значения KPI в зависимости от уровня и качества выполнения работником поставленных задач

Уровень и качество выполнения задач	Содержание показателя	Значение KPI
96–100 %	Выполнение работником всех поставленных задач в установленные сроки (достижение целевого значения)	0,96–1
81–95 %	Выполнение работниками поставленных задач и соблюдение сроков на уровне 81–95 %	0,81–0,95
60–80 %	Выполнение работниками поставленных задач и соблюдение сроков на уровне 60–80 %	0,6–0,8
менее 60 %	Выполнение работниками поставленных задач и соблюдение сроков на уровне менее 60 % (недопустимо)	0

Формула расчета заработной платы с учетом ключевых показателей эффективности будет выглядеть следующим образом:

$$ЗП = ЗП_{\phi} + ЗП_{пер} \cdot \prod_1^n KPI_c, \quad (1)$$

где  $ЗП_{\phi}$  – фиксированная часть заработной платы (оклад);  $З_{пер}$  – переменная часть заработной платы (премия);  $KPI_c$  – значение ключевого показателя эффективности.

Значения весовых коэффициентов разных ключевых показателей эффективности могут различаться и определяться исходя из целей, поставленных для отдела или конкретного работника. В случае, если для каждого показателя установлен весовой коэффициент, формула расчета заработной платы принимает вид:

$$ЗП = ЗП_{\phi} + ЗП_{пер} \cdot \sum_1^n A_c \cdot KPI_c, \quad (2)$$

где  $A_c$  – значение весового коэффициента показателя  $KPI_c$ .

При применении среднего значения ключевых показателей эффективности формула расчета выглядит следующим образом:

$$ЗП = ЗП_{\phi} + ЗП_{пер} \cdot \frac{\sum KPI_c}{n}, \quad (3)$$

где  $n$  – общее количество ключевых показателей эффективности.

Система оплаты труда, разработанная в управляющей организации, должна быть оформлена в виде локальных нормативных актов и доведена до всех работников. Использование локальных нормативных актов, регламентирующих вопросы оплаты труда, обеспечивает социальную эффективность системы стимулирования за счет следующих факторов.

С точки зрения руководства управляющей организации:

- появляется система и системность;
- разработанные понятные правила формирования заработной платы делают персонал более лояльным и заинтересованным;
- повышается имидж управляющей организации как работодателя;
- материальная мотивация персонала становится действенным инструментом управления развитием организации;
- снижается количество социальных конфликтов, связанных с недовольством системой оплаты труда;
- при разработке и внедрении системы оплаты труда применяются четкие критерии оценки сотрудников, ориентированные на достижение целей управляющей организации.

С точки зрения персонала управляющей организации:

- вносится ясность и устанавливаются строгие правила в отношении формирования и выплаты за-

работной платы, что приводит к отсутствию поводов для неудовлетворенности;

- снижается социальная напряженность в коллективе;
- система формирования заработной платы становится прозрачной – работник может сам рассчитать, правильно ли ему ее выплатили;
- появляется возможность управлять своим доходом.

В качестве локальных нормативных актов при внедрении новой системы оплаты труда руководством организации разрабатывается Положение об оплате труда.

Этапы разработки Положения об оплате труда следующие:

- 1) создание комиссии по разработке Положения. В связи с тем, что данное положение является одним из основных документов, при разработке и согласовании отдельных его пунктов необходимо участие руководителей отделов, структурных подразделений;
- 2) определение субъектов, на которые распространяет свое действие Положение об оплате труда. Как правило, персоналом признаются лица, состоящие с организацией в трудовых отношениях;
- 3) формулирование основных принципов организации оплаты труда. В регулировании социально-трудовых отношений основными принципами являются: соблюдение норм законодательства, равноправие сторон, добровольность принятия обязательств, недопущение принудительного или обязательного труда, а также дискриминации в сфере труда, стабильность трудовых отношений;

4) определение структуры Положения и формулирование содержания разделов:

- в разделе «Общие положения» содержится информация: об основных актах, регулирующих вопросы оплаты труда; о лицах, ответственных за начисление заработной платы, и решение вопросов о премировании;
- в разделе «Заработная плата работников» содержатся сведения: о требованиях к работникам, необходимых для начисления ему заработной платы, нормах труда, системе оплаты труда, размерах заработной платы и т. д.;
- в разделе «Премирование работников за основные результаты деятельности» содержится информация: о видах премии, показателях премирования, размерах, сроках выплат премий и т. д.;

5) согласование и подписание документа, обязательное ознакомление с ним всех сотрудников управляющей организации.

Значения весовых коэффициентов ключевых показателей эффективности могут меняться в различные периоды времени функционирования управляющей организации в зависимости от установленных приоритетных задач.

Значения весовых коэффициентов ключевых показателей эффективности могут меняться в различные периоды времени функционирования управляющей организации в зависимости от установленных приоритетных задач.

Систему оплаты труда невозможно разработать и внедрить раз и навсегда, поскольку постоянно меняются стратегия поведения управляющей организации на рынке жилищно-коммунальных услуг, ситуация на рынке труда, законодательство, приходят новые поколения людей, внедряются новые технологии оказания жилищно-коммунальных услуг, растет производительность труда. Это означает, что необходимо постоянно отслеживать эффективность системы оплаты труда на основе анализа результатов оценки работников, их опроса и своевременно ее совершенствовать посредством обратной связи.

Таким образом, предложенная система оплаты труда будет характеризоваться адресной принадлежностью по отношению к каждому отдельному сотруднику, ясностью для исполнителей, простотой измерения, взаимосвязанностью показателей, а также индивидуальной мотивацией каждого сотрудника, что в целом приведет к определенности в трудовых функциях и улучшению качества работы персонала управляющей организации.

#### Список литературы:

1. Кибанов А.Я. Мотивация и стимулирование трудовой деятельности / Под ред. А.Я. Кибанова. – М.: ИНФРА-М, 2013. – 524 с.
2. Кибанов А.Я. Управление персоналом организации: стратегия, маркетинг, интернационализация: учебное пособие / А.Я. Кибанов, И.Б. Дуракова. – М.: ИНФРА-М, 2011. – 301 с.
3. Бурменко Т.Д. Сфера услуг: экономика: учебное

пособие / Т.Д. Бурменко, Н.Н. Даниленко, Т.А. Туренко. – М.: КНОРУС, 2008. – 328 с.

4. Гайнанов Д.А. Модернизация организационной структуры управления муниципальным ЖКХ / Д.А. Гайнанов, Т.А. Герасимов // Имущественные отношения в РФ. – 2009. – № 96. – С. 15–19.
5. Спирина Л.И. Организационно-экономический механизм повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг / Д.А. Гайнанов, Л.И. Спирина // Управление экономическими системами: электронный журнал. – 2014. – № 6. – Режим доступа: <http://www.uecs.ru>.

#### List of literature:

1. Kibanov A.J. Motivation and promoting work / Ed. by A.J. Kabanova. – M.: INFRA-M, 2013. – 524 p.
2. Kibanov A.J. The Management staff of the organization: strategy, marketing, internationalization. Tutorial / A.J. Kibanov, I.B. Durackova. – M.: INFRA-M, 2011. – 301 p.
3. Burmenko T.D. Etc. services: economy: training manual / Etc., T.D. Burmenko, N.N. Danilenko, T.A. Turenko. – M.: KNORUS, 2008. – 328 p.
4. Gainanov D.A. Modernization of the organizational structure of management of municipal housing / D.A. Gainanov, T.A. Gerasimov // Property relations in the Russian Federation. – 2009. – № 96. – P. 15–19.
5. Spirina L.I. Organizational-economic mechanism of improving the quality of housing and communal services / D.A. Gainanov, L.I. Spirina // Management of economic systems: electronic journal. – 2014. – № 6. – Mode of access: <http://www.uecs.ru>.

#### Калабухова И.А.

преподаватель кафедры «Экономика»  
Кумертауского филиала ФГБОУ ВО «Оренбургский  
государственный университет»,  
Россия, г. Кумертау

УДК 656.022.41

## МЕТОДИКА УПРАВЛЕНИЯ МАТЕРИАЛЬНЫМИ ПОТОКАМИ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Практика промышленно развитых стран подтверждает, что эффективное планирование, организация и управление движением материальных потоков возможны только в случае применения основ логистического подхода, формирования и развития транспортно-логистических систем регионов, способствующих оптимальному использованию имеющихся экономических и других видов ресурсов.

На современном этапе развития логистических технологий большое внимание уделяется решению частных задач оптимизации транспортных, складских и распределительных процессов на предприятиях. Однако создание логистических систем на уровне региона требует комплексного рассмотрения всех аспектов указанных процессов. Для создания региональных логистических систем необходимо формирование методологических принципов и логистической научной базы, которые позволят: разработать математические модели, отражающие закономерности движения материальных потоков в логистических системах; произвести расчет оптимального размера партии поставки и других параметров процесса поставок; представить процессы логистики в виде элементарных функций с последующим исследованием их на экстремум; построить графические

зависимости, иллюстрирующие взаимосвязи в логистике; выявить номенклатуру стохастических величин в региональных логистических системах и оценить вид распределения вероятностей; определить тесноту связи между величинами статистических процессов; построить уравнения регрессии, описывающие логистические процессы; в необходимых случаях интерпретировать функционирование объектов в логистике как систем массового обслуживания; рассчитать параметры систем массового обслуживания в логистических процессах; применять компьютерные технологии для решения логистических задач с помощью математических методов.

В данной статье представлена методика, которая позволяет оптимизировать материальные потоки в транспортно-логистических системах с использованием уравнения Беллмана.

*Ключевые слова:* логистика, материальные потоки, динамическое программирование, оптимизация, транспортно-логистические системы, критерий оптимальности Беллмана.

## METHODS OF MANAGEMENT OF MATERIAL FLOWS IN THE HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

The practice of industrialized countries confirms that effective planning, organization and management of the movement of the material flow is possible only in case of application of the fundamentals of logistics approach, the formation and development of transport and logistics systems of the regions, promoting optimal use of available economic and other kinds of resources.

At the present stage of development of logistics technologies, much attention is paid to the solution of specific problems of optimization of transport, warehousing and distribution processes in enterprises. However, the creation of logistics systems at the regional level requires a comprehensive consideration of all aspects of these processes. To create a regional logistics systems the formation of methodological principles and logistics of a scientific base that will allow: to develop mathematical models that reflect the patterns of material flow in logistic systems; to calculate optimal lot size, delivery and other process parameters supply; to provide logistics processes in the form of elementary functions, then study them to the extreme; to build the graphical dependence illustrating the relationship in logistics; to identify the range of the stochastic variables in the regional logistic systems and to assess the type of probability distribution; to determine the relation between the values of the statistical processes; to build the regression equation describing the logistics processes; in necessary cases, to interpret the functioning of objects in logistics as systems of mass service; calculate the parameters of systems of mass service in the logistics processes; the use of computer technology to solve logistical problems using mathematical methods.

This article presents a methodology that allows to optimize the material flow, transport and logistics systems using the Bellman equation.

*Key words:* logistics, material flow, dynamic programming, optimization, transportation and logistics system, the criterion Bellman optimality.

Логистика как наука стала неотъемлемой частью современной экономики. Под логистизацией понимается представление экономических процессов в виде постоянно циркулирующих потоков – материальных, финансовых, информационных, которые в той или иной форме образуют логистические системы. Логистика составляет инструментарий управления производственно-коммерческой деятельностью, в котором используются специальные концепции и экономико-математические методы. Как в теории, так и в практике логистика достигла такого уровня, когда применение математических методов стало необходимым [2]. Значительную часть частных задач по оптимизации логистических процессов можно решить с применением метода динамического программирования.

Логистическая оптимизация материального потока – комплекс математических задач, в результате решения которых может быть создана интегрированная материалопроводящая система, обеспечивающая

экономический выигрыш только за счет качественно-количественного изменения управления материальным потоком [1].

При использовании метода динамического программирования применяется пошаговая оптимизация. Если при управлении материальным потоком принимать оптимизирующую целевую функцию только для данного шага, то в целом такая система управления может привести к неоптимальному эффекту всего процесса. Управление на каждом шаге должно быть оптимальным с точки зрения процесса в целом.

Многие задачи оптимизации характеризуются наличием связи между управляющими воздействиями и координатами состояния объекта в форме рекуррентных соотношений:

$$x_{i+1} = f_i(x_i, u_i) \quad i = \bar{0}, \bar{n}, \quad (1)$$

где  $i$  – номер стадии;  $u_i$  – управление на  $i$ -й стадии;  $x_{i+1}$  – состояние после проведения  $i$ -й стадии.

Критерий оптимальности в таких задачах во многих случаях может быть представлен как адди-

тивная функция переменных, характеризующих стадии процесса:

$$I = \sum_{i=1}^n f_0(x_i, u_i, i). \quad (2)$$

На переменные могут быть наложены ограничения

$$x_i \in V_x; u_i \in V_u, \quad (3)$$

и, в частности, некоторые переменные состояния или управления могут принимать фиксированные значения.

Алгоритмы динамического программирования применительно к решению задачи с критерием (2) и условиями (1) базируются на принципе оптимальности Беллмана, который формулируется следующим образом [4].

Оптимальная последовательность управлений  $\{u_i^*, u_{i+1}^*, \dots, u_n^*\}$  обладает тем свойством, что каково бы ни было состояние  $x_i$ , достигнутое в результате выбора управлений на предыдущих стадиях (до  $i$ -й), дальнейшая траектория и соответствующие ей управления должны быть оптимальны по отношению к этому состоянию. Иначе говоря, – «что было, то было, а дальше нужно действовать оптимальным образом».

Покажем, как из этого принципа вытекает вычислительная процедура решения задачи (1)–(3). Решение начнем с последней,  $n$ -й стадии. Так как значение  $x_{n-1}$  неизвестно, придется для каждого из допустимых значений рассчитать оптимальное управление  $u_n$  на последней стадии. Задача облегчается тем, что от  $u_n$  зависит лишь последнее слагаемое в критерии (2) и состояние  $x_{n+1}$ , определяемое из соотношения (1). Однако значение  $x_{n+1}$  не влияет на критерий оптимальности и поэтому нас не интересует. Таким образом,  $u_n^*$  находят из условия:

$$u_n^*(x_n) = \arg \max_{u_n \in V_u} f_0(x_n, u_n, n). \quad (4)$$

В результате определения максимума из условия (4) при всех  $x_n$  получим не только зависимость  $u_n^*(x_n)$ , но и функцию  $f_0(x_n, u_n^*, n)$ , которую обозначим через  $\varphi(x_n, n)$ .

Перейдем к следующему циклу алгоритма, а именно, к определению  $u_{n-1}^*$ . Это управление влияет на критерий  $I$  как непосредственно, изменяя  $f_0(x_{n-1}, u_{n-1}, n-1)$ , так и косвенно, меняя  $x_n$  согласно соотношению (1). Влияние же  $x_n$  на критерий оптимальности характеризуется величиной  $\varphi(x_n, n)$ , так как если  $x_n$  определено, то именно эту величину можно получить при наилучшем выборе  $u_n$ . Таким образом,  $u_{n-1}$  нужно выбирать из условия:

$$u_{n-1}^*(x_{n-1}) = \arg \max_{u_{n-1} \in V_u} [f_0(x_{n-1}, u_{n-1}, n-1) + \varphi(x_n, n)],$$

Чтобы подчеркнуть зависимость второго слагаемого в квадратной скобке от  $u_{n-1}$  заменим  $x_n$  на  $f_0(x_{n-1}, u_{n-1}, n-1)$ .

Получим:

$$u_{n-1}^*(x_{n-1}) = \arg \max_{u_{n-1} \in V_u} [f_0(x_{n-1}, u_{n-1}, n-1) + \varphi[f_0(x_{n-1}, u_{n-1}, n-1), n]], \quad (5)$$

Максимальное значение выражения, стоящего в фигурной скобке, обозначим через  $\varphi(x_{n-1}, n-1)$ .

Функцию  $\varphi(x_i, i)$  называют функцией Беллмана. Очевидно, для этой функции справедливо рекуррентное уравнение (уравнение Беллмана):

$$\varphi(x_i, i) = \max_{u_i \in V_u} [f_0(x_i, u_i, i) + \varphi(x_{i+1}, i+1)]. \quad (6)$$

Физический смысл его состоит в том, что максимум критерия, который мы можем получить, отправляясь из состояния  $x_{i-1}$ , равен максимуму суммы приращения критерия на  $(i-1)$ -й стадии и предельного значения критерия на всех последующих стадиях.

Как и для всякого рекуррентного соотношения, для уравнения (6) необходимо ввести граничное условие. Так как,

$$\varphi(x_n, n) = \max_{u_n \in V_u} f_0(x_n, u_n, n), \quad (7)$$

то граничное условие может быть записано в виде:

$$\varphi(x_{n+1}, n+1) \equiv 0.$$

В этом случае уравнение (6) справедливо со стадии  $n$  и до  $i = 1$ .

При постановке задачи об оптимизации материального потока следует учитывать, что основным в теории потоков является понятие сети. Это конечный граф, ориентированный в одном общем направлении от вершины, которая называется входом (исток) графа к вершине, являющейся выходом (сток) графа. По ребрам графа из истока в сток направляется вещество (груз, ресурс и т. д.). Максимальное количество вещества, которое может пропустить ребро за единицу времени, называют его пропускной способностью, фактическое количество вещества, проходящего через ребро за единицу времени, называют потоком. Совокупность потоков по всем ребрам называют потоком по сети. Если поток по ребру меньше его пропускной способности, то ребро называется ненасыщенным. Общее количество вещества, вытекающего из источника, совпадает с общим количеством вещества, поступающего в сток. Это правило называется условием сохранения потока. Учитывая вышеизложенное, задачу оптимизации материальных потоков в транспортно-логистических системах можно сформулировать следующим образом: найти совокупность потоков по всем ребрам сети, которая удовлетворяет условиям, принятым при постановке, и максимизирует целевую функцию.

Для исследования предлагаемой методики был проведен анализ схемы транспортной системы республики Башкортостан [3]. На рис. 1 представлен типовой участок сети.

Рассмотрим организацию материальных потоков на графе сети, представленном на рисунке с использованием принципа оптимальности Беллмана, рассмотренного выше.

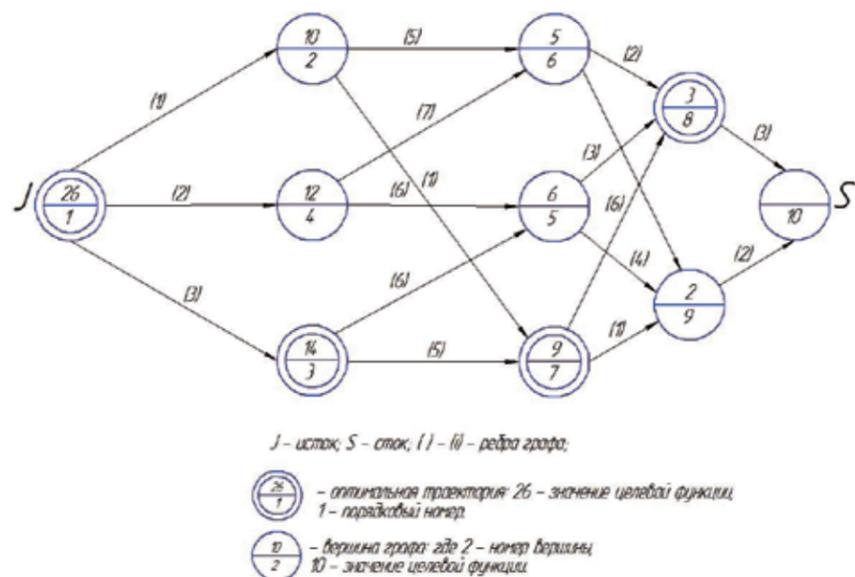


Рис. 1. К постановке задачи управления материальными потоками

На каждой стадии система принимает конечное множество дискретных состояний  $x_{ij}$ . Выбор управления определяет переход из состояния  $x_{ij}$  в одно из допустимых состояний на  $(i+1)$ -й стадии (рис. 2). Поэтому каждое из управлений можно отождествить со стрелкой, ведущей из одного состояния в другое. Так, для  $x_{i1}$  всего два допустимых управления  $u_{i1}$ , ведущих в  $x_{i+1,1}$  и в  $x_{i+1,2}$ . Каждый переход, то есть задание состояния  $x_{ij}$  и управления  $u_{ij}$ , определяет зна-

чение соответствующего слагаемого в критерии  $I$ , то есть  $f_o(x_{ij}, u_{ij}, i)$ . Это значение нужно записать в виде числа над стрелкой. Задача заключается в том, чтобы выбрать последовательность переходов с максимальной суммой чисел, стоящих над стрелкой в сетевом графике. Заметим, что число допустимых состояний  $k$  на каждой стадии может быть различно; начальное или конечное состояния (или то и другое) могут быть заданы.

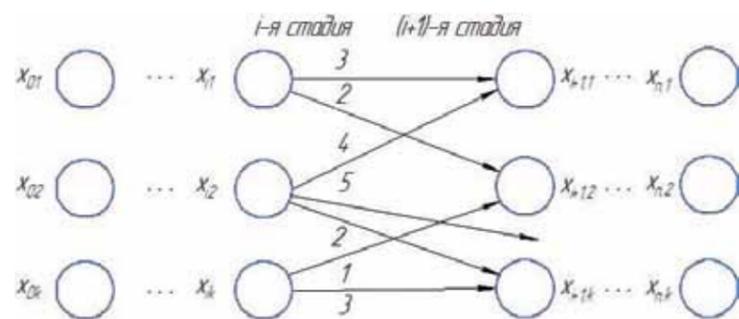


Рис. 2. Пример решения задачи методом динамического программирования

В соответствии с изложенной выше методикой будем рассчитывать функцию Беллмана, начиная с последней стадии. Для каждого из состояний, а их всего два, найдем максимальное значение критерия. Так, для  $x_{51}$  максимальное значение критерия оптимальности  $f_o(x_{51}, u_{51})$ , равно 3. Это значение функции Беллмана  $\varphi(x_{51})$  запишем внутри кружка.

Для 4-й стадии функция  $\varphi$  равна максимуму суммы числа, стоящего над стрелкой, и числа, стоящего внутри кружка на 5-й стадии, то есть  $f_o(x_{41}, u_{41})$ . Получим  $\varphi(x_{41}) = 7$  и запишем внутри кружка это число. Подобным образом продолжаем процесс в соответствии с уравнением Беллмана. Продолжая эту

процедуру до начальной стадии, получим  $\varphi(x_1) = 26$ . Это максимальное значение целевой функции. Двигаясь из начального состояния вдоль условно оптимальных управлений, определим оптимальную траекторию. Соответствующие ей кружки обведены двойной линией.

Представленная методика позволит с использованием уравнения Беллмана обеспечить эффективное управление сквозными материальными потоками в транспортно-логистических системах.

Список литературы:

1. Методология формирования региональных транспортно-логистических систем в Республике Башкор-

тостан / И.А. Калабухова, А.Н. Калабухов, А.А. Никитина // Сборник научных трудов SWorld. – 2013.  
2. Методологические основы разработки математических моделей для региональных транспортно-логистических систем / И.А. Калабухова, А.Н. Калабухов // Международный научно-исследовательский журнал. – 2014.  
3. Методологические основы системного подхода для разработки региональных транспортно-логистических систем / И.А. Калабухова, А.Н. Калабухов // Сборник статей международной научно-практической конференции «Инновационное развитие современной науки». – 2014.  
4. Прикладные задачи динамического программирования / Р. Беллман, С. Дрейфус. – М.: Наука, 1965. – 458 с.

List of literature:

1. Methodology of formation of regional transport and logistic systems in Republic of Bashkortostan / I.A. Kalabukhov, A.N. Kalabukhov, A.A. Nikitina // The collection of scientific works SWorld. – 2013.  
2. Methodological bases of development of mathematical models for regional transport and logistic systems / I.A. Kalabukhova, A.N. Kalabukhov // The international research magazine. – 2014.  
3. Methodological bases of system approach for development of regional transport and logistic systems / I.A. Kalabukhova, A.N. Kalabukhov // The collection of articles of the international scientific and practical conference «Innovative Development of Modern Science». – 2014.  
4. Applied problems of dynamic programming / R. Bellman, S. Dreyfuss. – M.: Science, 1965. – 458 p.

Камалова Л.Р.

студентка 3-го курса факультета «Экономика и управление»,  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет  
экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

УДК 332.87-021.465

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ КАЧЕСТВА УСЛУГ  
В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

В статье ставится задача рассмотреть уровень качества обслуживания в сфере жилищно-коммунального обслуживания в России. Выявлена и обоснована необходимость увеличения жилищного минимума, усовершенствования законодательной базы. Затрагивается вопрос о том, что затруднения возникают в финансовой сфере, а именно платежеспособности населения за жилищно-коммунальные услуги. В этом случае должен включаться принцип социально гарантированного жилья. То есть тот минимум жилплощади, предоставляемый гражданам на бесплатной основе. А потребность в увеличении удовлетворяется платно. Эти условия выполняются, если у человека есть жилье меньше 10 кв. м. Если же эта площадь превышает указанную цифру, то гражданин никак не сможет встать в очередь «на улучшение жилищных условий». Жилищный минимум, предоставляемый при этом, должен стать определенным воплощением конституционного права российских граждан на жилье. Но срок ожидания очереди может растянуться на десяток лет, что не является эффективной политикой жилищно-коммунального хозяйства. И при стремлении сократить данные сроки, сжать их максимально возникает проблема снижения качества предоставляемого жилья. Итак, на основе анализа автором предлагается внедрять экономичные механизмы для улучшения качества услуг, совершенствовать тарифную политику, тем самым повышая платежеспособность населения, поддерживать инициативу граждан.

Ключевые слова: качество услуг, жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный минимум, социальная норма жилья, реформа ЖКХ, управление качеством услуг, товарищество собственников жилья, санитарная норма жилья, проблемы жилищно-коммунального хозяйства, инициативы граждан.

PROBLEMS AND PERSPECTIVES OF QUALITY OF SERVICE  
IN THE HOUSING AND UTILITIES MANAGEMENT

In the article the task is to consider the level of quality of service in the sphere of housing and communal services in Russia. The need to increase housing minimum, to improve the legislative framework are identified and justified. Address the question of what difficulties arise in Finance, namely, the solvency of the population for housing and communal services. This happens should include the principle of social security of tenure. That is, the minimum amount of housing provided to citizens free of charge. And the need to increase satisfied at cost. These conditions are

fulfilled, if the person has housing, less than 10 square feet. If the area exceeds the specified number, then the citizen will not be able to stand in a queue «on improvement of living conditions». Housing at least provided, should become the particular embodiment of the constitutional rights of Russian citizens to housing. But the waiting time of the queue may take a dozen years, which is not an effective policy, housing and utilities. And in an effort to reduce these terms, compress them as much as possible, there arises a problem of lowering the quality of housing. Based on the analysis, the author proposes to introduce efficient mechanisms to improve the quality of services and to support the initiative of citizens.

*Key words:* quality of services, housing and communal services, housing minimum, social norm, the reform of housing and communal services, quality management services, homeowners, sanitary norm, the problems of housing and communal services, the citizens' initiative.

Вопрос о качестве жилищно-коммунальных услуг в нынешних российских условиях подразумевает выяснение приоритетов в жилищной политике. Проблема повышения качества данных услуг для получающих их неизменно и гарантированно является сегодня важной и серьезной, но не жизненно важной и существенной проблемой. На наш взгляд, необходимо сосредоточить внимание на следующих вопросах: как сформировать правовые основы, где найти ресурсы, как преобразовать социальные институты для обеспечения гарантированного жилищного минимума, который включает само жилье и минимально необходимый набор жилищно-коммунальных услуг для лишенной данного минимума части населения.

И качество, и набор услуг жилищно-коммунального хозяйства в настоящее время сильно различаются по типам поселений. Положение в крупных городах – лучше всего, несколько хуже – в средних и малых, совсем плохо обстоит дело в сельской местности. Особенно страдают те, у кого их нет и не было (жители индивидуальных домов, например), а те, у кого они должны быть в силу технических особенностей их жилья. Это жители высотных домов, у которых должны нормально работать центральное отопление, канализация и водопровод.

У той доли населения, которая способна сегодня по своим доходам заплатить за более высокое качество данных услуг, не будет проблем с качеством. Затруднения есть у той части населения, для которой по их доходам требовать более высокого качества данных услуг проблематично. Но гарантия услуг на некотором минимальном уровне – главная на сегодня задача, так как это не просто вопрос комфорта жилищ людей, но и вопрос их жизнеобеспечения.

Жилищно-коммунальные услуги и их качество не являются государственно-гарантированными. В середине 1970-х годов в работах Н.М. Римашевского, О.С. Пчелинцева, С.С. Шаталина и других исследователей была выдвинута концепция социально гарантированного минимума жилья. Суть состоит в том, что государство гарантирует бесплатно каждому определенный минимум жилья, удовлетворение же потребности в жилье сверх этого минимума долж-

но происходить исключительно на платной основе [1, с. 228]. Но в условиях социалистической системы распределения и оплаты жилья эта концепция так и не получила практического применения.

Ранее социально гарантированный минимум жилья был необходим для устранения несправедливости в оплате и распределении жилья между получающими безвозмездное государственное жилье с символической квартирной платой и покупающими жилье за свой счет. Сегодня надобность в подобном минимальном социальном стандарте связана с потребностью социально защитить определенную часть населения. Беря во внимание, что жилье – это прежде всего социальное благо, было бы верно положить в основу жилищной политики сочетание рыночного принципа и принципа социального гарантирования. Нужно стимулировать граждан зарабатывать на жилье, однако не само жилье в пределах некоторого минимума, а на улучшение жилищных условий. Подобно тому, как общество гарантирует сегодня любому, кто не имеет возможность заработать достаточно денег на еду, одежду и прочее, прожиточный минимум, точно так же каждого, кто не может заработать на жилье (хоть какое-то), общество должно обеспечить жилищным минимумом, то есть некоторым жильем с минимально необходимым для жизни набором коммунальных удобств.

В отсутствие этого в конституционном праве россиян на жилище возникает некая несправедливость. То есть, если жилище уже есть, то и право на жилище есть, а если жилища нет, то право на жилище неоправданно. По этому праву само жилище никто давать не обязан. Если у гражданина России уже есть какое-то жилье, но при этом он проживает в крайней тесноте (10 или менее квадратных метров общей площади на человека, если это отдельная квартира) или если его жилье официально признано аварийным, то его поставят в очередь «для улучшения жилищных условий». Если же у россиянина хотя бы по 10,1 кв. м на члена семьи, его уже никто ставить в очередь не обязан. Однако в представленном случае у человека есть хоть какой-то жилищный минимум, а если вообще нет жилья и нет нигде регистрации, то он не имеет права даже на жилищный ми-

нимум. В одной лишь столице сегодня 40 тыс. бездомных, у которых нет жилья и регистрации [2, с. 286].

Аналог социально гарантированного минимума в России все же имеется. Он косвенно прописан в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики», статья 15 которого предусматривает использование такой меры наказания к жильцам, не оплачивавшим более шести месяцев жилье и коммунальные услуги, как выселение их из квартир в иное жилое помещение «по норме общежития» [3, с. 15]. Применение этой статьи в широких масштабах может привести к тому, что переселенная семья из своей квартиры в «другое жилое помещение по норме общежития» из-за крайне низкого дохода по-прежнему не сможет оплачивать жилищно-коммунальные услуги. Практически семья имеет возможность уже больше не платить. В законе полностью отсутствуют какие-либо последующие санкции к ней в подобных случаях.

Для таковых ситуаций надлежит предусмотреть обязанность трудоспособных членов такой семьи отрабатывать квартплату на общественных работах. Например, в этом же доме, куда их переселили. Также выселение должно осуществляться, по нашему мнению, лишь в случае невозможности обращения взыскания на имущество должника. Переселение подобных семей к тому же должно применяться как мера наказания в исключительных случаях, а семья обязана переселяться в другое жилое помещение не «по норме общежития» (6 кв. м жилой площади на человека), а по санитарной норме (9 кв. м жилой площади на человека).

В современных условиях жилищный минимум рано приравнивать к социальной норме. Как известно, в начале 1990-х годов социальная норма жилья составляла 18 кв. м общей площади на человека для семей из трех и более человек, 33 кв. м – для одиноких и 42 кв. м – для семей из двух человек. 18 кв. м на человека – такова была фактически достигнутая в начале 90-х годов средняя по России жилищная обеспеченность [4, с. 199]. Социальная норма должна использоваться для адекватных целей: при предоставлении жилья в порядке улучшения жилищных условий, при исчислении квартплаты, субсидий по оплате жилья, при определении излишков. Поэтому можно вспомнить, что в советском жилищном законодательстве за излишки жилплощади осуществляли оплату в трехкратном размере. На данный момент площадь в пределах социальной нормы оплачивается с дотациями государства, а площадь сверх социальной нормы – на уровне 100% стоимости. Это означает безубыточное покрытие издержек. Отчего бы не взимать плату в трехкратном размере, как раньше. Тогда оплата излишков давала бы прибыль, за счет которой можно было бы покрывать убытки ЖКХ или хотя бы их часть [5, с. 150].

Жилищный минимум, по нашему мнению, должен стать определенным воплощением конституционного права российских граждан на жилище. Он должен быть не ниже санитарной нормы – для ряда категорий семей и одиноких людей на официально установленном уровне не меньше 6 кв. м жилой площади на человека в общем случае. Это должно быть отопляемое помещение, пригодное для проживания в любое время года, отвечающее техническим и санитарным требованиям. Для семей с детьми, пенсионерами, инвалидами жилищным минимумом должна быть отдельная квартира. Для одиноких в трудоспособном возрасте это может быть жилплощадь в общежитии из расчета не менее 6 кв. м. Для супругов минимумом должна быть отдельная комната из расчета тех же 6 кв. м на каждого. Для одиноких пенсионеров, инвалидов, страдающих некоторыми заболеваниями, – отдельная комната не менее 9 кв. м на человека. Также жилищный минимум должен включать в себя некоторый минимальный набор коммунальных удобств. Данный набор должен приниматься на местном уровне с учетом реальных возможностей данного населенного пункта. Как минимум в него должны входить электричество и центральное либо автономное отопление, а в большинстве городов – также водопровод, канализация и подключенная к магистральному газопроводу плита в комплексе с водонагревательной колонкой либо централизованно подаваемая горячая вода.

Срок ожидания в очереди на улучшение жилищных условий является еще одним существенным моментом. Сейчас он не определен и не гарантирован. Такая неопределенность приводит к тому, что многие семьи стоят в очереди на жилье и 10, и 15 лет, что нельзя признать социально нормальным. Жилищный минимум, на наш взгляд, должен предоставляться в течение года. Жилищный минимум – временная форма социальной поддержки. Поэтому после его получения каждый должен получить право встать на очередь уже для улучшения жилищных условий. Тут срок ожидания государство не гарантирует. Все зависит от объемов вводимого в данном населенном пункте на эти цели жилья. Жилье, которое предоставляется в форме жилищного минимума, не подлежит приватизации, обмену, продаже, передаче по наследству. Когда гражданин и его семья получают уже нормальную квартиру из расчета по социальной норме, тогда все члены семьи автоматически получают право бесплатно приватизировать ее.

Возвращаясь к проблеме качества жилищно-коммунальных услуг, нужно отметить, что основная проблема здесь видится в том, что ныне действующее жилищное законодательство не предусматривает заключение соответствующих договоров между

наимателями жилья и обслуживающими их организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги. Отсутствуют законодательная база и институты, отстаивающие права тех, у кого отсутствует какая-либо коммунальная услуга, указанная в договоре, или предоставляется низкого качества. При этом к соответствующей организации были бы применены определенные санкции. Или при нарушении такого рода договора в части своевременной оплаты оказанных жилищно-коммунальных услуг какие-либо санкции могли бы быть законно применены по отношению к жильцу.

Итак, для повышения качества жилищно-коммунальных услуг необходимо выполнить следующие ключевые задачи:

1. Внедрять экономичные способы снижения стоимости жилищно-коммунальных услуг, повышая при этом качество их предоставления.

2. Совершенствовать тарифную политику на жилищно-коммунальные услуги для достижения баланса между платежеспособностью потребителей и финансовыми потребностями поставщиков услуг.

3. Повысить инвестиционную привлекательность жилищно-коммунального хозяйства.

4. Активно поддерживать инициативы населения по созданию товариществ собственников жилья.

5. Повышать долю внебюджетного финансирования жилищно-коммунального хозяйства за счет средств населения при обеспечении эффективной адресной помощи малообеспеченным семьям.

6. Направить бюджетные ресурсы, высвобождающиеся в результате проводимой реформы, на социальные цели.

*Список литературы:*

1. *Савин К.Н.* Формирование и развитие регионального кластера качества жизнеобеспечения: монография. – М.: Изд-во «Экономика», 2009. – 228 с.
2. *Жилищное хозяйство в России. 2013:* Стат. сб./ Росстат. – Ж72. – М., 2013. – 286 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b13\\_62/Main.html](http://www.gks.ru/bgd/regl/b13_62/Main.html) (дата обращения: 04.08.2014).
3. *Савин К.Н.* Ожидаемый результат – полное удовлетворение запросов потребителей // Стандарты и качество. – 2011. – № 6. – 15 с.
4. *Савин К.Н.* Экономический анализ управления качеством процессов жизнеобеспечения. – Saarbrücken (Germany): Издательский дом «Lambert Academic Publishing», 2011. – 199 с.
5. *Иванов А.Р.* Реструктуризация сферы услуг ЖКХ. – М.: Альпина паблишер, 2013. – 150 с.

*List of literature:*

1. *Savin K.N.* Formation and development of a regional cluster of quality of life support: a monograph. – M.: Company Publishing house «Economy», 2009. – 228 p.
2. *Housing Russia. 2013:* Stat. Sat / Rosstat. – ZH72. – M., 2013. – 286 p. [Electronic resource]. – URL: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b13\\_62/Main.html](http://www.gks.ru/bgd/regl/b13_62/Main.html) (date accessed: 04/08/2014).
3. *Savin K.N.* Expected result – complete customer satisfaction // Standards and Quality. – 2011. – № 6. – 15 p.
4. *Savin K.N.* Economic analysis of the quality management processes of life support. Saarbrücken (Germany): Publishing House «Lambert Academic Publishing», 2011. – 199 p.
5. *Ivanov A.R.* The restructuring of the scope of utility bills – M.: Alpina Publisher, 2013. – 150 p.

**Рассадинов В.Я.**

министр,  
Министерство строительства  
и ЖКХ Донецкой народной республики,  
Украина, г. Донецк

**Литвинов В.А.**

начальник  
Управления жилищного хозяйства  
города Донецка,  
Украина, г. Донецк

**Иванов М.Ф.**

кандидат технических наук, доцент,  
заведующий кафедрой  
«Менеджмент организаций»  
Донбасской национальной академии  
строительства и архитектуры,  
Украина, г. Макеевка

УДК 643/645

## СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ВНЕДРЕНИЯ ИННОВАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В ЖИЛИЩНОМ ХОЗЯЙСТВЕ ГОРОДА ДОНЕЦКА В ВОЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Проблемы восстановления разрушенной войной сферы жилищно-коммунального хозяйства города Донецка, как и других городов непризнанной Донецкой народной республики (ДНР), требуют незамедлительного решения. Одновременно требуется разработка и применение рациональных вариантов стратегий дальнейшего развития всей сферы жилищно-коммунального хозяйства как города Донецка, так и других городов ДНР. При этом необходимо учитывать условия мобилизационной экономики ДНР, с одной стороны, а с другой стороны – существующие и перспективные партнерские отношения между ДНР и Российской Федерацией, где в настоящее время идет развитие инновационного типа экономики. При разработке рациональных вариантов стратегий дальнейшего развития всей сферы жилищно-коммунального хозяйства как города Донецка, так и других городов ДНР необходимо ориентироваться на инновационный вектор развития. Все это определяет актуальность темы научного исследования. В ходе работы было изучено состояние и выявлены перспективы внедрения инновационных технологий в жилищном хозяйстве крупного промышленного города Донецка. С 2004 года в Донецке проводится работа по внедрению инновационных, энергосберегающих технологий в жилищном хозяйстве города за счет средств капитального ремонта. За период с 2004 года по 1 января 2014 года в жилом фонде города Донецка было утеплено 47 домов общей площадью 128,1 тыс. кв. м на сумму 124,6 млн. грн. При реализации мероприятий по энергосбережению в ЖКХ города применяются разные варианты утепления стен: используются навесные вентилируемые фасадные системы и метод скрепленной теплоизоляции, а также выполняются работы с применением комбинированного варианта утепления: главный фасад – вентилируемая фасадная система, а дворовый фасад – система скрепленной наружной изоляции. Кроме этого, при производстве работ по термомодернизации и реконструкции фасадов жилых зданий выполняется ремонт вентилируемых или реконструкция совмещенных кровель, облицовка балконов и лоджий алюминиевыми витражами с раздвижными створками, замена инженерных сетей с установкой приборов учета энергоресурсов. Необходимо отметить, что проблемы внедрения инновационных технологий в жилищном хозяйстве города Донецка существовали и существуют. Однако в современных условиях, связанных с военными действиями, вышеуказанные проблемы увеличиваются и обостряются. В главном управлении жилищного хозяйства города Донецка и в Министерстве строительства и ЖКХ ДНР рассматривают для военного и послевоенного периодов перспективы внедрения инновационных технологий в ЖКХ. В современных условиях формирования новых государственных структур в ДНР необходима комплексная работа по изучению передового опыта прежде всего России, в том числе и Республики Башкортостан, для реформирования жилищного хозяйства городов ДНР на основе внедрения инновационных технологий, в том числе и опыт внедрения энергосберегающих технологий и проведения термомодернизации жилищного хозяйства для повышения его ресурсо- и энергоэффективности.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, жилищное хозяйство, восстановление и развитие, инновационные технологии, мобилизационная экономика, инновационная экономика, инновационные стратегии, энергосберегающие технологии, термомодернизация жилых домов, реконструкция внутренних инженерных сетей, кластеры в ЖКХ.

## CURRENT STATE AND PROSPECTS FOR INNOVATIVE TECHNOLOGIES INTRODUCTION IN HOUSING SECTOR OF DONETSK AT WAR TIME

The problems of post-war rehabilitation of housing and public utilities of Donetsk and other towns of unrecognized Donetsk People's Republic are to be solved immediately. At the same time, it is necessary to develop and apply

sustainable strategies for further development of housing and public utilities of Donetsk and other towns of unrecognized Donetsk People's Republic. It should also be taken into account both the specific factors of mobilization economy of DPR and the existing challenging partnership relations with Russian Federation where innovative type of economy is in progress nowadays. When developing sustainable strategies for further development of housing and public utilities of Donetsk and other towns of unrecognized Donetsk People's Republic, it is essential to focus on innovative vector of development. All these factors mentioned make the topic of research relevant. The prospects for introducing of innovative technologies in housing and public utilities of Donetsk have been considered. Since 2004 the innovative energy saving technologies have been introduced in the city housing services structure out of overhaul funds in Donetsk. From 2004 till 2014 47 residential houses in total area of 128,1 thousand sq. m. to the value of 124,6 mln. hrivnas have been insulated in Donetsk. A lot of variants of wall heat insulation are being used for energy saving in the city: bond heat insulation method and curtain wall ventilated systems are being used. In addition, the combined method of heat insulation is often used: the principal front is a curtain wall ventilated system, the elevation facing yard is the bond heat insulation method. During works on thermal modernization and residential buildings facades reconstruction ventilated roofs are repaired and built-up roofs are reconstructed, protruding and recessed balconies are veneered with sliding aluminium stained glasses, engineering networks are replaced and energy accounting meters are installed. It should be pointed out that the problems of introducing of innovative technologies in housing and public utilities of Donetsk have been existing up to now. But under conditions of armed actions the problems mentioned above are increasing and escalating. The prospects for introducing of innovative technologies in housing and public utilities for the war and post-war period are being considered at the Chief Administration of Housing Services of Donetsk and at the Ministry of Construction of DPR. When forming new state structures at DPR under present conditions it is necessary to study the leading experience of either Russia or Bashkortostan to make reforms of housing construction in DPR cities on the basis of introducing of innovative technologies, energy saving technologies and thermal modernization of residential areas in order to improve resource and energy efficiency.

*Key words:* housing and public utilities, housing services, rehabilitation and development, innovative technologies, mobilization economy, innovative economy, innovative strategies, energy saving technologies, thermal modernization of residential buildings, reconstruction of internal engineering networks, clusters in housing and utilities sector.

В настоящее время проблемы по восстановлению разрушенной войной сферы жилищно-коммунального хозяйства города Донецка, как и других городов непризнанной Донецкой народной республики (ДНР), требуют незамедлительного решения. В свою очередь, решение указанной проблемы связано с комплексом различного типа других проблем восстановления прежде всего мира и социально-экономических процессов в Донбасском регионе. Однако в условиях военно-политической и социально-экономической нестабильности необходимо, прежде всего, быстрое восстановление систем жизнеобеспечения и жилищно-коммунального хозяйства разрушенных городов. Кроме этого, требуется разработка и применение рациональных вариантов стратегий дальнейшего развития всей сферы жилищно-коммунального хозяйства как г. Донецка, так и других городов ДНР. Среди основных проблемных вопросов наиболее актуальными выступают проблемы определения основных направлений научно-технической и инновационно-инвестиционной политики восстановления и развития жилищного хозяйства городов в условиях мобилизационной экономики ДНР. При этом необходимо учитывать существующие и перспективные партнерские отношения между ДНР и Российской Федерацией (РФ). Необходимо отметить, что в России в настоящее время идет развитие инновационного типа экономики.

Мобилизационная экономика ДНР предусматривает сосредоточение и использование всех имеющихся ресурсов на контролируемой территории для противодействия угрозам самого существования ДНР как целостной системы [1]. При этом экономика городов ДНР и их жилищно-коммунальной сферы является ограниченной по потребляемым ресурсам, так как основные ресурсы направлены на защиту ДНР. Следует отметить, что на территории ДНР действует Центр восстановления экономики Донбасса, через который осуществляется гуманитарная помощь из России силами МЧС Российской Федерации. В связи с этим при разработке рациональных вариантов стратегий дальнейшего развития всей сферы жилищно-коммунального хозяйства как г. Донецка, так и других городов ДНР необходимо ориентироваться на инновационный вектор развития.

Инновационная экономика России основана на растущем потоке инноваций, на постоянном технологическом совершенствовании всей материально-технической базы экономики, на производстве и экспорте высокотехнологической продукции с высокой добавочной стоимостью и самих инновационных технологий [2]. При этом в РФ особое внимание уделяется инновационному вектору развития экономики городов и всей жилищно-коммунальной сферы, что определено Концепцией федеральной целе-

вой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы» [3]. Научные исследования и решения проблем инновационной деятельности для развития жилищно-коммунального хозяйства городов России нашли свое отражение в научных трудах П.В. Акинина, М.К. Беляева, Е.М. Мазницы, Г.Д. Дроздова, А.А. Графова, В.В. Бондаренко, Р.А. Конюхова, В.А. Юдиной и др. [4, 5, 6, 7].

Анализ теоретических исследований разработкой стратегий внедрения инновационных технологий в жилищно-коммунальном хозяйстве городов в условиях мобилизационной экономики, становления государственности и перспектив перехода к инновационной экономике показывает значительную недостаточность изученности данной проблемы и большую ее актуальность.

В ходе исследований было изучено состояние внедрения инновационных технологий в жилищном хозяйстве крупного промышленного г. Донецка, в котором жилищно-коммунальное хозяйство получило достаточно высокий уровень развития до войны. Это объясняется проведением огромной работы в городе по подготовке и проведению чемпионата Европы по футболу в 2010 году и сравнительно большими инвестициями в городское хозяйство Донецка. В довоенный период была разработана и функционировала комплексная программа «Энергосбережения в г. Донецке на 2010–2014 годы», в которой отдельная подпрограмма посвящалась энергосбережению в ЖКХ, в том числе в жилищном хозяйстве.

С 2004 года в Донецке проводится работа по внедрению инновационных, энергосберегающих технологий в жилищном хозяйстве города за счет средств капитального ремонта, а также по городской программе энергосбережения. До войны на начало 2014 года жилищный фонд города состоял из 10057 многоквартирных жилых домов общей площадью 12,3 млн. кв. м. На начало 2015 года в результате варварских обстрелов жилой фонд города Донецка уменьшился и содержит 9557 многоквартирных жилых домов.

Основная часть жилого фонда Донецка представлена домами 1960–1980-х годов постройки и в настоящее время не соответствует действующим нормам теплоизоляции, имеет высокий уровень физического и морального износа конструкций и инженерного оборудования. Главным управлением жилищного хозяйства города Донецка совместно с государственным предприятием «Донецкий научно-производственный центр стандартизации, метрологии и сертификации» проведены исследования ограждающих конструкций домов с целью определения тепловизионной картины зданий различных серий и с различными материалами стен.

В результате исследований было установлено, что термическое сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций эксплуатируемых зданий в 3–3,5 раза меньше нормативов.

За период с 2004 года по 1 января 2014 года в жилом фонде г. Донецка было утеплено 47 домов общей площадью 128,1 тыс. кв. м на сумму 124,6 млн. грн. При реализации мероприятий по энергосбережению в ЖКХ города применяются разные варианты утепления стен. Во-первых, используются навесные вентилируемые фасадные системы, где в качестве утеплителя применяются базальтовые плиты не менее 100 мм «Рокволл» и «Вентирок», а наружная облицовка выполнена композитными материалами «Люксолон», «Алюкобонд» и «Мармарок». Во-вторых, применяется метод скрепленной теплоизоляции, который представляет прочную и долговечную систему и надежно себя зарекомендовал. Недостатком этой системы является сезонность проведения работ и необходимость периодического обновления (покраски) декоративного слоя. В-третьих, выполняются работы с применением комбинированного варианта утепления: главный фасад – вентилируемая фасадная система, а дворовый фасад – система скрепленной наружной изоляции. Кроме этого, при производстве работ по термомодернизации и реконструкции фасадов жилых зданий выполняется ремонт вентилируемых или реконструкция совмещенных кровель, облицовка балконов и лоджий алюминиевыми витражами с раздвижными створками, замена инженерных сетей с установкой приборов учета энергоресурсов. Необходимо отметить, что проблемы внедрения инновационных технологий в жилищном хозяйстве г. Донецка существовали и существуют. Однако в современных условиях, связанных с военными действиями, вышеуказанные проблемы увеличиваются и обостряются.

В настоящее время жилищное хозяйство г. Донецка, как и вся экономика ЖКХ Донбасса, находится в очень сложном положении. Только по Донецку разрушено около 3500 объектов, включая жилые дома, школы, больницы и другие здания и сооружения. Одновременно при сложнейшей финансово-экономической ситуации в жилищном хозяйстве города Донецка ведется работа по восстановлению жилищного хозяйства. Срочно необходимы строительные материалы (шифер, стекло и др.), которые доставляются гуманитарными конvoями МЧС России.

Если раньше существовавшая система расчетов за предоставление жилищно-коммунальных услуг не покрывала полностью их себестоимость, то в настоящее время разрушена сама эта система расчетов, и у населения отсутствуют денежные средства для оплаты этих услуг из-за невыплаты пенсий и заработных плат в течение 6–9 месяцев. В таких условиях

проведение восстановительно-ремонтных работ требует значительных дополнительных инвестиций, которые отсутствуют.

В Главном управлении жилищного хозяйства г. Донецка и в Министерстве строительства и ЖКХ ДНР рассматривают для военного и послевоенного периода перспективы внедрения инновационных технологий в ЖКХ. В современных условиях формирования новых государственных структур в Донецкой области необходима комплексная работа по изучению передового опыта прежде всего России, в том числе и Республики Башкортостан, в деле реформирования жилищно-коммунального хозяйства городов ДНР на основе внедрения инновационных технологий, в том числе и опыт внедрения энергосберегающих технологий и проведения термомодернизации жилищного хозяйства для повышения его ресурсо- и энергоэффективности.

В Главном управлении жилищного хозяйства Донецка еще в довоенный период разработан рабочий проект по реконструкции внутренних инженерных сетей 28 многоэтажных жилых домов и котельной микрорайона Ул. Прожекторная Пролетарского района, который предусматривает установку узлов управления отоплением и горячим водоснабжением. Ориентировочная потребность в инвестициях составляет 26 млн. грн. В связи с прогнозируемым подорожанием не только тепловой энергии, но и теплоносителей срок окупаемости проекта не превышает трех лет.

Перспективным направлением внедрения инновационных технологий является формирование в Донецке в жилищном хозяйстве кластерных объединений, предусматривающих все необходимые составляющие для внедрения новаций как в жилищном хозяйстве, так и в целом в сфере ЖКХ. Кроме этого, для активизации внедрения инновационных технологий в ЖКХ Донецка и городов ДНР необходимо создание саморегулируемой организации предприятий ЖКХ на рынке города Донецка и всей территории ДНР. Ведущая роль в указанном направлении призвана сыграть Донбасская национальная академия строительства и архитектуры для разработки и внедрения инновационных технологий в ЖКХ. Это требует создания в академии специальной лаборатории «Инновации в ЖКХ» для представления, изучения и внедрения новаций в практической деятельности предприятий ЖКХ г. Донецка и других городов ДНР.

Список литературы:

1. *Электронный ресурс*. – Режим доступа: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Мобилизационная\\_экономика](https://ru.wikipedia.org/wiki/Мобилизационная_экономика).
2. *Электронный ресурс*. – Режим доступа: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Инновационная\\_экономика](https://ru.wikipedia.org/wiki/Инновационная_экономика).
3. *Электронный ресурс*. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cous\\_doc\\_LAW\\_97439/](https://www.consultant.ru/document/cous_doc_LAW_97439/).
4. *Акинин П.В.* Жилищно-коммунальное хозяйство: инновации и безопасность / М-во образования и науки РФ, Гос. образоват. учреждение высш. проф. образования Ставроп. гос. ун-т. – Ставрополь: Изд-во СГУ, 2011. – 179 с.
5. *Беляев М.К., Мазница Е.М.* Развитие предпринимательства в ЖКХ на основе инновационных решений / Волгогр. гос. архит.-строит. ун-т. – Волгоград, 2010. – 103 с.
6. *Дроздов Г.Д., Графов А.А.* Управление качеством услуг ЖКХ на основе инноваций: монография / С.-Петерб. гос. ун-т сервиса и экономики. – Спб.: Изд-во СПбГУЭСЭ, 2011. – 159 с.
7. *Бондаренко В.В., Юдина В.А.* Проблемы саморегулирования в жилищно-коммунальном хозяйстве региона // Экономика и менеджмент инновационных технологий. – 2012. – № 12 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ekonomika.snauka.ru/2012/12/1444>.

List of literature:

1. *Electronic resource*. – URL [https://ru.wikipedia.org/wiki/Mobilization\\_economy](https://ru.wikipedia.org/wiki/Mobilization_economy).
2. *Electronic resource*. – URL [https://ru.wikipedia.org/wiki/Innovative\\_economy](https://ru.wikipedia.org/wiki/Innovative_economy).
3. *Electronic resource*. – URL [https://www.consultant.ru/document/cous\\_doc\\_LAW\\_97439/](https://www.consultant.ru/document/cous_doc_LAW_97439/).
4. *Akinin P.* Housing and Public Utilities: Innovations and Safety / Ministry of Education and Science of Russia, State Educational Establishment of higher Professional Training Stavropol State University. – Stavropol: SSU, 2011. – 179 p.
5. *Belyayev M.K., Maznitsa Ye.M.* The Development of Housing and Services Sector on the Basis of Innovative Decisions / Volgograd State University of Civil Engineering and Architecture. – Volgograd, 2010. – 103 p.
6. *Drosdov G.D., Grafov A.A.* Quality Management in Housing and Services Sector on the Basis of Innovations: monograph / St. Petersburg State University of Services and Economy. – St. Petersburg, 2011. – 159 p.
7. *Bondarenko V.V., Yudina V.A.* Problems of Self Regulation in Regional Housing and Services Sector // Economics and Management of Innovative Technologies. – 2012. – № 12 [Electronic resource]. – URL: <http://ekonomika.snauka.ru/2012/12/1444>.

Нуркенов Ж.Е.

кандидат технических наук,  
Почетный строитель Республики Казахстан,  
Казахстан, г. Астана

Исламов Е.И.

доктор сельскохозяйственных наук,  
Почетный работник образования Республики Казахстан,  
Казахстан, г. Астана

УДК 330.322

## ОБ АКТУАЛЬНЫХ ВОПРОСАХ ОЧИСТКИ КАНАЛИЗАЦИОННЫХ СТОЧНЫХ ВОД В ГОРОДЕ АСТАНЕ

В статье всесторонне рассмотрены и проанализированы основные моменты важного и насущного вопроса очистки канализационных вод в Республики Казахстан, в том числе и г. Астане. Особенно серьезно вопрос стоит в г. Астане, так как рост населения, за 13 лет – с 250 до 758 тыс. человек, или в три раза, поставил новые задачи по увеличению мощностей водоснабжения и водоотведения. Приняты специальные программы на уровне Правительства Республики Казахстан по поручению Главы государства Н.А. Назарбаева по реконструкции и модернизации всей системы водоснабжения и водоотведения. Правительством Республики Казахстан поставлена задача ликвидировать озеро «Талдыколь» в ближайшие 5–6 лет, то есть довести его до прежних границ (400 га), организовать перекачку сточных вод с озера и с города в сухое озеро «Карабидаль» в 34 км от Астаны. В рамках первой очереди был построен цех обезвоживания иловых осадков, реконструированы четыре аэротенка (существующие) и построены два новых, что дало возможность расширить мощности канализационных очистных сооружений (КОС) и улучшить качество очистки сточных вод. Во второй очереди реконструкции КОС в 2006 году были построены станции ультрафиолетового обеззараживания производительностью 254 000 тыс. м<sup>3</sup> в сутки, насосная станция перекачки, осушены и выведены 33 старые иловые площадки, что позволило значительно уменьшить зловонные запахи, построено три площадки депонирования (захоронения) обезвоженного осадка.

*Ключевые слова:* канализационные очистные сооружения, Астана, водоснабжение, водоотведение.

## ON CURRENT ISSUES SEWAGE WASTEWATER IN THE CITY OF ASTANA

This paper comprehensively reviewed and analyzed highlights important and pressing issue sewage treatment in the Republic of Kazakhstan, including Astana. Particularly serious issue is in Astana, because population growth in 13 years from 250 to 758 thousand. people, or three times, and set new goals to increase the capacity of water supply and sanitation. Adopted special programs at the level of the Government of the Republic of Kazakhstan on behalf of the Head of State NA Nazarbayev on reconstruction and modernization of the water supply and sanitation. Government of the Republic of Kazakhstan tasked to eliminate the lake «Taldykol» in the next 5 to 6 years, that is, bring it to the previous boundaries (400 ha), to organize a sewage pumping from the lake and the city in a dry lake «Karabidaly» 34 km. from Astana. In the first stage was built plant sludge dewatering, reconstructed four aeration tank (existing) and built two new ones, which made it possible to expand the capacity of sewage treatment facilities and improve the quality of wastewater treatment. In the second stage of reconstruction of wastewater treatment plants in 2006 were built station ultraviolet disinfection performance tys.kubicheskikh 254,000 meters per day, pumping stations, drained and withdrawn 33 old sludge lagoons, which significantly reduce the stench, built three sites of deposit (burial) dewatered sludge.

*Key words:* wastewater treatment plant, Astana, water supply, sewerage.

Вопросы водоотведения, канализации сточных вод – проблема большинства городов и населенных пунктов Казахстана.

Особенно этот вопрос остро стоит в так называемых малых городах с населением до 50-ти тысяч человек, их в республике насчитывается более 60-ти. Даже не во всех областных центрах работают канализационные очистные сооружения (КОС) или работают неполным технологическим циклом, то есть без полной утилизации иловых осадков и без очистки

сточных вод до предельно допустимой концентрации (ПДК) для сброса их в водоемы (реки и озера) [1].

В большинстве случаев сточные воды проходят лишь механическую очистку от мусора и песка, редко биологическую, а то просто сбрасываются на рельеф местности, то есть в поля орошения, что является очень серьезным нарушением экологического баланса, грозит серьезными последствиями, является большой антропогенной нагрузкой на водоемы. Особенно наличие таких биогенных химических элементов,

как фосфор (P), азот (N), является губительным для рек и озер, приводит к их зарастанию и цветению.

Также серьезно данный вопрос стоит в г. Астане – молодой столице Республики Казахстан. Наблюдаемый рост населения за 13 лет с 250 до 758 тысяч человек, или повышение численности населения в три раза, поставили новые задачи по увеличению мощностей по водоснабжению и водоотведению. Были приняты специальные программы на уровне Правительства РК и поручений Главы государства Н.А. Назарбаева по реконструкции и модернизации всей системы водоснабжения и водоотведения.

Акимаг города разработал, а сессия Маслихата утвердила обширную программу водоснабжения и водоотведения, где предусматривалось строительство более 240 км водопровода и канализации, 120 кмливневой канализации, нового забора на Вячеславском (Астанинском) водохранилище, фильтровальной станции на 100 тыс. м<sup>3</sup> в сутки, с модернизацией водопроводных и канализационных станций [2].

Этой программой предусматривалась и защита города от высоких паводков, от подтопления в случае половодья, построено перед городом буферное водохранилище с емкостью более 400 млн. м<sup>3</sup>, примерно такое, как само Вячеславское. Водоохранилище будет накапливать излишнюю воду в годы половодья, а в засушливые года пополнять реку Есиль, и в чрезвычайных ситуациях можно будет подавать техническую воду в тепловые источники города. Для этого в районе поселка Тельмана уже построена (в 2008–2009 гг.) водозаборная станция Горводоканала с производительностью 100 000 кубометров в сутки.

В связи с расширением границ с 45 до 75 тыс. га канализационно-очистные сооружения оказались в черте города, а озеро накопитель-испаритель Талдыколь с объемом 65 млн. м<sup>3</sup> стало оказывать гидравлическое давление, подтапливая огромные территории города, что привело к заболванению и зарастанию камышом, гниению растительных и иловых остатков, от которых в сторону идет неприятный запах. Озеро Талдыколь и КОС занимают более 2 000 гектаров (20 млн. м<sup>3</sup>), и для его осушения требуются огромные средства.

Правительством Республики Казахстан поставлена задача ликвидировать озеро Талдыколь в ближайшие 5–6 лет, то есть довести его до прежних границ (400 га), организовать перекачку сточных вод с озера и с города в сухое озеро Карабидалы в 34 км от Астаны. Работа была запланирована в две очереди. В первую очередь, в 2005 году, была восстановлена старая система перекачки, и она начала работать с 25 июля 2009 года. Реконструирована насосная станция на 103 тыс. м<sup>3</sup> в сутки, построен подводящий канал, восстановлен водовод протяженностью в 22 км. В рамках первой очереди был построен цех обезвоживания иловых осадков, реконструированы

четыре аэротенка (существующие) и построены два новых, что дало возможность расширить мощности КОС и улучшить качество очистки сточных вод [3].

Во второй очереди реконструкции канализационных очистных сооружений, в 2006 году, были построены станции ультрафиолетового обеззараживания производительностью 254 000 тыс. м<sup>3</sup> в сутки, насосная станция перекачки в озеро Карабидалы, с такой же производительностью 42,386 км, осушены и выведены 33 старые иловые площадки, что позволило значительно уменьшить зловонные запахи, построено три площадки депонирования (захоронения) обезвоженного осадка. Одновременно велось расширение нового накопителя-испарителя Карабидалы с 14 до 27 млн. м<sup>3</sup> с отсечным дренажом (ловчий канал) по периметру и с дренажной насосной станцией.

На сегодня, в результате целенаправленной работы строительных и проектных организаций, местных исполнительных органов и ГКП «Астана Су Арнасы» при поддержке государственного уполномоченного органа, в столице Республики Казахстан – г. Астане, решен вопрос доочистки по микробиологической очистке (после аэротенков) и построена новая фильтровальная станция с применением новых технологий для очистки сточных вод до культурно-бытового значения с целью сброса их в реку Есиль. Для чего построено 11 километров водовода (два по 5,5 км). В настоящее время согласно графику ведутся пусконаладочные работы. После запуска водовода будет осуществляться возврат очищенной воды в природу, тем самым обеспечится сохранение и улучшение экологической обстановки вокруг столицы.

При проектировании и строительстве были применены современные технологии, обеспечивающие высокие инженерно-технологические и санитарно-биологические стандарты, соответствующие международным в области водоснабжения и водоотведения, а также технологии очистки канализационных сточных вод.

*Список литературы:*

1. *Мурсакина М.У., Дюсенбаева С.Ж.* Аналитический обзор по современному состоянию и перспективам развития водоснабжения и водоотведения. – Астана, АО «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ», 2011. – С. 5–9.
2. *Нуркенов Ж.Е.* Модернизация системы очистки питьевой воды в городе Астане (на примере ГКП «Астана Су Арнасы»): Автореферат диссертации на соискание ученой степени к. т. н. – Алматы, 2010. – С. 3–14.
3. *Комплекс мероприятий по модернизации систем водоснабжения и водоотведения.* – Астана, 2008.

*List of literature:*

1. *Mursakina M.U., Dyusenbaeva S.J.* Analytical review of the current state and prospects of development of

water supply and sanitation. – Astana, JSC «Kazakhstan Center for modernization and development of housing and communal services», in 2011, P. 5–9.

2. *Nurkenov Zh.E.* Upgrading the system for purification of drinking water in the city of Astana (for example, State

municipal enterprise «Astana Su Arnasy»): Abstract of the thesis for the degree of Candidate of Technical Sciences. – Almaty, 2010. – P. 3–14.

3. *The set of measures to improve water supply and sanitation.* – Astana, 2008.

**Балабенко Е.В.**

кандидат экономических наук, доцент  
Донбасской национальной академии строительства  
и архитектуры,  
Украина, г. Макеевка

УДК 334.012.64:65

## УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЖКС

Политика обеспечения необходимых жилищных условий и качественных коммунальных услуг рассматривается как инструмент социальной политики на местном уровне.

Остаются неопределенными и не разграниченными действия государства, направленные на выработку временных мер, адекватных задачам власти на местном уровне и стратегии социального развития на длительную перспективу. На всех уровнях власти все более остро осознаются недостаток гибкости, слабость сценарного прогнозирования и системного анализа социальных последствий принимаемых решений. Недостаточное внимание уделяется выработке принципов социальной политики, вытекающих из устройства нашего государства, разграничение власти в Украине на государственном, местном и региональном уровнях.

Одной из главных проблем в обеспечении развития жилищно-коммунальной сферы является несовершенство нормативно-правовой составляющей.

В статье предложен механизм нормативно-правового обеспечения развития жилищно-коммунального сектора за счет изменений и дополнений в Законы Украины «О местных государственных администрациях», «О жилищно-коммунальных услугах», «О местном самоуправлении в Украине», «Об органах самоорганизации населения». Представленные результаты в совокупности решают новые нормативно-правовые задачи по практическому обоснованию необходимости и возможности совершенствования механизмов реализации правовой политики на местном уровне в сфере предоставления гражданам жилищно-коммунальных услуг.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальный сектор, органы самоорганизации населения, местное самоуправление, общественный контроль, объединение совладельцев многоквартирных домов.

## ADVANCES OF THE MECHANISM OF REGULATORY SUPPORT IN HOUSING AND UTILITIES SECTOR DEVELOPMENT

Policy of providing the necessary living conditions and quality of public services is considered as an instrument of social policy at the local level.

Government actions aimed at developing interim measures adequate to challenges of authorities at the local level and long-term social development strategy remain uncertain and not delimited. Official establishment at various levels of government is all the more acutely aware of its lack of flexibility, weakness of scenario planning and system analysis of the social consequences of its decisions. Insufficient attention is paid to development of the principles of social policy, resulting from the structure of our state, the delineation of power in Ukraine at the state, local and regional levels.

One of the main problems in ensuring the development of housing and communal services is the imperfection of the regulatory component.

In article the author suggests a mechanism of regulatory support of housing and utility sector development by way of the amendments to the Laws of Ukraine, namely to State Municipalities Act, Housing Utility Payments Act, Local Government in Ukraine Act and Bodies of Self-Organization of Population Act. Suggested advances in total meet the new regulatory challenges of practical substantiation of feasibility and prospects of developing the mechanisms of legal policy implementation at the local level in the field of provision of housing and utility services to citizens.

*Key words:* housing and utility sector, bodies of self-organization of population, local government, social control, condominium.

Управление всеми сферами государственной и общественной жизни, в том числе жилищно-коммунальным хозяйством (далее ЖКХ), не является исключительной функцией органов исполнительной власти. В этом процессе участвуют и другие субъекты, к которым относятся, прежде всего, органы местного самоуправления. Именно местное самоуправление является одной из форм децентрализации государственной исполнительной власти, осуществляется в пределах Конституции и законов Украины на принципах правовой, финансово-экономической и организационной самостоятельности. Сегодня в Украине, в результате реформирования государственной власти, сложились две системы: система местного самоуправления как публичная власть территориальных общин и система местных органов государственной власти, представленная местными государственными администрациями. Это разные по юридической природе, прежде всего по функциям и полномочиям, системы местной власти.

Анализ функций и полномочий органов исполнительной власти и органов местного самоуправления по жилищно-коммунальной сфере свидетельствует о необходимости проведения четкого разграничения полномочий в жилищно-коммунальном секторе (далее ЖКС). Исходя из вышесказанного, считаем, что необходимо внести соответствующие изменения в Закон Украины «Об органах самоорганизации населения» [1], наделить их контрольно-надзорными функциями по ЖКХ, а именно п. 6 ст. 14 изложить в следующей редакции: «участвовать в работе местных советов народных депутатов»; а также добавить к этой статье п. 15: «повышать профессиональный уровень путем прохождения курсов подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров»; п. 16: «вместе с должностными лицами местных государственных администраций и представителями местных органов самоуправления участвовать в проверке финансовой дисциплины, учета и отчетности жилищно-коммунальных предприятий»; п. 17: «участвовать во временных комиссиях, создаваемых местными советами народных депутатов с целью проверки эффективного использования: коммунального имущества, целевого использования бюджетных средств, защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг, соблюдения субъектами хозяйствования жилищно-коммунальной сферы правил благоустройства и содержания территорий». Целесообразным считаем введение ст. 141: «Осуществление общественного контроля органами самоорганизации населения». Предлагаем изложить статью в следующей редакции: «Органы самоорганизации населения в пределах, определенных Конституцией и законами Украины, осуществляют на соответствующих территориях общественный контроль за: эффективным использованием коммунального имущества; установле-

нием норм, тарифов на жилищно-коммунальные услуги; соответствием жилищно-коммунальных услуг нормативам, нормам, стандартам и правилам; соблюдением законодательства по защите прав потребителей в сфере производства и реализации жилищно-коммунальных услуг; выполнением местных программ развития жилищно-коммунального хозяйства, соблюдением правил благоустройства и содержания территорий; эффективным использованием бюджетных средств, выделенных для обеспечения категории граждан, которым назначены льготы и субсидии из государственного бюджета; процессом привлечения частного сектора в жилищно-коммунальную сферу; реализацией инвестиционных программ и инновационных проектов в жилищно-коммунальную сферу».

Это позволит активнее привлекать общественность к решению проблемных вопросов, имеющих место в ЖКС.

Кроме того, считаем целесообразным в обязательном порядке распространить опыт создания объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД), а в органах местной исполнительной власти создать подразделения по делам ОСМД, определить функции и полномочия выборных лиц ОСМД. Эта задача может быть решена при условии внесения изменений в п. 10-1 ст. 30 Закона Украины «Об органах местного самоуправления в Украине» [2]. Необходимость в создании такого подразделения можно объяснить двумя причинами: во-первых, количество домов, подпадающих под действие Закона Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома», является значительным в любом городе Украины, во-вторых, существует проблема подготовки специальных документов для регистрации объединения (в частности, технический паспорт на дом и т. п.). Стоит также принять во внимание, что городская администрация относительно объединений играет двойную роль: она осуществляет регистрацию объединения и одновременно действует как член объединения в процессе его формирования и функционирования (в случаях с домами, которые не полностью приватизированы). Эти две роли характеризуются различными интересами, что порождает дополнительные трудности в процессе взаимодействия городской власти с объединениями. Кроме того, даже при наличии четкого законодательства по вопросам ОСМД и при полной поддержке со стороны городских властей идеи их организации успех дела будет зависеть от того, достаточно ли четко жители города и представители власти будут представлять принципы организации ОСМД и механизм его функционирования. Без такого понимания и соответствующих знаний у членов объединения создание объединений не будет успешным. Следует отметить, что создание отдела по делам объединений совладельцев

многоквартирных домов согласуется с п. 2 ст. 10 Закона Украины «О благоустройстве населенных пунктов» [3], который действует с 1 января 2006 года, где указано, что органы местной власти могут создавать такие объединения «для обеспечения осуществления с другими субъектами коммунальной собственности благоустройства населенных пунктов...»

В ст. 10 Закона Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» [4] приводится перечень органов управления объединения, ими являются «общее собрание его членов, правление, ревизионная комиссия объединения». Вместе с тем в указанном выше Законе отсутствует перечень полномочий отдельных должностных лиц ОСМД и жителей, что значительно усложняет процесс их создания и закрепления в соответствующих уставах объединений. Поэтому предлагаем внести изменения в ст. 10 указанного выше Закона Украины, изложить абзац третий в следующей редакции: «избрание членов Правления объединения и определение их обязанностей». Это позволит более четко указать права и обязанности должностных лиц ОСМД и, соответственно, контролировать их выполнение. Новый перечень обязанностей отдельных должностных лиц ОСМД позволяет создать вспомогательные комитеты, которые будут помогать членам Правления выполнять собственные обязанности, а жителей – привлекать к решению любых вопросов ОСМД.

Так, Комитет для подбора новых жителей и арендаторов мог бы заниматься рекламой свободных жилых и нежилых помещений; интервьюировать кандидатов и давать собственные рекомендации правлению ОСМД. Кроме того, это был бы Комитет, который занимался сбором квартплаты. Такой Комитет сможет существенно помогать бухгалтеру ОСМД в сборе арендной платы, вести переговоры с жителями, которые имеют задолженность, рекомендовать Правлению ОСМД меры воздействия на должников. Комитет по вопросам безопасности мог бы давать Правлению ОСМД рекомендации по повышению безопасности дома и придомовой территории, микрорайона, координировать действия по реализации запланированных мероприятий.

Представленные выше рекомендации в совокупности дадут возможность решить новые нормативно-правовые задачи по практическому обоснованию необходимости и возможности совершенствования механизмов реализации правовой политики на местном уровне в сфере предоставления гражданам жилищно-коммунальных услуг.

*Список литературы:*

1. Закон Украины от 11 июля 2001 «Об органах самоорганизации населения» // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2001. – № 37–38. – Ст. 189.
2. Закон Украины «О местном самоуправлении в Украине» // Верховная Рада Украины. – Офиц. вид. – Киев: 1997. – № 24. – Ст. 170.
3. Закон Украины «О благоустройстве населенных пунктов» от 06.09.2005 г. № 2807-IV / Верховная Рада Украины. – Офиц. вид. – Киев, 2005. – Ст. 105.
4. Закон Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» от 03.11.2005 г. № 3053-IV / Верховная Рада Украины. – Офиц. вид. – Киев, 2005. – 78 с.
5. *Практическое руководство по созданию и функционированию объединений совладельцев многоквартирных домов* // Л.В. Беззубко, И.А. Масленок, М.К. Стасюк, В.Г. Севка. – Донецк: Норд компьютер, 2007. – 168 с.

*List of literature:*

1. *The Law of Ukraine of July 11, 2001 «On Bodies of Self-Organisation of Population»* // Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine. – 2001. – № 1–38. – Art. 189.
2. *The Law of Ukraine «On Local Self-Government in Ukraine»* // Verkhovna Rada of Ukraine. – Official. ed. – K., 1997. № 24. – Art. 170.
3. *The Law of Ukraine «On the Improvement of Urban Settlements»* of 06.09.2005 № 2807-IV / Verkhovna Rada of Ukraine. – Official. ed. – K., 2005. – Art. 105.
4. *The Law of Ukraine «On Condominiums»* of 03.11.2005 № 3053-IV / Verkhovna Rada of Ukraine – Official. ed. – K., 2005. – 78 p.
5. *A Practical Guide for the Organization and Operation of Condominiums* // L.V. Bezzubko, I.A. Maslyuk, M.K. Stasyuk, V.G. Syevka. – Donetsk: Nord Computer, 2007. – 168 p.

**Валиев Ш.З.**

доктор экономических наук, профессор,  
заведующий кафедрой «Региональная  
экономика и управление»  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

**Гавриленко И.Г.**

доцент кафедры «Региональная  
экономика и управление»  
ФГБОУ ВО «Уфимский  
государственный университет  
экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

**Суренян М.А.**

студентка 4-го курса гр. БГД-3,  
направление «Государственное  
и муниципальное управление»  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

УДК 332.871.1-043.86(1-87)

## ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕДИНЕНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

В данной статье рассматриваются особенности управления многоквартирными домами товариществами собственников жилья в аспекте сравнительного анализа отечественной и зарубежной практики. Выявлена российская специфика и основные отличия формирования и развития жилищного самоуправления в России, ввиду исторических, объективных и субъективных особенностей. Делается вывод о том, что в современной России возможно построение собственной уникальной модели управления многоквартирными домами на основе товариществ собственников жилья, которая может основываться на лучших зарубежных аналогах, но при этом трансформироваться с учетом специфики и особенностей российской экономики в целом и жилищного хозяйства в частности.

**Ключевые слова:** многоквартирный дом, товарищества собственников жилья, конкуренция, коммерческий сектор управления жильем, социальный капитал, традиции, частная собственность.

## FOREIGN EXPERIENCE ACTIVITIES OF HOMEOWNERS ASSOCIATION

In this article discusses the features management of apartment houses Homeowners Association in terms of comparative analysis of domestic and foreign practice. Identified Russian specificity and the main differences of the formation and development of housing self-government in Russia, in view of historical, objective and subjective features. The concluded is that in modern Russia possible to build its own unique model of management of apartment houses based on Homeowners Association, which may be based on the best foreign analogs, but thus transformed in view of the specificity and features of the Russian economy in general and housing in particular.

**Key words:** apartment house, Homeowners Association, competition, commercial, sector of housing management, social capital, traditions, private property.

Объединение собственников жилья (ОСЖ) стало неким обобщающим понятием различных юридических форм жилищной кооперации, существующих в других странах. Например, таких как: территориальные сообщества жителей (Planning Unit Developments – PUD), кондоминиумы (Condominium Association), жилищные кооперативы (Housing Cooperatives) в США и Канаде; синдикаты во Франции; квартирные акционерные общества в Финляндии; объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) в Украине; товарищества собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) в России [1, с. 147].

Анализу зарубежного опыта управления многоквартирными домами и деятельности объединений собственников жилья посвящены публикации И.В. Генцлер, С.Н. Глазунова, Д.Г. Евстигнеева, В.Г. Игнатова, С.А. Кирсанова, П.В. Крашенинникова, Е.С. Шоминой и ряда других. Проведенные исследования позволили выявить российскую специфику и основные отличия формирования и развития жилищного самоуправ-

ления, а также его роль в становлении эффективной системы управления многоквартирными домами.

1. *Конкуренция коммерческого и некоммерческого сектора управления жильем.* В России, в отличие от преобладающей международной практики, не является обязательным ни создание ТСЖ, так как допускаются иные механизмы управления общим имуществом многоквартирного дома, ни 100%-ное членство жильцов в уже созданных товариществах. Это означает, что институт ТСЖ формируется в России в условиях конкуренции с другими организационно-правовыми формами [2].

2. *Отсутствие у российского населения традиций и навыков управления частной собственностью.* П. Крашенинников отмечает, что «чуждая» бывшему советскому человеку «психология собственника» не может развиваться в одночасье только благодаря одному факту оформления квартиры в собственность. Необходим долгий процесс осознания прав и обязанностей, вытекающих из факта обладания жильем [3, с. 140]. В

Англии первые объединения собственников жилья появились еще в XIX веке, первый закон, регламентирующий организацию и деятельность объединений, обслуживающих жилье, был принят там в 1836 году, во Франции закон о статусе общей собственности в многоквартирных домах действует с 1965 года [3, с. 213–214]. Самая сильная организация квартиросъемщиков в мире – Шведский союз квартиросъемщиков (ШСК) – был образован в 1923 году и имеет почти вековой опыт деятельности. Цель шведского жилищного движения была направлена на достижение принципиально новых жилищных стандартов. По оценкам специалистов, сейчас в Швеции одни из самых высоких жилищных стандартов в мире [4, с. 46].

3. *Низкий уровень социального капитала жителей многоквартирного дома.* Слабая сформированность социального капитала жильцов в многоквартирных домах России обусловлена неоднородностью социально-экономического состава жильцов, низким уровнем соседского общения, доверия и взаимодействия (особенно в домах-новостройках) и т. п. В этом плане примечателен опыт развития соседских сообществ в Великобритании. Основной заботой таких организаций точно так же, как и организаций жителей в городах Швеции, является объединение жителей в доме ради создания безопасного и комфортного социального микроклимата, в котором главными характеристиками являются взаимопомощь и взаимное уважение интересов. «Участие жителей – это не цель, а важный инструмент достижения солидарности и лучших социальных контактов между жителями дома и микрорайона», – декларируется шведским законодательством [4, с. 97]. В исследованиях американских социологов и политологов одной из задач объединений собственников жилья наряду с управлением недвижимостью ставятся вопросы развития чувства общности, социальной активности и воспитания взаимного уважения и терпимости [5; 6, с. 55–56].

4. *Смешанная собственность на жилье в одном доме.* Для России характерно наличие в одном многоквартирном доме нескольких собственников (за исключением вновь возведенных застроек). Состав жителей среднего МКД в нашей стране представлен собственниками, приватизировавшими свои квартиры, собственниками, купившими жилье, нанимателями муниципальных квартир, арендаторами жилья, кроме того, все эти категории обладают различными уровнями благосостояния, социального статуса. У всех категорий жильцов разные права, обязанности и возможности влиять на свою среду проживания. Существование подобного юридически-правового и социально-имущественного неравенства негативно сказывается на процессе самоорганизации и выработки согласованных решений жильцами в одном многоквартирном доме. В западноевропейских странах,

США нет многоквартирных домов, в которых были бы одновременно муниципальные и частные квартиры, жилые дома либо полностью принадлежат одному собственнику (муниципалитет, частное лицо), либо являются кондоминиумами. Каждый домовладелец в кондоминиуме является также собственником земельного участка, входящего в состав кондоминиума. В мировой практике кондоминиум (condominium) – близкий аналог ТСЖ – является одним из основных видов объединений (или ассоциаций) собственников жилья (community association). В США кондоминиум – это единый комплекс недвижимого имущества, включающий здание, землю, вспомогательные строения и коммуникации, и объединение граждан, которые своими совместными действиями нацелены на достижение общих целей, также это оптимальная возможность для людей, которые не могут позволить себе иметь собственный отдельно стоящий дом, но которые все-таки хотят владеть жильем [6, с. 50–52].

5. *Необязательность участия жителей многоквартирных домов в ассоциациях собственников жилья.* За рубежом каждый собственник жилого или нежилого помещения в доме автоматически становится членом ассоциации собственников жилья (аналог нашего товарищества собственников жилья). Отношения между собственниками регулируются уставом и внутренними правилами ассоциации, которые определяют права и обязанности собственников, устанавливают размер обязательных платежей домовладельцев и т. п. Прагматизм западного собственника жилья, его желание рационально и экономно расходовать личные средства на предоставляемые жилищные услуги являются факторами активного участия жильцов в управлении многоквартирным домом, понимания преимуществ такого участия.

Так, например, в США наличие ассоциаций жильцов в доме представляется покупателям квартир как дополнительная выгода, так как они приобретают возможность участия в решении внутренних вопросов дома, выборе обслуживающих организаций, влиянии на стоимость и качество оказываемых жилищных услуг.

По законодательству Армении предполагается, что все жилые здания, в которых приватизировано не менее 50% квартир, должны перейти к «кондоминиумной» форме управления, а остальные, в которых нет ни одной неприватизированной квартиры, в обязательном порядке должны стать кондоминиумами по истечении двухлетнего срока бесплатной приватизации. В Казахстане создаются кооперативы собственников квартир (КСК), отличием от российских товариществ является то, что если членство в наших ТСЖ – добровольное, в казахских КСК – обязательное для всех жителей многоквартирного дома [6, с. 57]. В Венгрии, Эстонии и ряде других восточноевропейских стран условием приватизации

жилья (хоть одной квартиры в доме) было обязательное создание объединений собственников в доме (товарищество собственников жилья) [7].

6. *Узкоспециализированное обслуживание жилья.* В жилищной сфере развитых стран существуют профессиональные управляющие организации, функции которых обособлены и разделены с функциями ассоциаций собственников жилья. Управляющая организация, в отличие от практики РФ, за предоставление коммунальных услуг, как правило, не отвечает.

7. *Дифференцированная система государственной поддержки жилищных объединений.* Участие государства в содержании жилья, поддержке объединений собственников в большей степени проявляется в постсоветских и восточноевропейских странах. В этих странах на сегодняшний день для кондоминиумов характерны проблемы, сходные с теми, которые возникают перед российскими товариществами собственников жилья: высокий износ жилого фонда, сравнительно невысокие доходы населения и его низкая активность. В Словакии, например, жилье передавалось новым собственникам в том техническом состоянии, в котором находилось на момент приватизации. В качестве компенсации отказа государства от обязательств по ремонту многоквартирного дома новые собственники освобождались от уплаты налога на недвижимость (на 5 лет). Государственная поддержка собственников жилья и товариществ в Словакии заключается в развитии банковских кредитов на проведение капитального ремонта дома.

В Венгрии законодательно обязали коммунальные предприятия повсеместно за счет собственных средств установить общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов, также товариществам на конкурсной основе предоставляются бюджетные гранты на проведение ремонта дома (не более 40% сметной стоимости) [7].

8. *Отсутствие квалифицированных управленческих кадров для ТСЖ.* Одной из основных проблем, препятствующих созданию и эффективной деятельности ТСЖ в современной России, является низкий уровень жилищной грамотности населения, отсутствие квалифицированных управленческих кадров. За рубежом необходимость овладения специальными знаниями и навыками в области управления жилой недвижимостью продиктована не законодательными ограничениями, а условиями рынка: западные «опытные» собственники не доверяют свое имущество в управление неквалифицированным специалистам.

В Лондоне действуют специальные институты поддержки собственников жилья – центры помощи жителям, такие центры имеют профессиональных психологов, экономистов, социологов. Как правило, они имеют государственные и муниципальные гранты на работу с жителями и помогают различным организациям жителей. Примером такой организации

является Фонд развития соседских сообществ Лондона, который является информационно-методическим и консультационным центром для отдельных жителей, жилищных организаций [4, с. 100].

Финляндия стала одной из первых стран, в которой выпускники Политехнического института (Тампера) в 1996 году получили дипломы инженера со специализацией в области содержания жилой недвижимости. В Венгрии согласно закону «О товариществах собственников жилья» управляющими кондоминиумами могут быть только лица, прошедшие соответствующую профессиональную подготовку [8]. В Германии управляющий домом должен иметь высшее образование, а также обладать такими личностными качествами, как коммуникабельность, умение вести переговоры, разрешать конфликты.

9. *Информационная открытость и прозрачность деятельности.* Уставы американских ассоциаций собственников жилья содержат положение, в соответствии с которым ассоциация по первому требованию собственника обязана предоставлять всю информацию о размере затрат на содержание и благоустройство дома, причем все расходы должны быть продиктованы объективной необходимостью [3, с. 217]. В данном направлении развивается и российское законодательство. Так, Постановление Правительства РФ № 731 обязывает все управляющие организации, ТСЖ размещать в сети Интернет полную информацию о предоставляемых услугах, отчет о доходах и расходах [9].

Подводя итоги, считаем возможным отметить, что специфика развития жилищной сферы России, ввиду исторических, объективных и субъективных особенностей, не позволяет полностью копировать зарубежный опыт деятельности жилищных объединений (даже самый прогрессивный, проверенный десятилетиями). Возможно построение собственной уникальной модели управления многоквартирными домами на основе товариществ собственников жилья, которая будет основываться на лучших зарубежных аналогах, но при этом трансформироваться с учетом специфики и особенностей российской экономики в целом и жилищного хозяйства в частности [10].

#### Список литературы:

1. *Иваненко Л.В.* Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами / Л.В. Иваненко // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. – 2014. – № 1 (7). – С. 146–150.
2. *Полищук Л.* Оценка эффективности товариществ собственников жилья в России. Эмпирические исследования гражданского общества: сборник материалов общественных слушаний (25.09.09) / Сост. А.М. Лопухин. – М.: Общественная палата Российской Федерации, 2009. – 200 с.

3. *Крашенинников П.В.* Жилищное право. – 8-е изд. перераб. и доп. / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2012. – 251с. // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

4. *Шомина Е.С.* Жители и дома / Е.С. Шомина. – М.: РИЦ «Муниципальная власть», 1999. – 266 с.

5. *Белокрылова О.С.* Факторы коллективных действий (на примере жилищной самоорганизации) / О.С. Белокрылова, А.В. Ермишина // «TERRA ECONOMICUS»: Общественно-научный периодический журнал. Вып. № 1 (т. 10). – Ростов н/Д.: Изд-во Южного федерального университета, 2012. – С. 174–180.

6. *Евстигнеев Д.Г.* Социально-политические аспекты деятельности объединений собственников жилья (на примере товариществ собственников жилья г. Москвы): дис... канд. полит. наук / Д.Г. Евстигнеев. – М.: МГОПУ им. М.А. Шолохова, 2007. – 152 с.

7. *Экспертная группа Фонда «Новая Евразия».* Самоуправление жильем [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.mycentre.spb.ru/docum/problem.htm>.

8. *Ломова М.Н.* Опыт зарубежных стран в решении проблем управления жилым фондом в России / М.Н. Ломова // Экономическая наука и практика: Материалы Междунар. науч. конф. (г. Чита, февраль 2012 г.). – Чита: Молодой ученый, 2012. – С. 201–203.

9. *Постановление* Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». – Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru>.

10. *Гавриленко И.Г.* Совершенствование организационно-экономического обеспечения деятельности ТСЖ: дис... на соискание ученой степени канд. экон. наук. – Уфа, 2013.

#### List of literature:

1. *Ivanenko L.V.* Foreign experience of effective management of apartment houses / L.V. Ivanenko // Bulletin

#### Иваненко Л.В.

доктор экономических наук, профессор,  
кафедра «Экономика города и муниципального управления»,  
ФГБОУ ВО «Самарский государственный университет»,  
Россия, г. Самара

## РЕГИОНАЛЬНАЯ ПОЛИТИКА ОБРАЩЕНИЯ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Работа посвящена проблемам обращения с твердыми бытовыми отходами на территории муниципальных образований. Выявлено, что общий объем отходов, образующихся в Самарской области, за последние 20 лет увеличился в 5,5 раза. Причем промышленные отходы выросли в 10 раз, а бытовые – в 3 раза. Очевидно,

что такая ситуация обуславливает обострение проблемы утилизации отходов. Отмечается, что существующая схема обращения с твердыми бытовыми отходами во всех муниципальных образованиях области экономически и технологически неэффективна и не обеспечивает соблюдение природоохранного законодательства. Особенностью Самарской области является существование на территории большого количества объектов размещения углеводородсодержащих отходов. Наличие больших объемов ветхого и аварийного жилья в городах области обуславливают проблему размещения отходов строительства и сноса. Утилизация таких отходов осуществляется неорганизованно, зачастую на несанкционированных свалках. Доля использования ТБО в Самарской области в качестве вторичных ресурсов не превышает 15%. Причиной низкой активности частных инвесторов является несовершенство тарифной политики в отношении вывоза и утилизации отходов. Имеются недостатки действующего нормативно-правового обеспечения обращения с отходами в части регламентации их использования в качестве вторичных ресурсов. В Самарской области система правового регулирования не выделяет переработку вторичных ресурсов в качестве автономного объекта управления. Предлагается создание кластера использования вторичных ресурсов Самарской области, в котором предусматривается разработка новых механизмов, управляющих потоками вторичного сырья, направляющих их на производство технически важной продукции.

*Ключевые слова:* муниципальные образования, твердые бытовые отходы, вторичные материальные ресурсы, генеральные схемы очистки территорий муниципальных образований, кластерный подход в сфере обращения твердых бытовых отходов.

## REGIONAL POLICY TREATMENT OF MUNICIPAL SOLID WASTE IN THE SAMARA REGION

The work deals with the problems of solid municipal waste in the municipalities. Revealed that the total amount of waste generated in the Samara region, over the past 20 years has increased 5.5 times. Moreover, the growth of industrial waste amounted to 10 times, and household – 3 times. Obviously, this situation causes the increasing problem of waste disposal. It is noted that the existing scheme for the Treatment of Solid Waste in all municipalities of the region economically and technologically inefficient and does not ensure compliance with environmental legislation. A special feature is the existence of the Samara region in a large number of accommodation facilities hydrocarbon waste. The presence of large amounts of old and dilapidated housing in the cities of the region cause the problem of disposal of construction and demolition. By disposing of these wastes are disorganized, often illegal dumps. The proportion of use of municipal solid waste in the Samara region as secondary resources does not exceed 15%. The reason for the low activity of private investors is inadequate tariff policy on removal and disposal of waste. There are shortcomings of the current regulatory and legal provision of waste management in terms of regulation of their use as secondary resources. In the Samara region, the system of legal regulation does not allocate processing of secondary resources as an autonomous object management. Proposes the creation of a cluster of secondary resources of Samara region, which includes the development of new mechanisms that control the flow of secondary raw materials, direct them to the production of technically important products.

*Key words:* municipalities, municipal solid waste, secondary material resources, general purification scheme territories of municipalities, the cluster approach in the field of solid waste.

Самарская область является агломерацией, в которой концентрация производств и населения в крупных центрах таких, как г. о. Самара, г. о. Тольятти, г. о. Сызрань, приводит к существенному усилению техногенной нагрузки на территорию и соответственно негативно воздействует на здоровье населения. Пригороды и близлежащие городские природные ландшафты загрязнены различным мусором. Несанкционированные свалки, на которых складываются разнообразные отходы жизнедеятельности населения, зачастую располагаются на особо охраняемых территориях и в водоохраных зонах. Таким образом, окружающей природной среде не только наносится дополнительный ущерб, но и в значительной степени ухудшается внешний эстетический облик региона. Также ситуация ухудшается вследствие

неконтролируемого сжигания разных накопленных отходов, что способствует увеличению уровня загрязнения атмосферного воздуха, в том числе высокотоксичными бенз(а)пиренами и хлордиоксинами.

Однако положительной характеристикой отходов является то, что они практически все представляют собой ценные вторичные материальные ресурсы. Кроме того, фактор концентрации источников образования отходов способствует организации и созданию специализированных перерабатывающих производств, которые приведут к значительному уменьшению загрязнения территорий и обеспечат выпуск необходимой и востребованной на рынке продукции.

Обращение твердых бытовых отходов на территории Самарской области закреплено в Стратегии

социально-экономического развития Самарской области, которая разработана на период до 2020 года и утверждена постановлением Правительства Самарской области от 9 октября 2006 года № 129 «О стратегии социально-экономического развития Самарской области на период до 2020 года» и на основе документа [1].

Экологическая устойчивость региона обеспечивается различными направлениями. В данной работе представлены направления стратегии, разработанные непосредственно в отношении всех видов отходов производства и потребления. К ним относятся:

– использование, переработка и обезвреживание всех видов отходов;

– рациональное и экологически надежное захоронение всех видов отходов производства и потребления;

– уничтожение всех источников загрязнения, которые не соответствуют нормативным требованиям, предъявляемым к полигонам отходов, несанкционированным свалкам, отстойникам, хранилищам химического оружия и пр.;

– интенсификация переработки отходов и использования вторичных ресурсов на территории Самарской области, а именно: модернизация существующего в г. Тольятти мусороперерабатывающего завода, строительство мусоросортировочных и мусороперегрузочных станций; создание специализированных полигонов отходов.

В течение последних 20-ти лет, начиная с середины 1990-х годов, наблюдается некоторый рост объема образования производственных и бытовых отходов.

Например, в 1994 году в Самарской области объем образования отходов составлял 1 050 тыс. т, в том числе промышленных отходов 450 тыс. т, а бытовых – 400 тыс. т. В 2013 году общий объем отходов составил 5 791,4 тыс. т, из них промышленных отходов образовано 4 602,3 тыс. т, а твердых бытовых отходов – 1 189,1 тыс. т. Простое сравнение данных показателей свидетельствует о том, что общий объем отходов за эти годы увеличился в 5,5 раза, причем промышленных – в 10 раз, а бытовых – почти в 3 раза. Очевидно, что такая ситуация обуславливает обострение проблемы утилизации отходов.

Количество отходов, образуемых предприятиями и населением, по городам и районам Самарской области за последние пять лет составляло 5,5–6,0 млн. т. Объем промышленных отходов составлял 4,35–4,75 млн. т и бытовые отходы – примерно 1,15–1,4 млн. т. Следует отметить, что около 80% в общем объеме занимает доля промышленных отходов.

В соответствии со статистическими данными, отходов 1-го и 2-го классов опасности, то есть чрезвычайно и высокоопасных, в области образуется в течение года 2,4–2,5 тыс. т. Ежегодное образование умеренно опасных отходов 3-го класса состав-

ляет 1 130–1 150 тыс. т. Отходов 4-го и 5-го классов опасности – малоопасных и неопасных – образуется в среднем 4 600–4 700 тыс. т в год.

Далее необходимо назвать работающие в регионе предприятия, которые характеризуются наибольшим объемом образования промышленных отходов: ОАО «Автоваз», ЗАО «Алкоа СМЗ», ОАО «ВоТГК», ООО «Тольяттикаучук», ОАО «Куйбышевазот», ОАО «Самаранефтегаз», ОАО «Новокуйбышевский нефтеперерабатывающий завод», ОАО «Куйбышевский нефтеперерабатывающий завод», ОАО «Жигулевские стройматериалы» и др.

Особое внимание следует обратить на сферу жилищно-коммунального хозяйства, которая также является мощным источником образования отходов. Именно здесь осуществляется сбор и вывоз твердых бытовых отходов у населения.

Непосредственный интерес представляет доля отходов, используемая в качестве вторичных материалов и сырья.

Практика показывает, что в Самарской области в настоящее время величина производственных отходов, перерабатываемых как вторичное исходное сырье, составляет от 30 до 45% от общего объема образующихся производственных отходов. Причем на некоторых предприятиях перерабатывается до 98% образующихся отходов.

Совсем иная ситуация сложилась с твердыми бытовыми отходами в жилищно-коммунальном хозяйстве. К сожалению, существующая схема обращения с твердыми бытовыми отходами во всех муниципальных образованиях области экономически и технологически неэффективна и не способствует выполнению требований по охране природы. Более 70% отходов, образующихся на территории области, складывают на полигонах и несанкционированных свалках. Причем общее количество несанкционированных свалок составляет примерно 400 единиц.

Кроме того, на территориях практически всех муниципальных образований Самарской области имеются неорганизованные свалки, которые, в основном, представляют собой объекты захоронения, существующие без каких-либо природоохранных сооружений, то есть несанкционированные. Объем накопленных отходов на них составляет примерно 11 млн. куб. м и вполне сопоставим с объемами, которые размещаются в наиболее крупных организованных полигонах.

В настоящее время возле каждого крупного населенного пункта имеются свалки. Таким образом, функционирует 21 объект захоронения отходов. Но надо сказать, что только три объекта построены в соответствии со специально разработанными проектами и имеют все необходимые согласования, а также правильно оформленный землеотвод и не требуют изменения своего функционального назначения и принятия

каких-либо технологических решений. Остальные свалки – объекты захоронения – в своем большинстве не имеют даже актов о вводе в эксплуатацию, их функционирование осуществляется с грубыми нарушениями и не соответствует установленным законодательством нормам. В течение 2014 года на территории муниципальных образований Самарской области выявлено более 50 нарушений законодательства.

Основными причинами такой ситуации являются:

– отсутствие достаточного количества объектов размещения – свалок или полигонов, правильно построенных и эффективно эксплуатируемых;

– осуществление непосредственного сбора и транспортировки образующихся отходов в условиях недостаточности технических средств.

Следует отметить, что из 37 муниципальных образований Самарской области лишь в 16 имеются мощности по организованному размещению твердых бытовых отходов. Десятки поселений сельских районов просто не охвачены услугами по сбору, транспортировке и размещению отходов. По официальным статистическим данным, на полигонах складывается около 80% твердых бытовых отходов, образованных на территории области. Соответственно, пятая часть, или 20%, твердых бытовых отходов находится вне сферы интересов местных властей и перевозчиков, поэтому оказалась рассеянной в окружающей среде муниципальных образований.

В соответствии с нормативно-правовыми документами один раз в пять лет разрабатываются генеральные схемы очистки территорий муниципальных образований. На основе данных схем, которые утверждаются исполнительными органами муниципалитетов, производится планирование и устройство свалок или полигонов – объектов временного накопления отходов, а также определяется нормативное количество транспортных средств непосредственно для их вывоза [2]. Кроме того, предусматриваются мероприятия по удалению отходов из частного сектора и рекреационных зон. Требуется обратить внимание на то, что в настоящее время только 13 муниципальных образований исполняют требования законодательства и имеют генеральные схемы очистки территорий, еще в семи муниципальных образованиях схемы очистки были приняты более десяти лет тому назад, то есть до 2004 года, и до сих пор не обновлялись. Таким образом, в 17 муниципальных образованиях Самарской области схемы очистки территорий никогда не разрабатывались.

В муниципальных образованиях области состояние материально-технической базы сферы обращения с отходами характеризуется как неудовлетворительное. Это подтверждается, прежде всего, использованием морально и физически устаревших контейнеров для сбора мусора открытого типа, которые не

только способствуют, но и «обеспечивают» дополнительное загрязнение территорий, прилегающих к месту сбора мусора, и снижают качество вторичных ресурсов, потенциально содержащихся в отходах, из-за круглогодичного воздействия дождя, снега, солнца. Число специальной техники по вывозу мусора достигает 30–35% от необходимого для реализации этих целей количества машин и другого оборудования. Существующие мусоровозы также характеризуются низким качеством работы и частыми простоями из-за высокого уровня износа.

Значительной негативной особенностью Самарской области является наличие большого количества объектов размещения углеводородсодержащих отходов. К ним относятся: шламовые амбары, пруды дополнительного отстоя, илонакопители и шламонакопители, которые были устроены еще при разработке нефтяных месторождений и в период строительства нефтеперерабатывающих заводов (Куйбышевский НПЗ, Новокуйбышевский НПЗ, Сызранский НПЗ) и других предприятий нефтехимического профиля в 40-х–70-х годах прошлого столетия. На территории региона насчитывается около сорока таких хранилищ. Большинство из них являются бесхозными, объем накопленных углеводородсодержащих отходов оценочно достигает примерно 400 тыс. т. Нефтешламонакопители крупных нефтепромышленных комплексов занимают десятки гектаров территорий, выведенных из хозяйственного оборота, и представляют собой огромные обвалованные емкости – объекты, характеризующиеся экологической, пожарной и санитарно-гигиенической опасностью. В настоящее время осуществляется строительство современных резервуарных парков хранения сырья и продуктов, ило- и шламонакопителей, обеспеченных высоким уровнем инженерной защиты окружающей среды. Соответственно, старые сооружения для размещения нефтешламов и других нефтесодержащих отходов достаточно активно выводятся из эксплуатации, но продолжают до сих пор оставаться достаточно крупными очагами комплексного загрязнения всех компонентов экосистем Самарской области.

В городах области наблюдается острый дефицит строительных площадок, наличие больших объемов ветхого и аварийного жилья. Такая ситуация обуславливает проблему вывоза и утилизации отходов строительства и сноса. По ориентировочной оценке, объемы образования таких отходов на территории Самарской области составляют около 300 тыс. т в год. Размещение или складирование данных отходов осуществляется неорганизованно, зачастую на несанкционированных свалках, в близлежащих лесах, в овражках, недалеко от дороги, не попадая на специально организованные и обустроенные полигоны. Помимо негативного влияния, которое оказыва-

ют строительные отходы на состояние окружающей среды пригородных лесов, практически полностью утрачивается возможность дальнейшего их использования в качестве ценных вторичных строительных материалов для дорожных работ, производства бетона, железобетона и т. п.

Переработка твердых бытовых отходов осуществляется единственным на территории Самарской области заводом, расположенным в г. Тольятти, на котором перерабатывается от 7 до 10% от общего объема образующихся твердых бытовых отходов. Однако в Самарской области появились инновационные технологии обращения с ТБО. Прежде всего, к ним относятся новые мусоросортировочные станции. В настоящее время деятельность по сортировке твердых бытовых отходов в области реализуется на трех мусоросортировочных станциях: ООО «Поволжские вторичные ресурсы», ООО «Эко Рециклинг Групп» и ЗАО «Экология-Холдинг». Вместе с тем на полигонах сортировка твердых бытовых отходов отсутствует или осуществляется стихийно. К сожалению, доля использования отходов в качестве вторичных ресурсов в Самарской области не превышает 15%. С целью сравнения с развитыми европейскими странами отметим, что уровень вторичной переработки твердых бытовых отходов в Швеции, Дании, Швейцарии, Германии, Бельгии, Норвегии, Австрии и Голландии составляет от 30 до 50% и более.

Однако существует целый ряд проблем, которые препятствуют применению отходов в качестве вторичных ресурсов в экономике Самарской области:

– Во-первых, имеющаяся нормативно-правовая база не стимулирует потребление и переработку отходов в качестве ценных вторичных материальных ресурсов.

– Во-вторых, в области не создана единая информационная среда, обеспечивающая участников рынка достоверной информацией об объемах и источниках образования отходов, о потребностях во вторичных материальных ресурсах, о доступных способах их переработки.

– В-третьих, к организации сбора отходов, предназначенных для извлечения и дальнейшего использования в качестве вторичных ресурсов, не применяется системный подход.

– В-четвертых, требуется совершенствование тарифной политики в сфере сбора и удаления отходов с территории муниципальных образований.

– В-пятых, необходимо в муниципальных образованиях модернизировать материально-техническую базу жилищно-коммунального хозяйства в связи с ее неудовлетворительным состоянием.

– В-шестых, не хватает мощностей по первичной сортировке отходов и нет возможности организовать постоянные многотоннажные поставки вторичных ресурсов из отходов на переработку.

– В-седьмых, отсутствует достаточное количество перерабатывающих производств, использующих вторичные ресурсы из отходов как исходное сырье для выпуска готовой продукции.

Управление производственными и твердыми бытовыми отходами на территории муниципальных образований Самарской области производится с помощью различных нормативных документов, которых насчитывается более ста наименований. На основании этих документов администрациями городских округов и муниципальных районов принимаются соответствующие меры, которые, чаще всего, носят локальный характер и не позволяют использовать преимущества кооперации в создании межмуниципальной инженерной инфраструктуры, а также современных технологий обращения с отходами. Поэтому ожидать изменений к лучшему пока не представляется возможным.

Существующее в Самарской области правовое регулирование не выделяет переработку вторичных ресурсов в качестве автономного объекта управления. В этой связи на переработку вторичных ресурсов распространяются требования тех же нормативно-правовых документов, которые регламентируют обращение с отходами в целом. В результате реализуется только одно направление в системе обращения с отходами – захоронение на полигонах и свалках.

Основными недостатками действующего нормативно-правового обеспечения обращения с отходами в части регламентации их использования в качестве вторичных ресурсов являются следующие:

– не разработаны нормативные положения, которые регламентируют организацию сбора отходов для их рационального использования не только в качестве вторичных ресурсов, но и для развития рынка вторичного сырья;

– не создан дифференцированный подход к регулированию сбора и использования вторичных ресурсов в зависимости от экономических условий для сбора и переработки их определенных видов, а также степени обеспеченности экономики Самарской области ресурсами первичного сырья;

– недостаточно нормативно закреплена инструментальная база экономического регулирования процесса сбора и переработки отходов и стимулирования развития малого и среднего бизнеса в этой сфере;

– не функционируют экономические стимулы по сокращению добычи и переработки первичного сырья и энергоносителей за счет использования вторичных ресурсов, полученных из отходов производства и потребления;

– отсутствует ответственность производителя у субъектов хозяйственной деятельности на стадии превращения в отход продукции, которую они ввели в обращение на рынок;

– не разработаны нормативно закрепленные требования к природопользователям по обязательной утилизации отходов;

– отсутствует детализация нормативных положений об обращении с брошенным и разукрупненным автотранспортом, отходами, образующимися на территории садоводческих и огороднических товариществ, и другими отходами, требующими специального регулирования;

– не работает нормативная база, регламентирующая процедурные вопросы отнесения отходов к категории вторичного сырья при расчете платежей за размещение отходов;

– не создана нормативная база, предусматривающая превентивные меры, относящиеся к управлению производственными и твердыми бытовыми отходами.

Таким образом, в настоящее время в Самарской области правовое регулирование обращения с отходами как с вторичными материальными ресурсами развито очень слабо. Сформировавшаяся на муниципальном и региональном уровне система управления отходами не является стимулирующей для снижения объемов их размещения или захоронения в природной среде. Прежде всего, она направлена на обеспечение экологической безопасности при обращении с отходами, что предоставляет значительные полномочия контролирующим органам.

Недостаточная разработка способов и методов управления отходами, отсутствие единого органа, осуществляющего на региональном уровне координацию действий органов власти и участников рынка, приводит в Самарской области к несбалансированности мер государственного регулирования и управления обращением с отходами.

Традиционно в большинстве развитых стран сфера обращения с отходами представляет собой высоко развитую, рентабельную и инвестиционно привлекательную отрасль экономики. В отличие от них, в отечественных условиях только отдельные стадии обращения с отходами экономически выгодны и способны привлечь к участию инвесторов. К таким стадиям относятся сбор и транспортировка отходов от мест накопления. При этом эффективность каждой из перечисленных стадий зависит от конкретных экономических условий, устанавливаемых муниципалитетами [4].

В Самарской области одной из причин низкой активности частных инвесторов является несовершенство тарифной политики в отношении вывоза и утилизации отходов. Только в 26 муниципальных образованиях Самарской области в составе платы за жилищно-коммунальные услуги, устанавливаемой муниципалитетами для нанимателей жилых помещений, услуги по вывозу и утилизации отходов выделены отдельной строкой. Как известно, тариф на вы-

воз отходов не является предметом государственного регулирования и устанавливается на основе договорных отношений между спецперевозчиками и управляющими компаниями, обслуживающими жилищный фонд. Учитывая муниципальные ставки оплаты жилищных услуг, имеется возможность снижать затраты на обращение с отходами, что ведет к недофинансированию мероприятий по обустройству и содержанию контейнерных площадок, услуг по вывозу и утилизации. В структуре тарифов на захоронение твердых бытовых отходов по всем лицензированным полигонам Самарской области отсутствует инвестиционная составляющая, что сдерживает организацию непосредственного весового учета поступивших отходов, не позволяет финансировать проекты рекультивации. К сожалению, муниципалитетами не утверждаются инвестиционные программы предприятий коммунального комплекса, занимающиеся размещением и захоронением отходов.

Индустрия рециклинга в Самарской области еще только формируется и нуждается в серьезной государственной поддержке. Для ускоренного развития этой отрасли наиболее действенным в настоящее время может быть кластерный подход.

К настоящему времени использование кластерных инициатив уже достаточно активно применяется в стратегиях социально-экономического развития ряда субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. Некоторые проекты развития территориальных кластеров реализуются в инициативном порядке [3, 5].

В таких условиях весьма актуальным является создание кластера использования вторичных ресурсов Самарской области, разработка новых механизмов, управляющих потоками вторичного сырья, направляющих их на производство технически важной продукции.

#### Список литературы:

1. *Федеральный закон* от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».
2. *Методические рекомендации* МДК 7-01.2003 «О порядке разработки генеральных схем очистки территорий населенных пунктов Российской Федерации», утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 21.08.2003 г., № 152.
3. *Постановление* Правительства Самарской области от 6 августа 2009 г. № 372 «Об утверждении областной целевой программы «Совершенствование системы обращения с отходами производства и потребления и формирование кластера использования вторичных ресурсов на территории Самарской области» на 2010–2012 годы и на период до 2020 года».
4. *Солодова Е.П., Иваненко Л.В.* Приоритетные направления деятельности субъектов малого предпринимательства в сфере оказания жилищно-ком-

мунальных услуг в Самарском регионе // Вестник Самарского государственного университета. Серия «Экономика и управление». – Издательство «Самарский университет», 2014. – Вып. 4 (115). – С. 31–39.

5. *Иваненко Л.В.* Организация функционирования кластера жилищно-коммунальных услуг в регионе (на примере Самарской области) // Вестник университета. Теоретический и научно-методический журнал. – М.: Издательский дом ГУУ; ФГБОУ ВО «Государственный университет управления». – 2012. – Вып. 11. – С. 43–49.

#### List of literature:

1. *Federal Law* № 89-FL from 24/06/1998 «About industrial and household wastes».
2. *Methodical recommendations* MDK 7-01.2003 «About the order of elaboration of general purification schemes of settlements territories in the Russian Federa-

#### Гайнанов Д.А.

доктор экономических наук, профессор,  
директор Института социально-экономических исследований УНЦ РАН,  
Россия, г. Уфа

#### Спирина Л.И.

старший преподаватель кафедры  
«Управление в социальных и экономических системах»  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный авиационный  
технический университет»,  
Россия, г. Уфа

УДК 330.322

## СИСТЕМА МОНИТОРИНГА И ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА КАК ВАЖНЕЙШИЙ ЭЛЕМЕНТ РЕАЛИЗАЦИИ КЛИЕНТООРИЕНТИРОВАННОГО ПОДХОДА В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

В статье рассматривается система мониторинга и оценки качества как важнейшего элемента реализации клиентоориентированного подхода в сфере жилищно-коммунальных услуг. Актуальность тематики связана с возникшей в конце XX века и продолжающейся по настоящее время эпохой взаимоотношений, характеризующейся трансформацией потребительской ориентации организаций. Повышенное внимание стало уделяться установлению и поддержанию взаимоотношений с потребителями, поэтому такой подход получил название клиентоориентированного. Предложенная система мониторинга и оценки качества услуг направлена на клиентскую оценку и комплексный учет коммунальной, жилищной, придомовой, организационной, информационной, социально-психологической составляющих и позволяет определить эффективность деятельности управляющих организаций. Поэтому она выполняет следующие функции: информационную, стимулирующую, контрольную, посредническую, управленческую. Рассматривается также организационная структура, основанная на создании двух основных подразделений – бэк- и фронт-офисов, позволяющая реализовать клиентоориентированную стратегию. В рамках новой оргструктуры предложена система выявления потребности и мнения собственников помещений в многоквартирных домах посредством заочного голосования с применением новых информационных технологий.

Таким образом, данная система мониторинга и оценки качества ЖКУ позволит реализовать обратную связь между потребителями и управляющими организациями, а также повысить удовлетворенность клиентов качеством услуг.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальные услуги, жилищно-коммунальное хозяйство, клиентоориентированный подход, мониторинг, оценка качества, показатели оценки, функции и принципы мониторинга, партнерские взаимоотношения, управляющая организация, потребители, организационная структура.

## THE SYSTEM OF MONITORING AND QUALITY ASSESSMENT AS AN IMPORTANT ELEMENT IN THE IMPLEMENTATION OF CLIENT-ORIENTED APPROACH IN THE SPHERE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

The article considers the system of monitoring and evaluating the quality as the most important element in the implementation of client-oriented approach in the sphere of housing and communal services. The relevance of the themes associated with emerged in the late twentieth century and continues to the present era of relations characterized by the transformation of the consumer orientation of organizations. Increased attention has been paid to establishing and maintaining relationships with consumers, so this approach has been called client-oriented. The proposed system of monitoring and evaluating the quality of services focused on client assessment and comprehensive accounting utility, residential, local, organizational, informational, social and psychological components and allows to determine the effectiveness of management organizations. It therefore performs the following functions: informative, stimulating, monitoring, mediation, management. Also examines the organizational structure based on two main divisions: the back and front offices to implement a customer-oriented strategy. Under the new organizational structure of the proposed system to identify needs and opinions of owners of premises in apartment houses by absentee voting with the use of new information technologies.

Thus, this system of monitoring and evaluating the quality of utility services will implement feedback between consumers and managers of organizations, as well as to increase customer satisfaction with service quality.

*Key words:* housing and communal services, client-oriented approach, monitoring, quality assessment, performance evaluation, functions and principles of monitoring, partnerships, management organization, customers, organizational structure.

Возрастающая конкуренция на рынке жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) выравнивает предложения управляющих организаций по цене, качеству, перечню предлагаемых услуг, заставляя их искать новые способы конкурентной борьбы за привлечение и удержание клиента.

Внимание с услуги постепенно смещается на потребителя, он становится законодателем на рынке, диктуя свои условия и ожидая особого к себе отношения [4, с. 15]. Подход, основанный на повышенном внимании к установлению и поддержанию взаимоотношений с потребителями, получил название клиентоориентированного [1, с. 185].

Отличительной особенностью жилищно-коммунальных услуг является то, что процессы их производства и потребления неразрывно связаны [1, с. 56]. Это приводит к повышению значимости ориентации организации на максимальное удовлетворение запросов потребителей. Таким образом, в условиях формирующихся рыночных отношений успех управляющих организаций на рынке жилищно-коммунальных услуг напрямую определяется степенью соответствия качества оказанных услуг ожиданиям и потребностям потребителей [5, с. 154].

Авторами статьи предлагается использовать клиентоориентированный подход применительно к ЖКУ как построение партнерских взаимоотношений управляющей организации и собственников помещений в многоквартирном доме (МКД), направленных на удовлетворение качеством ЖКУ потребителей и получение устойчивой прибыли управля-

ющей организацией в долгосрочном периоде посредством реализации ключевых компетенций.

Одним из основных элементов построения партнерских взаимоотношений в клиентоориентированном подходе является система мониторинга и оценки качества жилищно-коммунальных услуг, которая позволяет выстроить обратную связь между потребителями и управляющей организацией, повысить информационную прозрачность, качество предоставляемых услуг и конкурентоспособность самих управляющих организаций.

Под системой мониторинга и оценки качества жилищно-коммунальных услуг понимается организованное систематическое наблюдение за удовлетворенностью собственников помещений в МКД качеством жилищно-коммунальных услуг.

Мониторинг и оценка качества ЖКУ производится для объективного решения следующих основных задач: обеспечение и управление качеством; выбор наилучшего (оптимального) варианта предоставления услуги; планирование показателей качества; контроль качества; анализ изменения уровня качества.

В целом система мониторинга и оценки качества должна выполнять следующие функции:

– информационную (служит для информирования управляющих организаций о качестве предоставленных услуг);

– стимулирующую (побуждает управляющие организации к разработке и внедрению мероприятий, направленных на поддержание и улучшение качества ЖКУ);

– контрольную (исследование динамики показателей качества ЖКУ позволит управляющим организациям контролировать процесс достижения поставленных целей, задач);

– посредническую (служит обратной связью между управляющими организациями и потребителями ЖКУ);

– управленческую (на основе полученных показателей качества управляющие организации смогут разрабатывать предупреждающие и корректирующие мероприятия в области качества).

Основной составляющей в системе мониторинга является оценка качества ЖКУ. В современном мире практика оценки качества различных услуг получила достаточно широкое распространение. Однако исследование российского опыта оценки качества жилищно-коммунальных услуг позволяет сделать выводы о том, что в большинстве случаев проводится общая рейтинговая оценка деятельности управляющих организаций, а не качества предоставляемых ими услуг [3, с. 6].

В частности, это обусловлено тем, что у управляющих организаций нет осознания того, что оценка качества ЖКУ является важным аспектом на пути к повышению качества предоставляемых услуг и конкурентоспособности самих управляющих организаций. Поэтому для многих управляющих организаций является характерным низкая информационная прозрачность, отсутствие желания более тесно взаимодействовать с потребителями, нарушение нормативов, стандартов и правил предоставления ЖКУ.

Оценка качества жилищно-коммунальных услуг по своей сути представляет собой совокупность последовательно выполняемых этапов, включающих: выбор метода оценки качества, совокупности показателей свойств оцениваемых жилищно-коммунальных услуг, определение их значений и расчет комплексного показателя качества.

Основная цель оценки качества – получение информации о качестве оказания услуг управляющими организациями от потребителей для целенаправленной деятельности по обеспечению требований к качеству жилищно-коммунальных услуг и их улучшению.

Выбор показателей оценки качества ЖКУ базировался на следующих методических принципах:

– системность (выбранные показатели должны характеризовать объект исследования как систему и иметь упорядоченную структуру);

– репрезентативность (достаточность выбора показателей для комплексной оценки качества ЖКУ при отсутствии дублирующих друг друга показателей);

– объективность оценки;

– понятность методики оценки (потребители ЖКУ – представители разных социальных слоев, возраста, уровня образования, поэтому методика должна быть понятна каждому);

– регулярность проведения (подразумевается, что для своевременного реагирования на изменение качества предоставляемых ЖКУ необходимо регулярно проводить оценку качества).

При этом следует отметить, что на уровень качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг могут повлиять следующие факторы:

– инфраструктурные (качество ЖКУ, скорее всего, будет выше в районах новой застройки, ниже – в районах старой застройки, что объясняется разным уровнем благоустройства жилых домов);

– социально-экономические (личные установки и убеждения потребителей, их уровень доходов);

– психологические (предыдущий опыт получения аналогичных услуг в других городах, районах; время проживания потребителя в определенном месте).

Предлагаемый алгоритм оценки качества жилищно-коммунальных услуг включает в себя следующие этапы:

1. Выбор метода оценки качества жилищно-коммунальных услуг.

Поскольку управляющим организациям необходимо выявить мнение о качестве предоставленных услуг именно у потребителей, то, соответственно, наиболее подходящим для этого является социологический опрос. При этом следует учесть тот факт, что потребители ЖКУ являются представителями разных социальных слоев, имеют разный уровень образования, а метод оценки качества должен быть понятен каждому. Поэтому оценку качества предлагается определять по пятибалльной шкале.

2. Определение количества участников опроса.

Предлагается выборочный метод опроса, например, по пять представителей каждого подъезда из числа наиболее активных собственников помещений в МКД.

3. Определение направлений оценки качества, а также показателей, входящих в каждое направление, и периодичности проведения оценки. В настоящий момент отсутствует единый стандарт или алгоритм проведения оценки, поэтому авторская методика предполагает определение показателей качества по шести направлениям (табл. 1), в каждое из которых входит различное количество показателей.

Таким образом, общее количество показателей достигает тридцати (табл. 2). Периодичность проведения оценки предполагается раз в квартал, так как сбор и обработка результатов достаточно трудоемки.

4. Разъяснительная работа с потребителями жилищно-коммунальных услуг. Данная работа предполагает отчетность на ежегодном собрании собственников и управляющей организации внедрения оценки качества ЖКУ потребителями. Представитель управляющей организации разъясняет цель, задачи, периодичность проведения оценки качества ЖКУ.

5. Сбор и обработка показателей качества жилищно-коммунальных услуг.

Направления оценки качества жилищно-коммунальных услуг

Таблица 1

№	Наименование направления	Содержание направления
1	Коммунальное	Обеспечение надлежащего качества коммунальных услуг (6 показателей)
2	Жилищное	Обеспечение надлежащего состояния многоквартирного дома (8 показателей)
3	Придомовое	Обеспечение надлежащего состояния придомовой территории (3 показателя)
4	Организационное	Организационно-управленческая деятельность управляющей организации (5 показателей)
5	Информационное	Уровень предоставления информации (4 показателя)
6	Социально-психологическое	Взаимодействие с потребителями ЖКУ (4 показателя)

Показатели оценки качества жилищно-коммунальных услуг

Таблица 2

№ п/п	Показатели
<b>1. Обеспечение надлежащего качества коммунальных услуг</b>	
1	Холодное водоснабжение (соблюдение стандартов и нормативов; состав и свойства воды; давление воды; перебои водоснабжения)
2	Горячее водоснабжение (соблюдение стандартов и нормативов; состав и свойства воды; давление воды; перебои водоснабжения)
3	Водоотведение
4	Отопление (соблюдение стандартов оказания услуг; своевременность начала отопительного сезона; регулирование температуры в зависимости от внешней температуры)
5	Электроснабжение (наличие перебоев)
6	Газоснабжение (наличие перебоев; обеспечение нормативного давления)
<b>2. Обеспечение надлежащего состояния многоквартирного дома</b>	
1	Уборка мусоропроводов
2	Уборка подъездов и лестничных клеток
3	Работа лифта
4	Освещенность подъездов
5	Состояние коммунальной инфраструктуры дома
6	Содержание чердачных и подвальных помещений
7	Содержание крыши (уборка снега зимой, ликвидация сосулек)
8	Содержание окон и дверей в местах общего пользования
<b>3. Обеспечение надлежащего состояния придомовой территории</b>	
1	Своевременность вывоза мусора
2	Уборка придомовой территории
3	Благоустройство придомовой территории (озеленение, наличие и благоустройство детской площадки, наличие урн, скамеек)
<b>4. Организационно-управленческая деятельность управляющей организации</b>	
1	Предоставление дополнительных услуг
2	Своевременность и правильность начисления оплаты за ЖКУ
3	Оперативность выполнения заявок жильцов
4	Работа с должниками и неплательщиками ЖКУ
5	Участие в городских, районных конкурсах
<b>5. Уровень предоставления информации</b>	
1	Наличие актуальной информации на стендах, досках объявлений и т. д.
2	Качество работы сайта управляющей организации
3	Наличие контактной информации
4	Раскрытие информации о работе управляющей организации
<b>6. Взаимодействие с потребителями ЖКУ</b>	
1	Регулярность проведения собраний жильцов
2	Посещаемость собраний жильцами
3	Степень доверия к работникам и руководству управляющей организации
4	Культура взаимодействия работников и руководства управляющей организации

6. Определение комплексного показателя качества. Комплексная оценка качества рассчитывается по следующей формуле:

$$Q_0 = \sum_{i=1}^n K_i \cdot Q_i, \quad (1)$$

где  $Q_i$  – значение направлений по пятибалльной шкале;  $K_i$  – значение весового коэффициента показателя  $Q_i$ , при этом сумма всех весовых коэффициентов  $\sum_{i=1}^n K_i = 1$ .

Значения весовых коэффициентов показателей  $Q_i$  рассчитываются по следующей формуле:

$$K_i = \frac{2(n - k_i + 1)}{n(n + 1)}, \quad (3)$$

где  $k_i$  – номер ранга  $i$ -го направления;  $n$  – общее количество направлений оценки качества жилищно-коммунальных услуг [6, с. 316].

Показатель  $Q_i$  будет рассчитываться следующим образом:

$$Q_i = \frac{\sum_{j=1}^n q_{ij}}{n}, \quad (4)$$

где  $q_{ij}$  – значение показателей по пятибалльной шкале в каждом из направлений;  $n$  – общее количество показателей оценки качества жилищно-коммунальных услуг в каждом из направлений.

В ходе проведенного исследования экспертным методом определены номера рангов  $k_i$  по всем направ-

лениям оценки, затем рассчитаны значения  $K_i$  – весового коэффициента показателя  $Q_i$ .

Таким образом, комплексный показатель качества жилищно-коммунальных услуг может быть рассчитан по следующей формуле:

$$Q_0 = 0,26Q_1 + 0,2Q_2 + 0,152Q_3 + 0,21Q_4 + 0,11Q_5 + 0,068Q_6, \quad (5)$$

где  $Q_1$  – коммунальное;  $Q_2$  – жилищное;  $Q_3$  – придомовое;  $Q_4$  – организационное;  $Q_5$  – информационное;  $Q_6$  – социально-психологическое направления.

Реализация управляющей организацией клиентоориентированной стратегии зависит от ее организационной структуры [2, с. 16]. Авторами предлагается организационная структура, основанная на создании двух основных подразделений (см. рис.):

1. Подразделение по работе с потребителями (фронт-офис) занимается взаимодействием с клиентами, разработкой клиентоориентированных стратегий. Руководитель фронт-офиса и его подчиненные отвечают за рентабельность взаимоотношений с клиентами. Задачами фронт-офиса являются: определение и анализ требований клиентов к качеству жилищно-коммунальных услуг, согласование договоров на управление МКД, осуществление мониторинга удовлетворенности потребителей качеством ЖКУ, включающего их оценку собственниками помещений в МКД по различным направлениям.



Пример решения задачи методом динамического программирования

2. Внутренние обслуживающие подразделения (бэк-офис) поддерживают деятельность фронт-офисов своими услугами. Руководитель бэк-офиса

и его подчиненные отвечают за проектирование услуг по ценам, установленным руководителем фронт-офиса.

При применении клиентоориентированного подхода в процессе оказания жилищно-коммунальных услуг важным является внедрение новых информационных технологий. Практика показывает, что процедура проведения собраний для очного обсуждения возникших вопросов, проблем при управлении МКД осложняется отсутствием помещений и достаточного количества присутствующих для кворума. Это приводит к отсутствию взаимопонимания между работниками управляющих организаций и собственниками помещений в МКД, а также многочисленным нарушениям в процессе оказания жилищно-коммунальных услуг. В частности, создание в рамках фронт-офисной и бэк-офисной организационной структуры интернет-кабинета потребителя вызвано необходимостью принятия решений по различным вопросам, касающимся управления МКД, которое может проходить в форме заочного голосования собственников помещений. Это позволит выявлять потребности и мнения собственников помещений в МКД посредством заочного голосования.

В целом система мониторинга и оценки качества жилищно-коммунальных услуг позволит:

- определять эффективность деятельности организаций по управлению имуществом многоквартирных домов, обеспечению качественного предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- при регулярной оценке качества жилищно-коммунальных услуг можно будет выявить лучшие управляющие организации, что позволит остальным ориентироваться на них и перенимать передовой опыт в данной сфере;
- выстраивать обратную связь между потребителями и управляющими организациями, которая приведет к большему удовлетворению качеством жилищно-коммунальных услуг;
- своевременно разрабатывать и внедрять управляющими организациями предупреждающие и корректирующие мероприятия, направленные на поддержание и улучшение качества услуг.

**Кабиров С.Р.**

кандидат экономических наук, доцент  
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»,  
Россия, г. Уфа

*Список литературы:*

1. *Бурменко Т.Д.* Сфера услуг: экономика: учебное пособие / Т.Д. Бурменко, Н.Н. Даниленко, Т.А. Туренко. – М.: КНОРУС, 2008. – 328 с.
2. *Гайнанов Д.А.* Модернизация организационной структуры управления муниципальным ЖКХ / Д.А. Гайнанов, Т.А. Герасимов // Имущественные отношения в РФ. – 2009. – № 96. – С. 15–19.
3. *Гайнанов Д.А.* Организационно-экономический механизм повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг / Д.А. Гайнанов, Л.И. Спирина // Управление экономическими системами: электронный журнал. – 2014. – № 6. – Режим доступа: <http://www.uecs.ru>.
4. *Маркетинг* в отраслях и сферах деятельности: учебное пособие / Под ред. Н.А. Нагапетьянца. – М.: ИНФРА-М, 2014. – 282 с.
5. *Меликян О.М.* Поведение потребителей. – М.: ИТК «Дашков и К», 2012. – 280 с.
6. *Тебекин А.В.* Управление качеством / А.В. Тебекин. – М.: Юрайт, 2013. – 371 с.

*List of literature:*

1. *Burmenko T.D.* Services: economy: training manual / Etc., T.D. Burmenko, N.N. Danilenko, T.A. Turenko. – M.: KNORUS, 2008. – 328 p.
2. *Gainanov D.A.* Modernization of the organizational structure of management of municipal housing / D.A. Gainanov, T.A. Gerasimov // Property relations in the Russian Federation. – 2009. – № 96. – P. 15–19.
3. *Gainanov D.A.* Organizational-economic mechanism of improving the quality of housing and communal services / D.A. Gainanov, L.I. Spirina // Management of economic systems: electronic journal. – 2014. – № 6. – Mode of access: <http://www.uecs.ru>.
4. *Marketing* in industries and fields of activity: the textbook / Under the editorship of N.A. Nagapet'yanc. – M.: INFRA-M, 2014. – 282 p.
5. *Melikyan O.M.* The Behavior of consumers. – M.: TIC «Dashkov and», 2012. – 280 p.
6. *Tebekin A.V.* Quality Management / A.V. Tebekin. – M.: Writ, 2013. – 371 p.

УДК 332.8.146:330.322

## ЗАДАЧА ГОСУДАРСТВА В ЗАЧИСТКЕ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ ПРЕГРАД К ИНВЕСТИЦИОННОМУ ПОЛЮ ЖКХ

В данной статье предпринята попытка выявить факторы, которые прежде не учитывались проектировщиками реформ, но оказались сдерживающими, а впоследствии и тормозящими при проведении реформ

в жилищно-коммунальном секторе экономики страны. Не был правильно оценен потенциал населения по вопросу взятия на себя ответственности по управлению собственным жильем, а потому был упущен сегмент по мотивации будущих собственников. Практически остались вне реформы другие участники процесса в деятельности жилищно-коммунального хозяйства – это группа предприятий, которые создают продукт, и те, которые поставляют продукт. Третья сторона – это государство, которое не определило свое новое положение и свою долю ответственности, как в момент реформ, так и после завершения реформ. Кроме того, государство не определило новые правовые рамки во взаимодействии контактирующих сторон, не сумело превратить эти стороны в заинтересованные. Не была создана, и потому и не апробирована новая модель экономико-правовых отношений, хотя бы в экспериментальном проекте для нескольких регионов России.

Предлагается дополнить законодательные инициативы через рассмотрение альтернативных вариантов, для построения отношений между получателем коммунальных услуг, и множеством компаний, которые могут появиться на формируемом в стране рынке коммунальных услуг.

*Ключевые слова:* навыки у населения в управлении приватизированным жильем, взаимное страхование рисков, как у потребителей услуг, так и поставщиков услуг, появление рынка коммунальных услуг и конкуренции на этом рынке.

## TASKS OF THE STATE IN THE SWEEP INSTITUTIONAL BARRIERS TO INVESTMENT FIELD UTILITIES

This paper attempts to identify the factors that were not considered before planner's reforms, but have a deterrent, and in consequence of inhibiting and in carrying out reforms in the housing sector of the economy. Was not properly assess the potential of the population on taking responsibility for managing their own housing, and therefore was missed segment on motivation for future owners. Almost left out the reform process other participants in the activity of housing and communal services – a group of companies that create the product and those who supply the product. Third party – a state which has not determined its new position and its share of responsibility, both at the time of reform, and after the reforms. In addition, the state has not determined a new legal framework in the interaction of contacting the parties failed to turn those parties concerned. Has not been created, and therefore not tested a new model of economic and legal relations, at least in the pilot project for a number of Russian regions.

It is proposed to supplement the legislative initiatives through the consideration of alternatives, to build relationships between the recipient of public services, and a lot of companies that can appear on the market being formed in the country utilities.

*Key words:* skills of the population in the management of privatized housing, mutual insurance risks as consumers of services and service providers, the emergence of the market of public services and competition in this market.

Проблемы с жильем и получением качественных коммунальных услуг наблюдаются во многих странах, но в России они носят специфический характер. Проблемы в системе жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) накапливались годами, и попытки правительства совершенствовать один из элементов довольно сложной системы не давали успехов в этой сфере общественной деятельности. И все это объяснялось недостатком средств в экономике страны. С чем в принципе можно и согласиться.

В советской России доминировала государственная монополия на жилье. В обществе признали такую систему не эффективной. Поэтому в 90-е годы было актуальным проведение реформы в жилищно-коммунальном хозяйстве. Главная идея государства – снять заботу о жилье с плеч государства и переложить ее на плечи самих жильцов и тем самым их активизировать в сфере инвестирования в свою собственность. Приватизация жилья, начатая в июле 1991 года, затянулась и не один раз уже продлялась.

Население с большим трудом включается в процесс. Этому есть серьезная причина, ибо реформирование жилищно-коммунального хозяйства является длительным и многоэтапным явлением особенно в обществе, которое делает переход от одного этапа в истории к другому, когда пользователь жилья превращается в собственника. Прежнее положение сформировало у населения потребительское отношение – люди не проявляли особой заботы о жилье, которое им не принадлежало. Непопулярное и тяжелое решение изменить отношение людей к жилью – передать им это жилье в собственность, и вместе с этим и заботу об этом жилье. Реакция была неоднозначной, и потому приватизация затянулась на несколько десятилетий.

Упрощенный подход к ЖКХ оказался ошибочным. С начала реформ появились проблемы, которые прежде не учитывались. Мы считаем, что сферу ЖКХ нужно рассматривать под иным уклоном. Здесь сосредоточены главные интересы трех сторон: государства, общества (населения) и лишь потом

производственников. Приватизация подстегнула только одну сторону, они и начали инвестировать в свою долю собственности. А производственники в основном остались государственными, и, кроме того, они остались монополистами. Рынок так и остался монополистическим, не пускающим к себе конкурентов, а вместе с ними и не допускающим инвестиции.

Производственные интересы представлены через две группы субъектов. Первая группа субъектов скомплектована из предприятий ЖКХ, связанных с доставкой продуктов до потребителей (вода, тепло, освещение) и использующих собственное оборудование (водопроводы, электросети, лифты и т. д.). На ЖКХ также возложены вывоз отработанных продуктов и нечистот (канализация, вывоз мусора, уборка подъездов и придомовых участков).

Вторая группа – это производители электроэнергии, тепла, поставщики газа и воды. Они жестко связаны с ЖКХ, ибо являются поставщиками-монополистами. Государство не позволяет этим отношениям быть рыночными, полагая, что только государство способно контролировать тарифы на их услуги. Однако практика в регионах доказывает несостоятельность этих доводов. Часто по искам жильцов суды выносят решения, противоречащие решениям государства о распределении бюджета и соответственно противоречащие конституции страны [1, с. 23–24].

Изменения в стране спровоцировали изменения у всех трех заинтересованных сторон в их правовых и экономических статусах. Государство было вынуждено объявить о переходе на новые отношения – на рыночные, и в ускоренном темпе начали создавать и принимать законы о переходе на новые отношения. Однако население, имеющее консервативный настрой, не захотело брать на себя дополнительные обязанности и потому не сумело вовремя перейти на новые отношения (более 30% населения – пенсионеры). Вот основные причины удлинения сроков приватизация жилья. Хотя жильцы и стали формально собственниками жилья, они не приняли на себя ответственность за свою собственность. В оправдание – у них не было навыков по управлению этой собственностью. Они не осознавали, что кроме стен, пола и потолка им принадлежит вся коммуникация, проложенная в их квартире, и о ней тоже надо беспокоиться, то есть планировать текущий ремонт, капитальный ремонт, а может даже, модернизацию. Не произошло четкого разграничения собственности между тремя сторонами, и соответственно ответственности за те услуги, которые, в конечном счете, должны достаться потребителю.

Граждане в новых условиях оказались без правовой защиты со стороны государства. А для самостоятельной защиты у них как пользователей коммуналь-

ных услуг не было прежде и нет сегодня опыта по созданию потребительских кооперативов, кондоминиумов. Отдельный индивид, не владеющий опытом рыночного агента, не справится с определением правильного контрагента – управляющей компании. Только с созданием этих организаций интересы отдельного владельца жилья будут реализованы на рынке коммунальных услуг, представленном монополистами.

Так как не удалось создать конкурентный рынок, поставщики услуг остались монополистами на своих рынках. Там не оставили ворота для входа инвесторам, хотя некоторые специалисты предсказывали появление нового вида партнерства [2, с. 25]. Не испытали особых изменений поставщики услуг, которые как и прежде остались посредниками, не несущими значительной ответственности за свои действия или бездействие. Например, между конечными потребителями и производителями энергии (тепло, свет).

Превращение прежних пользователей жилых помещений в цивилизованных собственников затянулось на долгий срок, и потому откладывается формирование новых рыночных отношений. Высокие процентные ставки не позволяют появиться новым предприятиям. Государство в таких новых отношениях участвует минимально. Оно не сумело снять и устранить невидимые на публике барьеры для входа на этот рынок новичкам. Пожелания о конкуренции остались только в качестве теоретических разработок [4, с. 24]. Государство сохранило заботу только в отношении социально уязвимых слоев населения в виде предоставления им социальных субсидий. Но государство не может отказаться от функций регулирования как в законодательной сфере, так и в сфере исполнения. И она не может быть сужена до уровня согласования [3, с. 5].

Следующей проблемой в деятельности ЖКХ является его финансовая неспособность осуществлять восстановительную и воспроизводственную деятельность в обеспечении коммунальными услугами населения.

Здесь задачу могло бы решить введение института обязательного страхования для владельцев жилья, муниципалитетов в части их владения оборудованием в домах и управляющих компаний за свои действия или бездействие.

Изменились финансовые отношения. Теперь предприятия не могут жаловаться на задержку поступления средств со стороны государства. Теперь они на одном уровне с потребителями. Ибо часто потребители не оплачивают предоставленные услуги. И у предприятия нет правовых полномочий к принуждению к оплате без суда. Это ослабляет их позиции перед потребителями, но, с другой стороны, позволяет им, ссылаясь на это, уклоняться от выполнения своих обязательств перед потребителями. Пред-

приятия, создающие и поставляющие услуги, должны иметь достаточно средства не только в виде оборотных производственных фондов. Если бы закон позволял потребителю быстро предъявлять иск к поставщику услуг за несвоевременное устранение недостатков в обеспечении услуг, тогда бы и предприятия ЖКХ во избежание крупных потерь стремились бы застраховать свою ответственность перед потребителями услуг. Но устоявшееся положение ЖКХ в качестве монополиста не мотивирует его в этом направлении. Многие исследователи сходятся во мнении, что для ЖКХ нужен рынок [5, с. 19], но при этом их взоры направлены в сторону государства. Рынок – это прерогатива экономических агентов. Однако в России потребители еще не объединены в организации, способные представлять хотя бы один многоквартирный дом. Ибо любая организация требует временных и материальных затрат. Владельцы квартир и квартиросъемщики не готовы выделить из своих рядов или нанять квалифицированного менеджера. Им легче по старинке обратиться в классическое домоуправление. В установлении новых цивилизованных отношений между тремя сторонами должна быть принята дорожная карта, ибо это долгий путь.

В заключении мы выделяем три фактора, сдерживающих реформу:

1. Инициатором реформ было руководство страны, а население, привыкшее к патернализму, не хотело выходить из этого состояния, и это, на наш взгляд, послужило тормозом. Той появившейся свободой в распоряжении квартирой было, видимо, недостаточно.

2. Не расчищено инвестиционное поле для ЖКХ страны, так как не создан рынок услуг для ЖКХ, институты страны еще не позволяют потребителям услуг выбирать себе на рынке поставщиков услуг.

3. Государство четко не проставило размеры предполагаемой субсидии, которая вкуче с частными инвестициями могла быть сигналом будущих выгод для потенциальных инвесторов.

Мы предлагаем уравнивать обязательства и ответственность сторон, которые участвуют в едином процессе производства, потребления и утилизации услуг.

1. Участники процесса должны застраховать свою ответственность, как это делается на транспорте через ОСАГО и КАСКО.

2. Необходимы законы, позволяющие кондоминиумам или кооперативам по их приоритетам выбирать на рынке поставщиков услуг и устанавливать с ними срочные договоры. Сроки договора должны защитить и поставщиков услуг, которые инвестируют в технологию значительные средства, чтобы инвестор имел возможность полностью окупить свои вложения.

#### Список литературы:

1. Попов С.О. Определение источников финансирования капитального ремонта многоквартирных домов // *ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера*. – 2015. – № 1.
2. Белюченко А.В. Государственно-частное партнерство в ЖКХ как инструмент модернизации экономики // *Этап: Экон. теория, анализ, практика*. – М., 2011. – № 2. – С. 24–32.
3. Аванесян В.Р. Необходимость согласования экономических интересов в жилищно-коммунальном хозяйстве // *ЖКХ. Экономика и управление предприятием ЖКХ. Часть 1*. – 2011. – № 6. – С. 3–9.
4. Семенов М.А. О конкуренции в сфере жилищно-коммунального хозяйства // *ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера*. – 2014. – № 11. – С. 17–25.
5. Граховский А. Сфера ЖКХ под воздействием конкуренции превращается в доходное дело // *Конкуренция и рынок*. – 2012. – № 4. – С. 18–23.

#### List of literature:

1. Popov S.O. Identify the sources of financing of capital repairs of apartment buildings // *Housing: Journal of director and chief accountant*. – 2015. – № 1.
2. Belyuchenko A.V. Public-private partnership in housing as an instrument of economic modernization // *Stage: Econ. theory, analysis, and practice*. – М., 2011. – № 2. – P. 24–32.
3. Avanesyan V.R. The need to harmonize economic interests in housing and communal services // *Housing and Communal Services. Economics and business management utilities. Part 1*. – 2011. – № 6. – P. 3–9.
4. Semenov M.A. Competition in the field of housing and communal services // *Housing: Journal of director and chief accountant*. – 2014. – № 11. – P. 17–25.
5. Grahovsky A. Scope utilities under the influence of competition turns into a profitable business // *Competition and Market*. – 2012. – № 4. – P. 18–23.

Леонова Л.Б.

кандидат технических наук, доцент,  
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет  
имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»,  
Россия, г. Екатеринбург

УДК 64.012.3:334.722.24

## РАЗРАБОТКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ МАЛОГО БИЗНЕСА ДЛЯ УСПЕШНОГО ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ КЛАСТЕРА В СФЕРЕ ЖКХ

Для повышения конкурентоспособности работы кластера и его успешного функционирования авторами статьи предложены показатели его эффективности на разных уровнях управления экономическими системами: предприятия, региона, отрасли, страны.

Для первого уровня – предприятия такими показателями являются доходность, прибыльность, рентабельность. На втором уровне управления – отрасли – такими показателями эффективности могут быть коэффициенты локализации, душевого производства, специализации отрасли, частные инвестиции в отрасль, рост числа частных предприятий в отрасли. Третий уровень управления кластером – регион. Показателями эффективности в этом случае могут выступить такие, как число частных предприятий, число новых рабочих мест, частные инвестиции, в том числе иностранные, экономия бюджетных средств на выплаты пособия по безработице. И, наконец, четвертый уровень управления – государство, страна. К показателям эффективности этого уровня можно отнести рост числа частных предприятий, числа новых рабочих мест, привлечение частных инвестиций, в том числе иностранных, формирование среднего класса как фактора роста благосостояния населения и благоприятная социальная и политическая обстановка в стране.

В работе проведен анализ деятельности малых предприятий, занимающихся сбором и вывозом ТБО на примере города Екатеринбурга. В качестве предприятия, консолидирующего вокруг себя малый бизнес в сфере управления утилизацией ТБО, может выступить ООО «Компания «Экосистема» – ведущий поставщик специализированного оборудования для сбора и накопления отходов на территории Урало-Сибирского региона. ООО «Компания «Экосистема» вывозит 60% всех твердых бытовых отходов Екатеринбурга. ООО «Компания «Экосистема» имеет два полигона площадью 11 и 5 га и может обеспечить полный цикл по вывозу и захоронению ТБО. То есть ООО «Компания «Экосистема» может вполне претендовать на роль сложившегося ядра кластера в сфере ЖКХ в Уральском федеральном округе.

Впервые авторами статьи предложены и рассчитаны показатели эффективности предприятий малого бизнеса для успешного функционирования кластера в коммунальной сфере.

*Ключевые слова:* кластерная политика, малое предприятие, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов (ТБО), показатели эффективности на разных уровнях управления кластером.

## THE DEVELOPMENT OF THE EXPONENTS OF EFFECTIVENESS ON SMALL BUSINESS ENTERPRISES FOR SUCCESSFUL CLUSTERS FUNCTION IN COMMUNAL SPHERE

To increase of competitiveness of the cluster the authors of this article suggested the exponents of its effectiveness on the different levels of management: from enterprise to region then brunch and country.

For the first level of management – the enterprise – the exponents of effectiveness are: yield, profitability, return on. The second level of management – the brunch – it may be localization ratios, per capita production, specialization, industry, private investment in the sector, the growing number of private enterprises in the industry. The third level of clusters management is the region. In this case the exponents of effectiveness are the number of private enterprises, the number of new jobs, private investment, including foreign, budget savings on unemployment benefits. And at last the forth level – the country. The indicators of effectiveness in this case can be attributed the increase in the number of private enterprises, the number of new jobs, attract private investment, including foreign formation of the middle class as a growth factor welfare and favorable social and political situation in the country.

This article represents the analysis of small business enterprises, working in departure of communal solid waste products in Ekaterinburg. As a company that consolidates around it a small business in the communal sphere may be

«Company «Ecosystem», a leading provider of specialized equipment for the collection and accumulation of solid waste in the Ural-Siberian region. «Company «Ecosystem» exports 60% of all municipal solid waste in Ekaterinburg. It has two landfill area of 11 hectares and 5 and can provide a full cycle for the removal and disposal of solid waste. «Company «Ecosystem» may well claim to be the existing cluster core in the municipal sphere of the Urals Federal District.

For the first time the authors of this article suggested and calculated the exponents of effectiveness of small business activity enterprises in order to prove the successful clusters function in communal sphere.

*Key words:* cluster politics, small business enterprises, departure of communal solid waste products, the exponents of effectiveness on different levels of clusters management.

В России в управлении экономикой возрос интерес к кластерному подходу как для развития регионов, так и развития отраслей экономики. Этот подход, по нашему мнению, является актуальным для развития отрасли ЖКХ, остро нуждающейся в реформировании, развитии, повышении конкурентоспособности. В России кластерный подход понимается как система взаимосвязанных действий федеральных, региональных и муниципальных органов власти, направленных на обеспечение конкурентных преимуществ территорий.

На федеральном уровне разрабатывается общая стратегия и политика развития кластеров. На региональном уровне происходит выявление ключевых кластеров в экономике. На муниципальном уровне необходима интеграция местной экономики в ключевые региональные кластеры и координация проектов, направленных на развитие кластеров в границах муниципального образования [1].

В сентябре 2007 года в России появились **проекты Концепции развития кластерной политики и плана действий Правительства РФ по ее реализации.**

Основной целью реализации кластерной политики является создание условий для формирования и развития кластеров как основы реализации конкурентных преимуществ территорий и повышения конкурентоспособности экономики страны в целом. В результате реализации кластерной политики планируется достичь увеличения доли наукоемких отраслей, конкурентоспособности традиционных отраслей экономики, доли малых и средних предприятий в экономике, уровня занятости и доходов населения в регионах локализации кластеров [1].

Основным механизмом финансовой поддержки реализации мероприятий по инициированию создания и организационному развитию кластеров должно стать конкурсное предоставление субсидий субъектам РФ в рамках реализации мер по поддержке субъектов малого предпринимательства в соответствии с правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 22 апреля 2005 года № 249.

В рамках предоставления соответствующих субсидий может быть поддержано финансирование субъектами РФ мероприятий по предоставлению субсидий субъектам малого предпринимательства, а также

развитию инфраструктуры поддержки малого предпринимательства [1].

В связи с вышеизложенным авторы данной статьи хотели бы сделать попытку рассмотреть возможность формирования и развития кластера в сфере ЖКХ и исследовать влияние на его развитие малого бизнеса.

В последние годы в мире резко возрос интерес к кластерам малых предприятий (small enterprises clusters) [2].

Кластеры малых предприятий широко распространены за рубежом, например, в развитых странах: Германии, США, Японии, в развивающихся странах Латинской Америки, Азии, Африки [3].

В 1993 году ЮНИДО был разработан перечень рекомендаций помощи частному бизнесу и государственной власти в сфере их взаимодействия при разработке и внедрении программ по развитию кластеров [3].

В работе [4] приведены примеры успешных кластеров и методы их формирования, примеры их технического сотрудничества в различных развивающихся странах: Индии, Индонезии, Малайзии, Мексике, Никарагуа, Гондурасе, Ямайке, Боливии, Мадагаскаре, Марокко. В эпоху глобализации сохранить частные предприятия представляется возможным только с помощью кластеров.

Развитие кластеров малых предприятий может осуществляться при наличии фирмы-лидера, которая впоследствии станет ядром кластера. Таковым может стать, например, предприятие, которое захватило более 60% рынка. Местные власти в формировании такого кластера также могут и должны сыграть значимую роль. Особенно если это касается такой социально направленной сферы, как оказание коммунальных услуг.

Безусловно, кластер – это участник рынка, но он должен сформироваться по интересам его участников, а не по указанию сверху. В кластере необходима хорошая и креативная кооперация между участниками.

Малые предприятия, участники кластера, должны работать эффективно для реализации целей его создания. *Показатели эффективности работы предприятия* могут стать показателями эффективности развития кластера: это рентабельность, восприимчивость инновациям, стремление малых предприятий попасть в ареал действия кластера [5].

Эффективность работы кластера можно оценивать и со стороны последствий для экономики государства, отрасли. Успешное функционирование кластера является гарантией сохранения и создания новых рабочих мест. Кроме того, это предполагает сокращение выплат по безработице. Поэтому органы государственной власти должны проявлять заботу о малом бизнесе. А власти разных уровней могут стать инициаторами создания и поддержания кластера предприятий отрасли, так как они считают, что последние могут быть движущей силой для привлечения иностранных инвестиций [6].

С точки зрения отраслевого рынка результативность функционирования малого бизнеса может оцениваться показателями доли малого бизнеса в выпуске отраслевой продукции. По некоторым международным нормам эта доля составляет 30% [2]. Однако отличием кластера в сфере ЖКХ от других класте-

ров является не выпуск продукции, а оказание услуг. Причем вектор развития данного кластера направлен внутрь страны, а не на внешний рынок.

Для сферы ЖКХ также важным является повышение качества оказываемых услуг, снижение потерь ресурсов.

Таким образом, показатели эффективности функционирования кластеров необходимо рассматривать с позиций малых предприятий, затем развития отрасли, затем с точки зрения государства в целом.

Для повышения конкурентоспособности работы кластера необходимо разработать и определить показатели эффективности его функционирования.

Составим таблицу (табл. 1), в которой приведем предложенные авторами статьи показатели эффективности функционирования кластера на разных уровнях управления экономическими системами.

Таблица 1

Предлагаемые показатели эффективности функционирования кластера на разных уровнях управления экономическими системами

Уровень управления экономическими системами	Показатели эффективности функционирования кластера
1-й уровень – предприятие	Доходность Прибыльность Рентабельность
2-й уровень – отрасль	Коэффициенты локализации, душевого производства, специализации отрасли Частные инвестиции в отрасль Рост числа частных предприятий в отрасли
3-й уровень – регион	Число частных предприятий Число новых рабочих мест Частные инвестиции, в том числе иностранные Экономия бюджетных средств на выплаты пособия по безработице
4-й уровень – страна	Рост числа частных предприятий, числа новых рабочих мест Привлечение частных инвестиций, в том числе иностранных Формирование среднего класса как фактора роста благосостояния населения Благоприятная социальная и политическая обстановка в стране

На рынке коммунальных услуг в России работает 52 тыс. предприятий. Количество занятых составляет 4,2 млн. человек. Доля частных компаний составляет 10%, в энергосбережении доходит до 25%, в теплоснабжении до 30% [6].

В работе [7] приведены данные о числе малых предприятий в отрасли ЖКХ с 1998 по 2010 год. Следует отметить, что существенного роста их числа за этот период практически не произошло.

Далее авторами данной работы была сделана попытка впервые определить эффективность функционирования малых предприятий в сфере ЖКХ, занимающихся сбором, транспортировкой и вывозом твердых бытовых отходов, а затем, основываясь на этих показателях, спрогнозировать эффективность функционирования кластера в регионе. Расчет данных показателей был проведен авторами статьи на основе рассчитанных ими данных.

Однако, по данным [8] в сфере вывоза, транспортировки и утилизации твердых бытовых отходов, количество малых частных предприятий составляет около 94% против 2,8% муниципальных предприятий. Причем последние в основном относятся к смешанной российской собственности, а также с долей федеральной собственности.

Сфера ЖКХ решает огромное количество проблем, связанных не только с системами жизнеобеспечения людей, но и с вопросами благоустройства территорий и вывоза твердых бытовых отходов. Предприятия, осуществляющие обслуживание и эксплуатацию объектов коммунальной инфраструктуры, являются в основном муниципальными и исполняют свою деятельность практически монополично. Так, например, сферой водоснабжения и водоотведения в г. Екатеринбурге ведают МУП «Водоканал», сферой теплоснабжения – МУП «Тепловые сети». Частный малый бизнес сюда не имеет доступа.

Что касается сферы по вывозу ТБО, то здесь существующие в муниципальных образованиях полигоны по складированию и хранению отходов находятся в ведении городских администраций, а что касается сферы вывоза и транспортировки отходов, то в ней весомую долю занимают малые предприятия, доля которых в крупных городах может достигать 90–94%.

Поэтому сегодня такая услуга, как вывоз мусора, очень востребована. И малые предприятия, имеющие на балансе специализированный транспорт, способны осуществить ее качественно и в срок. Существует несколько видов услуг по вывозу мусора:

- вывоз старой или ненужной мебели;
- вывоз ТБО с вашей территории;
- вывоз отработанных строительных материалов;
- уборка снега зимой.

Как уже отмечалось ранее, в сфере вывоза, транспортировки и утилизации твердых бытовых

отходов количество малых частных предприятий достигает 90–94%. Однако следует заметить, что данные по работе таких частных малых предприятий в сфере ЖКХ, особенно по благоустройству, вывозу и утилизации отходов, являются закрытыми и не предоставляются ими. Кроме того, данная сфера очень криминализована. Попробуем разобраться в вопросах эффективности работы таких предприятий с помощью рассчитанных нами показателей эффективности.

Для оценки эффективности функционирования кластера в регионе и оценки предпринимательства в сфере ЖКХ для малых и частных предприятий, занимающихся вывозом ТБО, нами были предложены показатели, приведенные в табл. 2. По нашему мнению, следует дифференцировать друг от друга показатели доходности, социальной и экономической эффективности.

Таблица 2

Оценка предпринимательства в сфере ЖКХ (УрФО 2007–2013)  
(по малым предприятиям или ЧП, занимающимся вывозом ТБО в г. Екатеринбурге)

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Доходность</b>							
Инфляция, %	10,90	9,00	11,90	13,30	8,00	8,70	6,10
Выручка (в среднем одного предприятия малого бизнеса в сфере вывоза ТБО), руб.	4556976,76	5114452,03	5620276,95	6379429,00	7358049,60	7997880,00	8760000,00
Балансовая прибыль (убыток) по сектору малого (частного) бизнеса, руб.	364558,14	409156,16	449622,16	510354,32	588643,97	639830,40	700800,00
Объем финансирования в сфере частного бизнеса из средств гос. бюджета территории	отсутствует						
<b>Социальная эффективность</b>							
Количество малых (частных) предприятий, работающих в сфере ЖКХ, шт.	10	17	23	30	35	39	45
Количество рабочих мест на одном предприятии в малом (частном) бизнесе (вывоз ТБО), шт.	17	19	19	20	23	27	29
Зарботная плата одного работающего, руб.	13705,68	15061,19	17095,56	19718,06	21432,68	23475,00	25000,00
Фонд оплаты труда одного рабочего на предприятии малого бизнеса в сфере ЖКХ (вывоз ТБО), руб.	17426,79	19558,69	21493,07	24396,22	28138,66	30585,50	33500,00
Зарботная плата одного рабочего в среднем в сфере ЖКХ, руб.	5000,00	5545,00	6044,05	6763,29	7662,81	8275,83	8995,83
<b>Экономическая эффективность</b>							
Стоимость вывоза одного куб. м, руб.	140,45	157,64	173,23	196,63	226,79	246,51	270,00
Стоимость вывоза одной машины, руб.	1040,41	1167,68	1283,17	1456,49	1679,92	1826,00	2000,00
Рентабельность продаж сферы ЖКХ, % Прибыль / Выручка	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00

Окончание таблицы 2

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Зарплатоемкость продукции, % ФЗП / Выручка	8,71	9,74	9,74	10,25	11,79	13,84	14,86
Капиталоемкость продукции, % Инвестиции / Выручка	13,74	15,42	16,95	19,24	22,19	24,12	26,42

### 1. Доходность.

Выручка средней компании малого бизнеса, занимающейся вывозом ТБО, складывается из следующих составляющих [9, 10]:

- в среднем две-четыре машины на предприятии;
- 1 500–2 000 руб. – средняя стоимость вывоза одной машины мусора для конечного потребителя услуги;
- при пессимистичном сценарии два-три рейса в день выполняет каждая машина (с учетом дальности перевозки, времени, проведенном в пробках, и прочих простоях);
- 365 рабочих дней в году.

В табл. 2 приведены основные показатели доходности, такие как выручка, приходящаяся на одно предприятие, балансовая прибыль и финансирование.

По данным табл. 2 мы видим, что выручка и балансовая прибыль за последние семь лет, с 2007 по 2013 год, выросли практически в два раза. Что является позитивной тенденцией для развития малого бизнеса в сфере ЖКХ.

### 2. Объем финансирования в сфере частного бизнеса из средств государственного бюджета территории.

Государственная помощь в развитии малого бизнеса и частного предпринимательства в сфере вывоза ТБО осуществляется:

- обеспечением заказами на вывоз;
- предоставлением клиентской базы.

Когда у бизнеса имеется неограниченное количество заказов, есть возможность получать прибыль (снижаются постоянные затраты, эффект масштаба или больших объемов).

Что касается государственного инвестирования в сферу малого бизнеса, то оно практически не предусмотрено. Доля инвестиций в основной капитал, направленных на охрану окружающей среды, в частности в сферу, связанную с охраной от вредного воздействия отходов производства и потребления, в структуре инвестиций составляют не более 5%, а в абсолютном выражении это примерно 900 млн. руб. в год по УрФО [11]. Причем эти средства идут в основном на обезвреживание промышленных отходов.

Эти вопросы более подробно были освещены в статье [12].

### 3. Социальная эффективность. Количество новых рабочих мест.

Социальная эффективность при функционировании малого бизнеса характеризуется такими значимы-

ми показателями, как количество рабочих мест в среднем на одном малом предприятии по г. Екатеринбург и количество малых предприятий, работающих в сфере ЖКХ. Эти данные также представлены в табл. 2.

По данным табл. 2 мы видим, что за семь лет количество малых предприятий в сфере вывоза отходов в Екатеринбурге увеличилось в 4,5 раза. Что касается количества рабочих мест на одном предприятии, то они также выросли с 17 в 2007 году до 29 в 2013 году. Эти данные также являются позитивными с точки зрения эффективного функционирования частного бизнеса в этой сфере.

### 4. Экономическая и социальная эффективность работы малого бизнеса. Заработная плата сотрудников малого бизнеса.

Далее были проведены исследования о заработной плате сотрудников малых и муниципальных предприятий, занимающихся вывозом ТБО (см. табл. 2).

В среднем заработная плата сотрудников малого предприятия на сегодняшний день составляет 25 000 руб. Учитывая отчисления на социальные нужды, для компании эта цифра увеличивается до 33 500 руб. [8].

Причем по данным табл. 2 видно, что заработная плата в сфере ЖКХ за семь лет выросла практически в два раза. Однако что касается месячной заработной платы на одного работника, то в малом бизнесе она в 3,7 раза выше, чем в среднем на предприятиях ЖКХ. Это является позитивной тенденцией для развития малого бизнеса в данной сфере.

### 5. Экономическая эффективность малого бизнеса. Рентабельность продукции. Зарплатоемкость и капиталоемкость продукции и услуг.

Средняя стоимость вывоза ТБО на текущий момент в УрФО [10]:

- 1 куб. м – 270 руб.
- 1 контейнер – 2 000 руб.

В стоимость вывоза входит стоимость размещения на полигоне, которая сегодня составляет 500 руб./м<sup>3</sup>.

Учитывая также все издержки, заработную плату сотрудников, затраты на бензин и прочие, рентабельность услуг составляет 8%, что несколько ниже ставок по банковским депозитам. Таким образом, заниматься только вывозом ТБО, не осуществляя сопутствующих услуг (например, по ассенизации), не слишком рентабельно.

Бизнес рентабелен, если у предприятия есть собственный полигон для переработки, сортировки отходов и реализуется замкнутый производственный

цикл. Производя переработку вторсырья своими силами, предприятие получает дополнительную прибыль. По некоторым данным [10], рентабельность составляет в этом случае 80%.

Для осуществления деятельности предприятию требуется произвести затраты на мусоровозы, офисное помещение, стоянку для мусоровозов, гараж для ремонта машин и другие.

В табл. 2 также приведены соответственно данные по зарплатоемкости и капиталоемкости продукции с 2007 по 2013 год. Зарплатоемкость увеличилась с 8,71 до 14,86%, то есть на 6,15%. Что касается роста капиталоемкости продукции, то она также возросла с 13,74% в 2007 году до 24,12% в 2013 году, то есть на 10,38%. Таким образом, доля заработной платы в издержках растет и составляет практически 15%, доля финансовых вложений и капиталоемких издержек также увеличивается почти до 25%, что свидетельствует о модернизационных мероприятиях, проводимых в сфере ЖКХ и, в частности, по транспортировке ТБО.

В качестве предприятия, консолидирующего вокруг себя малый бизнес в сфере управления утилизацией ТБО, может выступить ООО «Компания «Экосистема» – ведущий поставщик специализированного оборудования для сбора и накопления отходов на территории Урало-Сибирского региона. ООО «Компания «Экосистема» вывозит 60% всех твердых бытовых отходов Екатеринбурга. Автопарк предприятия содержит более ста автомобилей разных типов для вывоза любых видов контейнеров.

Для составления более полной характеристики предприятия авторы проанализировали основные технико-экономические показатели ООО «Компания «Экосистема» за 2011–2013 годы.

В результате анализа выявлены положительные тенденции в развитии предприятия: выручка компании за три года увеличилась в 2,1 раза, при этом себестоимость увеличилась лишь в 1,8 раза. Следовательно, темпы роста выручки превышают темпы роста издержек. Что касается роста прибыли и рентабельности, то также наблюдается рост этих показателей соответственно в 8,8 и 4,1 раза.

Анализ бухгалтерской отчетности ООО «Компания «Экосистема» показал, что источники финансирования предприятия представлены собственным капиталом.

Собственный капитал представлен уставным капиталом, который составляет в денежном выражении 10 тыс. руб., и нераспределенной прибылью, которая за анализируемый период увеличилась с 3 067 тыс. руб. в 2012 году до 4 426 тыс. руб. – в 2013 году. Таким образом, увеличение собственного капитала составило в целом за период 144,31%.

Анализ баланса предприятия в 2012–2014 годах показал, что ООО «Компания «Экосистема» является

абсолютно ликвидным, финансово устойчивым. Предприятие для финансирования своей деятельности использует заемный капитал. Его доля в структуре капитала составляла 89,2% в 2012 году и 87% в 2013 году. А это значит, что данное малое предприятие зависит от состояния банковской системы в стране, поскольку берет кредитные ресурсы для финансирования мероприятий по модернизации.

Проанализировав деятельность ООО «Компания «Экосистема», можно сделать обоснованные выводы о том, что объем вывоза ТБО увеличивается, в том числе за счет приобретения дополнительной техники, приобретенной в 2013 году. Кроме того, ООО «Компания «Экосистема» имеет два полигона, площадью 11 и 5 га, и может обеспечить полный цикл по вывозу и захоронению ТБО. То есть ООО «Компания «Экосистема» может вполне претендовать на роль сложившегося ядра кластера в сфере ЖКХ в Уральском федеральном округе.

По нашему мнению, для малого частного бизнеса необходимо обеспечить льготные условия для получения кредитов в коммерческих банках либо заключать концессионные соглашения с администрацией муниципальных образований на получение финансовых ресурсов из бюджета, как это принято на Западе [13]. Сделать это могут только государственные власти РФ, подготовив соответствующую законодательную базу. Кредитные организации также могли бы стать участниками кластера для финансирования деятельности малого частного бизнеса с целью улучшения ситуации в сфере ЖКХ.

### Выводы по статье:

1. Таким образом, для оценки эффективности функционирования частных малых предприятий, входящих в кластер в сфере ЖКХ, в частности, занимающихся вывозом и транспортировкой ТБО, авторами впервые предложены и рассчитаны показатели, которые следует ранжировать и дифференцировать на группы:

#### Показатели доходности:

- выручка;
- балансовая прибыль;
- объем финансирования из средств госбюджета в сферу малого бизнеса.

#### Показатели социальной эффективности:

- количество малых (частных) предприятий, работающих в сфере ЖКХ, шт.
- количество рабочих мест на одном предприятии в малом (частном) бизнесе (вывоз ТБО);
- фонд оплаты труда одного рабочего на предприятии малого бизнеса в сфере ЖКХ (вывоз ТБО);
- заработная плата одного работающего;
- фонд оплаты труда одного рабочего на предприятии малого бизнеса в сфере ЖКХ (вывоз ТБО);
- заработная плата одного рабочего в среднем в сфере ЖКХ.

**Показатели экономической эффективности:**

- стоимость вывоза одного куб. м;
- стоимость вывоза одной машины;
- рентабельность продаж сферы ЖКХ;
- зарплатоемкость продукции, %
- капиталоемкость продукции, %

2. Малый бизнес в кластере ЖКХ может быть представлен предприятиями, занимающимися сбором и транспортировкой отходов. Доля таких предприятий составляет для данной сферы 90–94%. К сожалению, предприятия, занимающиеся вопросами инженерного жизнеобеспечения муниципальных образований, принадлежат в основном к государственной форме собственности и являются, по сути, монополистами.

3. Проанализирована деятельность малого предприятия ООО «Компания «Экосистема», которое может служить ядром для консолидации малого бизнеса в сфере ЖКХ по вывозу и утилизации ТБО и благоустройству в г. Екатеринбурге.

4. Анализ ООО «Компания «Экосистема» показал, что большая часть в структуре капитала принадлежит заемным средствам (порядка 87–88%), а следовательно, малый бизнес зависим от финансовой системы, которая регулируется государством. Кредитные учреждения также могут и должны являться участниками кластера.

5. Сфера ЖКХ – это сфера по производству услуг населению, и вектор ее развития должен быть ориентирован на внутренний рынок, поскольку основным потребителем услуг кластера является все население региона, страны.

*Список литературы:*

1. Лаврикова Ю.Г. Кластеры: стратегия формирования и развития в экономическом пространстве региона. – Екатеринбург: Институт экономики УрО РАН, 2008. – 232 с.
2. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.ecsocman.hse.ru>.
3. *Материал ЮНИДО Cluster development and BDS promotion.*
4. *Caniels C.J. and Romijn H.A.* SME clusters, acquisition of technological capabilities and development: concepts, practice and policy lessons, paper for the 5th EUNIP conference. – Vienna, Austria, 2001. – 21 p.
5. *Gerhard H.* How does globalisation affect local production and knowledge systems? The surgical instrument cluster of Tuttlingen, Germany, INEFReport № 57, 2002. – 55 p.
6. *Porter M.* Конкуренция. – Издательский дом «Вильямс», Санкт-Петербург; Москва; Киев, 2001. – 207 с.
7. *Баженов С.И., Беспамятных Н.Н.* Особенности развития государственно-частного партнерства в формировании жилищно-коммунального хозяйства.

- Екатеринбург: Институт экономики УрО РАН, 2006. – 57 с.
8. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.66.ru/news/society/75586/>.
  9. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.mojazarplata.ru>.
  10. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://newtariffs.ru>.
  11. *Охрана окружающей среды Уральского федерального округа в 2006–2010 годах:* Статистический сборник / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области. – Екатеринбург, 2011. – 39 с.
  12. *Леонова Л.Б., Платонов А.М.* Основы формирования экономического механизма управления обращением твердыми бытовыми отходами // Вестник УРФУ. Серия Экономика и управление. – 2012. – № 5. – С. 61–71.
  13. *Электронный ресурс.* – Режим доступа: <http://www.ru-90.ru/node/1173>.

*List of literature:*

1. *Lavrikova U.G.* Clusters: Strategy forming and development in economic area of region. – Ekatherinburg: the institute of the Economic of URO RAS, 2008. – 232 p.
2. *Electronic resource.* – URL: <http://www.ecsocman.hse.ru>.
3. *Material of UNIDO Cluster development and BDS promotion.*
4. *Caniels C.J. and Romijn H.A.* SME clusters, acquisition of technological capabilities and development: concepts, practice and policy lessons, paper for the 5th EUNIP conference. – Vienna, Austria, 2001. – 21 p.
5. *Gerhard H.* How does globalisation affect local production and knowledge systems? The surgical instrument cluster of Tuttlingen, Germany, INEFReport № 57, 2002. – 55 p.
6. *Porter M.* Competition. – Publishing house «Williams», St.Peterburg; Moscow; Kiev, 2001. – 207 p.
7. *Bagenov S.I., Bespamyatnich N.N.* Special features of state-private collaboration duaring reforming of communal sphere. – Ekatherinburg: the institute of the Economic of URO RAS, 2006. – 57 p.
8. *Electronic resource.* – URL: <http://www.66.ru/news/society/75586/>.
9. *Electronic resource.* – URL: <http://www.mojazarplata.ru>.
10. *Electronic resource.* – URL: <http://newtariffs.ru>.
11. *Protect of environment of UFR in 2006 – 2010:* statistical data/ region organization of Federal State Statistics in Sverdlovskaya region. – Ekatherinburg, 2011. – 39 p.
12. *Leonova L.B., Platonov A.M.* The foundation of Forming of economical mechanism of management with solid waste products // Vestnik URFU. Economical and Management series. – 2012. – № 5. – С. 61–71.
13. *Electronic resource.* – URL: <http://www.ru-90.ru/node/1173>.

**Волков А.А.**

кандидат экономических наук  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

**Исхакова С.Г.**

студентка  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

УДК 542.97:542.91.821.4

## ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ И ПОДХОДЫ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧИ ВНЕДРЕНИЯ ИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ В СФЕРУ ЖКХ

Проводится освещение информационных технологий в сфере жилищно-коммунального хозяйства, имеющих апробацию и наибольшее распространение, проводится их структурирование. Анализируются предпосылки и риски при внедрении информационных систем в сферу жилищно-коммунального хозяйства. Рассматривается вектор развития отрасли в свете закона о Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, также проводится разбор необходимых условий для адаптации, интеграции существующих информационных систем в Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Освещаются преимущества, которые дает данная система собственникам жилья и органам государственной власти. Рассматриваются аспекты повышения конкуренции управляющих организаций при внедрении информационных систем. Затрагиваются проблемы квалификационного обеспечения субъектов сферы жилищно-коммунального хозяйства при внедрении информационных систем. Проводится разбор структуры неплательщиков и потенциал повышения платы за коммунальные услуги в рамках внедрения информационных систем. Оценивается потребность в информационных услугах у участников рынка, а также предлагаются рекомендации, влияющие на повышения данного спроса. Приводится обзор источников финансирования инвестиций в развитие информационных технологий, дается оценка использования источников финансирования, оценивается экономическая эффективность от внедрения информационных систем.

*Ключевые слова:* государственная информационная система, жилищно-коммунальное хозяйство, управляющая компания, многоквартирный дом, тарифы, информационная система, платежи, коммунальные услуги.

## THE MAIN METHODS AND APPROACHES IN THE SOLUTION OF TASKS OF IMPLEMENTATION OF INFORMATION SYSTEMS IN HOUSING SECTOR

Held lighting information technology in the field of housing and communal services, have been tested and most widely used, carried their structuring. Analyzes the causes and risks associated with the implementation of information systems in the sphere of housing and communal services. Considered the industry development in the light of the law of the state information system of housing and communal services of the Russian Federation, also conducted the analysis of the conditions necessary for the adaptation and integration of existing information systems in the State information system of housing and communal services of the Russian Federation. Highlights the benefits of this system to homeowners and public authorities. Examines aspects of increasing competition management organizations in the implementation of information systems. Addresses the problems of qualification to ensure the subjects of housing and communal services in the implementation of information systems. Parses the structure and potential defaulters increase charges for public utility services within the implementation of information systems. Estimated demand for information services market participants, and makes recommendations affecting the increase of demand. Provides an overview of sources of financing investment in the development of information technology, assesses the use of funding sources, estimated cost-effectiveness of the implementation of information systems.

*Key words:* state information system, housing and communal services, managing company, apartment house, rates, information system, payments, utilities.

Тенденциозность интеграции информационных систем (ИС) в сферу жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) обусловлена следующими факторами, оказывающими взаимное влияние на большинство субъектов отрасли:

- прогнозируемый рост тарифов на коммунальные ресурсы;
- тенденции к изменению парадигмы собственника: повышение культуры общежития и энергосбережения;

– снижение системы мотивации проведения энергосберегающих мероприятий управляющими организациями (УО) при переходе на прямые расчеты собственников с ресурсоснабжающими организациями (РСО);

– увеличение процента неплатежей за коммунальные услуги;

– экстернальные издержки при получении дополнительной информации и услуг.

Перечисленные факторы показывают достаточно высокую актуальность задачи по обеспечению оперативной информацией, характеризующей эксплуатационные характеристики жилищного фонда, ресурсное потребление, аналитику обращений собственников, платежный баланс многоквартирного дома (МКД), а также обеспечение возможностей биллинга (проведение платежей в электронной форме), электронной подписи протокола собраний собственников, заказ и получение документов.

В настоящее время на рынке существует ряд программных продуктов, предназначенных для автоматизации деятельности в области ЖКХ. Проведем рачное их рассмотрение.

Информационный программный комплекс «СУ-ПЕР МКД» предназначен для автоматизации процессов учета технического состояния многоквартирных и жилых домов, планирования услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расчета стоимости платы за жилое помещение и документирования исполнения договорных обязательств.

Обеспечить достоверный учет и контроль объема и качества коммунальных ресурсов позволяет установка автоматизированных систем контроля, учета, регулирования и диспетчеризации коммунальных ресурсов «ЭСКО – АКURДЭ». Эти системы способны в режиме реального времени давать заинтересованным сторонам информацию об объеме и параметрах поступающих в дом коммунальных ресурсов.

АСУ ЖКХ (компания ООО «Технолоджи систем») – это региональная информационно-расчетная система, обеспечивающая совокупность технических, программных и организационных мер для консолидации, контроля и управления системами ЖКХ региона на всех уровнях: от потребителя и поставщика услуг до органов власти.

«БАРС.ЖКХ» – это проектное решение для принятия управленческих решений, планирования и контроля мероприятий, направленных на повышение качества предоставления жилищно-коммунальных услуг. Оно включает в себя не только автоматизацию процессов в сфере жилищно-коммунального хозяйства региона, но и цикл консалтинговых услуг для создания необходимых институтов развития ЖКХ.

Рассмотрев имеющиеся на рынке решения для автоматизации ЖКХ, можно структурировать их функционал в следующем виде:

– автоматизация деятельности УО, РСО, регионального оператора капитального ремонта;

– автоматизация системы расчетов и платежей;

– мониторинг количества и качества поставляемых коммунальных ресурсов;

– контроль качества предоставляемых услуг.

Необходимо отметить, что несмотря на определенный тренд развития информационных продуктов для ЖКХ, собственники жилья в большей части с настороженностью смотрят на данные предложения. Во-первых, потому что внедрение подобных систем на их МКД повлечет увеличение размера платы за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ), во-вторых, возрастает риск увода уплаченных денежных средств собственников при передаче функции биллинга в частные руки.

Для решения данных проблем согласно пункту 2 поручения Председателя Правительства Российской Федерации от 20 октября 2011 года № ВП-П9-7393 были предприняты шаги по разработке комплексной информационной системы, призванной обеспечить интеграцию всех заинтересованных лиц в рамках единой системы, в дальнейшем получившей наименование «Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)» [1, с. 7].

Для активного развития ГИС ЖКХ недостаточно только предписывающих решений. Требуется обеспечить и довести, прежде всего, до собственников жилья преимущества ее использования, выработать механизмы по стимулированию экономического интереса пользователей, применить принципы социально-экономической целесообразности.

Предполагается, что данная система позволит собственникам жилья получать ряд преимуществ:

– контроль за достоверностью и обоснованностью проведенных начислений с учетом действующих тарифов;

– оперативное получение информации об имеющихся льготах и возможности воспользоваться компенсациями со стороны представителей власти по оплате;

– переход от бумажных квитанций к электронным. Так, если с 1 января 2017 года УО или РСО не опубликуют информацию о начислениях с соответствующими расчетами, потребитель может не оплачивать эту услугу до размещения в системе полной информации. При этом пени за просрочку платежа начисляться не будут [2, с. 12];

– предоставление площадки для обсуждения задач, стоящих перед МКД, в том числе с возможностью использования электронной подписи в протоколах общедомовых собраний.

Помимо описанных преимуществ, лежащих на поверхности, использование данной системы может дать следующие возможности для повышения управляемости отрасли:

1. Создается ресурс для объективной оценки деятельности УО, что крайне востребовано в рамках действия закона о лицензировании УО.

2. Система позволит осуществлять постоянный мониторинг функционирования системы, что повысит не только качество государственного планирования и прогнозирования показателей жилищно-коммунальной сферы, но и позволит оперативно реагировать на изменяющиеся экономические условия внешней макросреды.

3. Ресурс придаст импульс к переходу к информационному обществу, а принципы, заложенные в алгоритм его работы, опосредовано будут влиять на укрепление основ гражданского общества.

Таким образом, основным аспектом, который позволит синхронизировать существующие ИС, будет являться возможность их интеграции в ГИС ЖКХ.

Необходимо отметить, что процесс информационного насыщения услуг в сфере ЖКХ накладывает определенные требования к квалификации сотрудников УО и предъявляет новые требования к системе подготовки кадров.

Министерством образования РФ разработано 19 новых специальностей, относящихся сугубо к ЖКХ, по которым предполагается обучение в вузах [3, с. 1], но УО должны сами проявлять инициативу к переходу на предоставление услуг в информационном виде, как фактору конкурентоспособности при получении лицензии, с направлением сотрудников на курсы повышения квалификации в соответствующие вузы республики. Для стимулирования данных процессов видится целесообразным повышение роли некоммерческих организаций, объединяющих УО и задающих определенные стандарты, как структур, мнение которых значимо при выдаче лицензии УО.

Следующий аспект, на который предлагается обратить внимание в рамках рассматриваемой проблематики, это создание условия для увеличения платежей за ЖКУ. В рамках проведенного исследования был посредством телефонной связи проведен опрос неплательщиков городского округа город Уфа. Компиляция ответов ста ответивших выглядит следующим образом:

1. Забываю платить за ЖКУ вовремя – 24%;
2. Нет времени проводить оплату за ЖКУ – 28%;
3. Не хватает денежных средств на оплату ЖКУ – 14%;
4. Не удовлетворен качеством предоставляемых услуг – 18%, в том числе качеством предоставляемых коммунальных ресурсов – 13%.
5. Другое – 16%.

Таким образом, внедрение ИС, предлагающих билингвые услуги, а также объективно оценивающих качество поставляемых услуг, определенным образом может повлиять на снижение количества неплательщиков до 41%.

Отдельно остановимся на источниках финансирования.

Решение проблемы электронных платежей по наименее затратному варианту имеет следующий алгоритм: разработка или приобретение УО, ТСЖ программы по расчету платежей за ЖКУ с последующей интеграцией в существующие банковские ресурсы. В данном контексте определяющим становится такой экзогенный фактор, как процент банка за пользование данной услугой [4, с. 67].

Решение проблемы внедрением систем дистанционного учета количества и качества поставляемых коммунальных ресурсов предлагается в других плоскостях. Существуют следующие основные источники финансирования внедрения систем учета количества и качества поставляемых коммунальных ресурсов: бюджетные средства, средства собственников, частные инвестиции, энергосервисные контракты.

Необходимо отметить, что частные инвестиции и энергосервисные договоры имеют незначительную долю, по разным оценкам не превышающую 30% по регионам РФ [5, с. 14]. В большей степени это объясняется высокими рисками при проведении инвестиций в сферу ЖКХ, прежде всего казуального характера. В связи с этим видится целесообразным рассмотреть возможность использования других статей финансирования и предложить установку данных систем проводить по линии капитального ремонта. При этом необходимо отметить, что с юридической точки зрения позиция достаточно устойчивая – собственники МКД, у которых прослеживается нарушение температурного графика подачи ресурсов, сами выходят с инициативой о монтаже подобных систем, стоимость которых может не превышать 10–15% от общей стоимости капитального ремонта систем водоснабжения МКД. Здесь необходимо отметить, что примерный расчет показывает эффективность установки данных систем: так, при нарушении температурного графика системы отопления на 10°C данная система окупится менее чем за три года.

Таким образом, эффективность ИС трудно переоценить. Область влияния ИС начинается с повышением конкуренции в сфере ЖКХ и повышением управляемости, заканчивается выработкой более гибкой политики ЖКХ и снижением уровня социальной напряженности. Залогом этого должна стать возможность адаптации существующих ИС в ГИС ЖКХ. Данное взаимодействие будет нести в себе элементы государственно-частного партнерства, в первую очередь, в психологическом плане: ИС генерируют

дополнительную востребованную информацию, ГИС ЖКХ верифицирует данные, а также выступает гарантом надежности проведения финансовых операций.

*Список литературы:*

1. *Абдуллаев Р.М., Ахмедова З.А.* Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) // Материалы научно-практической конференции «Цифровой регион – Электронный Дагестан». 25–26 сентября 2014.
2. *Чайникова А.О., Гаценбиллер Н.Ю.* Особенности формирования и развития жилищно-коммунального хозяйства и государственной информационной системы. – М. Наука, 2012.
3. *Качкаев П.Р.* Диалектика сферы ЖКХ: Жилищные ведомости. – 2014. – № 5.
4. *Саак А.Э., Пахомов Е.В., Тюшняков В.Н.* Информационные технологии управления: Учебник для вузов. – СПб.: Питер, 2012. – 320 с.

5. *Шубаева И.В.* ИКТ в сфере ЖКХ // Электросвязь. – 2013. – № 4.

*List of literature:*

1. *Abdullayev R.M., Akhmedov Z.A.* State information system of housing and communal services // Proceedings of the conference «Digital Region – Electronic Dagestan». 25–26 September 2014.
2. *Chainikova A.O., Gatsenbiller N.Y.* Features of formation and development of housing and communal services and public information system. – M. Science, 2012.
3. *Kachkaev P.R.* Dialectics housing sector // Housing Gazette. – 2014. – № 5.
4. *Sahak A.E., Pakhomov E.V., Tyushnyakov V.N.* Information Technology Management: Textbook for universities. – SPb.: Peter, 2012. – 320 p.
5. *Shibaeva I.V.* Information and Communication Technologies in the housing sector // Telecommunications. – 2013. – № 4.

**Сунаева Г.Г.**

кандидат экономических наук, доцент  
кафедры «Экономика и менеджмент»  
ФГБОУ ВО «Уфимский  
государственный авиационный  
технический университет»,  
Россия, г. Уфа

**Сунаева С.Г.**

кандидат технических наук, доцент  
кафедры «Конструирование и дизайн одежды»,  
ФГБОУ ВО «Московский государственный  
университет технологий и управления  
им. К.Г. Разумовского»,  
Россия, г. Москва

**Иваненко З.Ю.**

студентка,  
специальность «Фармация»,  
ФГБОУ ВО «Российский  
университет дружбы народов»,  
Россия, г. Москва

УДК 316.346.36-053.81+332.8

## МОЛОДОЕ ПОКОЛЕНИЕ И ЭКСПОРТНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ЖКХ

Научно-технический прогресс меняет представление о жилищно-коммунальном хозяйстве. Концепции «умный дом» и «умный город», Интернет вещей создают новый международный рынок. Современное оборудование «электронного» ЖКХ нуждается в компетенциях молодого поколения работников фирм жилищно-коммунальных услуг. Российское ресурсосберегающее оборудование надо создавать в кластере жилищно-коммунального хозяйства «умного города». Модернизация ЖКХ становится результатом технологического предпринимательства по созданию отечественного ресурсосберегающего оборудования. Кластер ЖКХ наглядно иллюстрирует проявление взаимодействия всех четырех граней ромба конкурентных преимуществ.

*Ключевые слова:* кластеры ЖКХ, инновации в ЖКХ, «умный город», краудфандинг ресурсосберегающего оборудования.

## YOUNG GENERATION AND EXPORT POTENTIAL HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

Scientific and technological progress changes the perception of housing and communal services. The concept of «smart home» and «smart city» Internet of things create a new international market. Modern equipment «e» housing and communal services needs of the younger generation of workers competencies firms utility services. Russian resource-saving equipment should be created in the cluster housing and communal services «smart city». Modernization of housing and communal services becomes the result of technological entrepreneurship to create a national conservation equipment. Cluster housing and communal services illustrates the manifestation of the interaction of all four sides of the rhombus competitive advantage.

*Key words:* clusters of housing and communal services, innovations in housing and communal services, «smart city», Crowdfunding conservation equipment.

Предприятие ЖКХ России уже имеет опыт выхода на мировой рынок технологий и привлекает инвестиции для дальнейшего инновационного развития. Российская фирма «Экос» разработала инновационные решения по строительству новых очистных сооружений от маленьких станций до проекта «Мегаполис» [1]. Компания имела опыт проектирования и реконструкции канализационно-очистной станции в центре Эр-Рияда (Саудовская Аравия). Целью реконструкции было дальнейшее использование сточной воды для ирригации и технических нужд. В итоге после очистки вода стала чище, чем до использования, а станция показала такую надежность, что при интенсивной круглосуточной эксплуатации с 2006 года не было сбоев в работе. В 2011 году компания совместно с Институтом микробиологии им. С.Н. Виноградского стала автором работы «Научное обоснование, разработка и внедрение в практику новой биотехнологии очистки сточных вод с иммобилизацией активного микробного ила и эффективным удалением азота с участием анаэробных бактерий». Данное изобретение легло в основу новой технологии очистки сточных вод. В 2013 году фирма «Экос» выиграла конкурс на комплексную реконструкцию главных очистных сооружений всего Эр-Рияда. По мнению председателя совета директоров фирмы «Экос» М. Зубова, в ЖКХ нужно строить «под ключ»: проектирует, строит, осуществляет пусконаладку и гарантийный срок эксплуатации одна компания. Заметим, что концессионные соглашения в ЖКХ могут уже использоваться с 1 января 2014 года.

На наш взгляд, новый импульс развитие ЖКХ получит в рамках инновационного кластера. Создание в кластере новых технологий и оборудования позволяет нам говорить об экспортном потенциале жилищно-коммунального хозяйства.

Наряду с горизонтальным и вертикальным уровнями кластер необходимо формировать на институциональном уровне, а также рассматривать его в разрезе движущих, несущих и воспринимающих отраслей технологического уклада. Мы предлагаем в первую очередь рассматривать кластеры (родственные и поддерживающие отрасли ромба конкурентоспособности) с позиции единства движущих, несущих и воспринимающих видов отраслей, выделив машиностроительные и строительные отрасли в качестве самовоспроизводящихся элементов. «Ключевой фактор» технологического уклада производят движущие отрасли, в них удерживается большая часть прибыли технологического уклада. Ядром технологического уклада являются машиностроительная и строительная отрасли. В СССР развитие четвертого технологического уклада сложилось как создание несущих отраслей, которые соединены с базисными производствами, расположенными в зарубежных странах. Пятый технологический уклад в России также незамкнут (или был разорван после развала СССР). В случае,

когда кластер не отображает в себе единый технологический уклад, он становится хрупким, является зависимым от внешних факторов. На наш взгляд, хрупкость российских кластеров может быть преодолена в центрах, способных создать собственное оборудование. Мы считаем, что центром кластера должен быть не просто крупный НИИ или университет, а способный создавать новое оборудование на собственной элементной базе.

Мы исследовали инновационный кластер «Физтех-21: Школа – Университет – Лидер», формирующийся на базе Московского физико-технического института (государственного университета). Фармацевтика и биомедицина в новом кластерном проекте [2] синергетически дополняются направлениями «Информационные, телекоммуникационные и космические технологии» и «Энергоэффективность, новые материалы и новое оборудование». На этом примере мы увидели, как биофармакластер «Северный» из проекта в области фармацевтики и живых систем развивается в комплекс с появлением направлений «ИКТ-технологии» и «Энерготехнологии». В настоящее время в кластере «Физтех-21» развивается технологическое предпринимательство на базе импортного оборудования. На наш взгляд, на базе МФТИ задача создания отечественного оборудования по этим направлениям может быть решена.

Мы считаем возможным выделить в инновационном территориальном кластере «Физтех-21» дополнительное направление жилищно-коммунальных технологий. Территориальное расширение проекта «Физтех-21» за счет жилищного строительства рассматривается его участниками только с точки зрения жилья для сотрудников кластера и студенческого кампуса. Мы предлагаем увидеть в жилищно-коммунальном хозяйстве кластера «Физтех-21» еще один полигон внедрения новых технологий. Такое восприятие имеет особое значение в России, так как в ромбе конкурентоспособности специфический местный спрос искусственного и требовательного потребителя недооценивается. Поэтому важнейший специальный фактор конкурентоспособности, выделенный М. Портером, не используется в качестве источника инноваций. В российской практике кластеры, составляющие одну грань ромба конкурентоспособности, рассматриваются изолированно, а не «как проявление взаимодействия всех четырех граней» [3, с. 274]. В каких специализированных сегментах местный потребитель искусен и требователен? Как проявляется конкуренция между местными соперниками? Задавшись этими вопросами, мы понимаем, что мало организовать взаимодействие внутри кластера, надо суметь включить целостную систему ромба конкурентоспособности. Кластер ЖКХ наглядно иллюстрирует правило ромба, что действие одной из составляющих зависит от состояния трех остальных.

В кластере «Физтех-21» в качестве местного потребителя жилищно-коммунальных услуг сосредоточены очень продвинутые потребители «умной» электроники. Более того, здесь сосредоточены создатели ресурсосберегающего оборудования и необходимого программного обеспечения «умного города». Мы убеждены, что «умный город» в России необходимо строить с использованием российского ресурсосберегающего оборудования и программного обеспечения. Жилищно-коммунальное хозяйство как воспринимающая отрасль технологического уклада генерирует информацию о состоянии общественных потребностей. Тогда жилищно-коммунальные услуги на базе отечественного оборудования можно включить в потребительскую корзину нового технологического уклада (технологическую корзину) [4]. Методика составления потребительской корзины отражает стоимость жизни нижнего уровня среднего класса. Технологическая корзина призвана отражать уровень обновления массовых потребностей внутреннего рынка национальной экономики. Одновременно на ее основе можно стимулировать направление технологического развития экономики России.

На наш взгляд, кластер также нужно рассматривать как «средство институционализации экономических отношений между агентами» [5], так как субъектом институционального механизма является «оформленная ассоциация или организация, ограниченная кругом лиц, сознательно вступающих в нее и разделяющих принятые ограничения и предпочтения. Хозяйственный опыт участников кластера передается в форме правил, норм, стереотипов поведения, и результат будет положительным, если участники осознанно разделяют ограничения и предпочтения». В таком контексте в кластере инновационного ЖКХ новое поколение работников жилищных и коммунальных услуг вовлекается в технологические разработки ресурсосберегающего оборудования. Тем самым ЖКХ вовлекается в технологическое предпринимательство и экономику знаний. На таком предприятии могут работать только квалифицированные работники, имеющие высокую производительность труда.

Наряду с ромбом конкурентных преимуществ М. Портера, сегодня описана пирамида конкурентных преимуществ Н. Галищевой [6], в которой доказана особая роль государства. На наш взгляд, в России необходима модель, которая опишет роль лидера кластера. Мы предполагаем, что от лидера кластера зависят, во-первых, новые технологии управления и рутины, из которых будут формироваться прототипы институтов, и, во-вторых, опережающее становление базисных производств, на базе которых развивается новый технологический уклад. Лидер кластера готов конкурировать с глобальными игроками на внутреннем и внешнем рынках и потому берет на

себя издержки по формированию и развитию кластера и других элементов фигуры конкурентоспособности, включая законодательские инициативы и другое взаимодействие с государством. Чтобы действительно использовать кластерный потенциал, необходим профессиональный кластерный менеджмент.

В инновационный кластер ЖКХ можно привлекать инвестиции с помощью краудфандинговых платформ. Частным случаем схемы нефинансового вознаграждения является модель предзаказов. В данной концепции вознаграждением может быть сам финансируемый продукт. Авторы таких проектов обещают доставить продукт сразу после его производства. Спонсоры по данной модели краудфандинга становятся первыми обладателями результата коллективного финансирования и воспринимают краудфандинговые платформы, помогающие финансировать технологические продукты, в качестве обычного интернет-магазина, но с отсрочкой доставки товара.

Таким образом, «умные города» России должны строиться на основе собственной элементной базы и российского ресурсосберегающего оборудования жилищно-коммунального кластера. Инновационный жилищно-коммунальный кластер «умного города» реализует фактор конкурентных преимуществ «условия местного спроса».

*Список литературы:*

1. Тихонов С. Российские водоочистные технологии выходят на мировой рынок // Эксперт, 3 апреля 2013 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://expert.ru/2013/04/3/rossijskie-vodoochistnyie-tehnologii-vyihodyat-na-mirovoj-ryinok/>.
2. Электронный ресурс – Режим доступа: [www.pfystech21.ru](http://www.pfystech21.ru).
3. Портер М. Конкуренция; пер. с англ. – М.: Издательский дом «Вильямс», 2006. – 608 с.
4. Сунаева Г.Г. Взаимодействие технологических укладов и внеэкономических факторов как условие эволюции экономической системы. Автореферат... канд. экон. наук. – Уфа, УГИС, 2005.
5. Лебедева Н.Н. Институциональный механизм экономики России: предпосылки, результаты, перспективы формирования // Формирование российской модели рыночной экономики: противоречия и перспективы. – М., 2003. – С. 194.
6. Галищева Н.В. Индийская модель международной конкурентоспособности: «конкурентная пирамида» // Мировое и национальное хозяйство. – 2012. – № 4 (23).

*List of literature:*

1. Tikhonov S. Russian water treatment technology go global // Expert, April 3, 2013 [Electronic resource]. – URL: <http://expert.ru/2013/04/3/rossijskie-vodoochistnyie-tehnologii-vyihodyat-na-mirovoj-ryinok/>.

2. Electronic resource. – URL: [www.pfystech21.ru](http://www.pfystech21.ru).
3. Porter M. Competition: Trans. from English. – М.: Publishing House «Williams», 2006. – 608 p.
4. Sunaeva G.G. Vzaimodeystvie technological structures and non-economic factors as a condition for the evolution of the economic system. Author's abstract... candidate of economic sciences. – Ufa, USIS, 2005.

5. Lebedev N.N. Institutional mechanism of the Russian economy: background, results, prospects for the formation // Formation of the Russian model of market economy: contradictions and prospects. – М., 2003. – P. 194.
6. Galischeva N.V. Indian model of international competitiveness, «the competitive pyramid» // World and National Economy. – 2012. – № 4 (23).

**Карнова И.И.**

*старший преподаватель*

*кафедры городского строительства и хозяйства  
Кумертауского филиала ФГБОУ ВО «Оренбургский  
государственный университет»,  
Россия, г. Кумертау*

**Черноглазова Г.Г.**

*старший преподаватель*

*кафедры городского строительства и хозяйства  
Кумертауского филиала ФГБОУ ВО «Оренбургский  
государственный университет»,  
Россия, г. Кумертау*

УДК 332.8

## ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЯ РДК «МОЛОДОСТЬ»

В статье отражено обследование здания РДК «Молодость» с. Ермолаево, изучены дефекты конструктивных элементов, описаны возможные причины возникновения дефектов, рассчитан физический износ, приведена степень технического состояния конструкций, рассчитан экономический эффект реконструкции.

*Ключевые слова:* обследование, дефектная ведомость, экономическое сравнение вариантов, технико-экономические показатели, экономическая целесообразность.

## FEASIBILITY OF REHABILITATING THE BUILDINGS OF THE HOUSE OF CULTURE «YOUNG»

In the article the survey of the building District House of Culture «Young» village Ermolaevo studied defects in structural elements, describes the possible causes of defects, designed physical deterioration, shows the degree of technical state of construction for the economic effect of reconstruction.

*Key words:* examination, repair list, economic comparison of options, technical ekonomiskie indicators, the economic feasibility.

Изучение и обследование здания РДК «Молодость», находящегося по адресу: РБ, с. Ермолаево, проспект Мира, 8, привело к вопросу экономической целесообразности реконструкции здания. Решение о проведении реконструкции путем надстройки мансардного этажа было принято администрацией Куюргазинского района РБ с целью увеличения площади для образовательного процесса детей школьного возраста.

Объектом реконструкции является двухэтажное здание районного дома культуры с подвалом. Конфигурация объекта сложная, П-образной формы. Высота этажа 3 м.

Здание имеет следующие характеристики: фундамент ленточный из сборных железобетонных блоков, наружные стены из глиняного кирпича толщиной 64 см, внутренние несущие стены толщиной 38 см, толщина перегородок 12 см, междуэтажные перекрытия и лестницы – железобетонные сборные, крыша плоская. Так как предусматривается выполнить надстройку мансардного этажа, объект был обследован на наличие дефектов, в связи с чем был рассчитан физический износ конструкций и составлена дефектная ведомость [1]:

*Таблица 1*

**Дефектная ведомость**

Конструкция	Дефект	Возможная причина возникновения	Состояние конструкции	Степень повреждения, физический износ
Фундамент по оси А	Мелкие трещины в цоколе (1,4 мм), нарушение штукатурного слоя	Изменение уровня грунтовых вод, неравномерная осадка	Работоспособное	III – средняя, 24%

Окончание таблицы 1

Конструкция	Дефект	Возможная причина возникновения	Состояние конструкции	Степень повреждения, физический износ
Кирпичные стены по оси В	Трещины – ширина раскрытия 1 мм, глубина 1/3 толщины стены, выветривание швов, намочение кладки	Нарушение гидроизоляции, осадка фундаментов	Ограниченно работоспособное	III – средняя, 35%
Кирпичные стены по оси Г и З	Трещины и выбоины	Неравномерная осадка фундамента, повреждение водоотводов	Работоспособное	III – средняя, 15%
Перекрытия	Трещины в местах стыка	Прогибы, неравномерная осадка фундаментов	Работоспособное	III – средняя, 12%
Лестничные площадки	Сколы, мелкие трещины	Естественное истирание	Работоспособное	II – слабая, 5%
Крыша	Протечки, образование впадин	Влияние температурно-влажностного режима	Ограниченно работоспособное	IV – сильная, 46%
Отделка	Сколы керамической плитки, износ деревянных полов, растрескивание бетонных полов, повреждение отделки фасада	Влияние температурно-влажностного режима, осадка фундаментов	Ограниченно работоспособное	III – средняя, 23%
Инженерные сети	Коррозия отопительных и водопроводных труб, ослабление мест присоединения приборов, повреждение моек	Период эксплуатации, уровень содержания текущего и капитального режима, протечки	Ограниченно работоспособное	III – средняя, 30%

В ходе проведения обследования возник вопрос об использовании материала в конструкции мансарды. Рассматривалось два варианта: надстрой мансардного этажа с помощью металлической рамы и надстрой этажа с помощью деревянных конструкций. Экономическое сравнение вариантов и смета показали, что надстрой мансардного этажа будет производиться с участием деревянных конструкций, так как этот вариант

более легкий и дешевый. В связи с вопросом «А целесообразно ли, с точки зрения экономики, проведение реконструкции, или же лучше будет произвести пристрой недостающих залов и кабинетов?», перед нами встала новая задача – просчитать экономическую эффективность реконструкции. Приводим расчеты для более наглядного понимания разбираемого вопроса. Для начала представляем ТЭП здания РДК «Молодость».

Таблица 2

Технико-экономические показатели реконструкции здания

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателей
1	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1 190,87
2	Строительный объем	м <sup>3</sup>	3 885,60
3	Количество этажей после реконструкции, всего	шт.	3
4	Высота этажа	м	3
5	Общая площадь помещений надстраиваемого этажа	м <sup>2</sup>	589,73
6	Виды и расходы основных строительных конструкций:		
	– кладка стен и перегородок	м <sup>3</sup>	322,65
	– монолитный пояс	м <sup>3</sup>	49,15
	– стропильные конструкции	м <sup>3</sup>	119,8
	– утеплитель	м <sup>2</sup>	3 111,84
	– профилированный лист	м <sup>2</sup>	3 111,84
	– отделочный материал	м <sup>2</sup>	8 593,06
– усиление простенка	м <sup>3</sup>	34,9	
– замена окон и дверей	м <sup>2</sup>	1 555,5	
7	Сметная стоимость	тыс. руб.	46 609,38
8	Удельные капиталовложения на 1 кв. м общей площади	тыс. руб.	5 826,17

Структура затрат на реконструкцию предопределена составом и объемом работ. Общая сумма капиталовложений при реконструкции состоит из следующих групп единовременных затрат [2]:

$$C_p = C_n + C_\phi + C_y, \quad (1)$$

где  $C_p$  – сумма капиталовложений на реконструкцию, руб.;  $C_n$  – вновь вкладываемые капиталовложения, руб., равно 46 609 380;  $C_\phi$  – основные фонды, высвобождаемые в результате реконструкции и передаваемые для использования на другие объекты строительства, 654 руб.;  $C_y$  – убытки от ликвидации действующих основных фондов в результате реконструкции, оцененные по их остаточной стоимости, руб. Поскольку наш объект не предусматривает ликвидацию действующих основных фондов, это значение будет равно нулю.

$$C_p = 46 609 380 + 654 + 0 = 46 610 034 \text{ руб.}$$

Экономическая эффективность затрат [3] на реконструкцию коммерческих зданий и сооружений (например, с платным обслуживанием населения) определяется соотношением разности дохода по альтернативным вариантам (проект нового строительства, другой вариант проекта реконструкции) с капитальными вложениями по рассматриваемому проекту реконструкции:

$$\mathcal{E}_p = \frac{N_2 [(D_2 - M_2) - (D_1 - M_1)]}{N_2 (C_2^n - C_2^{\text{ост}})}, \quad (2)$$

где  $N_2$  – мощность (общая площадь, вместимость и т. п.) объекта после реконструкции;  $D_1, D_2$  – годовой объем дохода по альтернативным вариантам, руб./год;  $M_1, M_2$  – годовые эксплуатационные затраты альтернативных вариантов руб./год;  $C_2^n$  – удельные капитальные затраты по восстановительной стоимости единицы мощности (общая площадь, вместимость и т. п.) реконструируемого объекта, руб./ед. изм;  $C_2^{\text{ост}}$  – удельная остаточная стоимость сохраняемых элементов, руб./ед. изм.

Определяем экономическую эффективность затрат на реконструкцию здания РДК «Молодость» соотношением разности дохода по альтернативным вариантам (проект нового строительства, вариант проекта реконструкции) с капитальными вложениями по рассматриваемому проекту реконструкции (формула (2)):

$$\mathcal{E}_p = \frac{3876,94[(247860 - 109390) - (187650 - 167083)]}{3876,94(12022,38 - 654)} = 10,37.$$

Экономическую эффективность зданий и сооружений следует понимать как сопоставление полезных результатов, с затратами, совершенными для этих результатов. В общем виде экономическая эффективность выражается как  $\mathcal{E}_p \geq 1$ . Таким образом, по результатам наших расчетов экономическая эффективность достигается путем реконструкции здания РДК «Молодость».

Экономическим преимуществом реконструкции считается относительно небольшой разрыв между вложением средств и получением эффекта. Экономический эффект достигается при проведении работ по реконструкции зданий или сооружений без остановки (полной или частичной) их функционирования, что обеспечивает предоставление услуг и поступление дохода в период реконструкции [4].

Список литературы:

1. Гузовский В.В. Реконструкция гражданских зданий и сооружений: учебное пособие // Успехи современного естествознания. – 2010.
2. Черняк В.З. Экономика строительства и коммунального хозяйства: учебник для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003. – 623 с.
3. Ежемесячный научный журнал «Молодой ученый». – 2014. – № 5 (64). Учредитель и издатель: ООО «Издательство «Молодой ученый». – 291 с.
4. Юдина А.Ф. Реконструкция и техническая реставрация зданий и сооружений: учеб. пособие для студ. учреждений сред. проф. образования / А.Ф. Юдина. – М.: Издательский центр «Академия», 2010. – 320 с.

List of literature:

1. Guzowski V.V. Reconstruction of civil buildings and structures (manual) // The successes of modern science. – 2010.
2. Chernyak V.Z. Construction Economics and Public Utilities: Textbook for universities. – М.: YUNITI-DANA, 2003. – 623 p.
3. The monthly scientific journal «The young scientist». – 2014. – № 5 (64). Founder and Publisher: ООО «Publisher «The young scientist» – 291p.
4. Yudina A.F. Reconstruction and restoration of buildings and technical facilities: textbook for the student of secondary vocational education / A.F. Yudina. – М.: Publishing Center «Academy», 2010. – 320 p.

**Фадеева Т.А.**  
старший преподаватель кафедры ПСК  
Кумертауского филиала ФГБОУ ВО «Оренбургский  
государственный университет»,  
Россия, г. Кумертау

УДК 338.45

## СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОРОЖНЫХ ПЛИТ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СОВРЕМЕННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Сегодня дорожная плита способна выдержать практически любые нагрузки – и 11, и 15, и 20 т на ось, потому что она сделана из высокопрочного долговечного бетона. По расчетам, себестоимость таких дорог по новой технологии в среднем в два раза ниже, чем асфальтобетонных, так как радикально сокращаются затраты на подготовку оснований автомобильных дорог, не выкапываются, не грузятся, не перевозятся, не разравниваются, не уплотняются огромные объемы грунта, песка и щебня.

В статье описывается технология производства дорожных плит по безопалубочной технологии согласно патенту РФ 2400359, МПК В28В 5/00 С04В 28/04 Е01С 5/10, которая может обеспечить высокие физико-механические свойства железобетонных плит (прочность на сжатие – 655–711 кг/см<sup>2</sup>; прочность на изгиб – 55,2–61,5 кг/см<sup>2</sup>; морозостойкость – 300 циклов; водопоглощение – 1,47–1,23 %, что соответствует марке бетона не менее М-600), что снижает производственные затраты на 34 % по сравнению с традиционной технологией – совокупного производства и повышает конкурентоспособность выпускаемой продукции на рынке строительных материалов и изделий из железобетона.

*Ключевые слова:* дорожная плита, безопалубочная технология, бухгалтерский учет, волокно.

## REDUCING THE COST OF ROAD PLATES USING MODERN TECHNOLOGY

Today the road plate is capable to sustain practically any loadings – both 11, and 15, and 20 t on an axis because it is made of high-strength durable concrete. By calculations, prime cost of such roads on new technology is on average twice lower, than asphalt concrete since costs of preparation of foundations of highways are considerably reduced, aren't dug out, not loaded, not transported, not leveled, huge volumes of soil, sand and crushed stone aren't condensed.

The article describes the technology bezopalubochno molding road slabs, according to the patent – 2400359 of the Russian Federation, IPC В28В 5/00 С04В 28/04 Е01С 5/10, which can provide a high physico-mechanical properties of concrete road slabs (compressive strength – 655–711 kg/cm<sup>2</sup>; bending strength 55,2–61,5 kg/cm<sup>2</sup>; the frost – 300 cycles; water absorption – 1,47–1,23 %, which corresponds to stamp concrete not less than М-600), which reduces the manufacturing cost by 34 % in comparison with the traditional technology flow – aggregate manufacturing, so will improve the competitiveness of manufactured products in the market of building materials and products from reinforced concrete.

*Key words:* road plate, bezopalubochny technology, accounting, fiber.

Как известно, одна из двух наиболее трудноразрешимых российских проблем – дороги. Проблемы есть и с качеством дорог, и с их количеством. При этом надо учитывать, что территория России – самая большая на планете – 17,1 млн. км<sup>2</sup>. То есть почти в два раза больше, чем у США (9,36 млн. км<sup>2</sup>), и в 17 раз больше, чем у Китая (0,96 млн. км<sup>2</sup>). Поэтому вопрос приоритетного развития дорожной сети для России имеет особое значение.

Согласно подпрограмме «Автомобильные дороги» Федеральной целевой программы «Модернизация транспортной системы России» планируется протяженность сети автомобильных дорог федерального и регионального значения увеличить до 605,1 тыс. км.

Но даже сейчас вполне очевидно, что таким незначительным приростом положение не исправить.

Для растущей экономики этого явно недостаточно. Выход из создавшегося положения только один: необходимо пересмотреть саму систему и технологию строительства дорог.

По оценкам экспертов, Россия должна строить ежегодно не менее 30 тыс. км высококлассных дорог по утвержденной региональной стоимости с гарантированными долговечностью и надежностью, исключая ремонт дорог на 30–35 лет.

В 1970-е годы в СССР в связи с бросовыми, низкими ценами на нефть и соответственно битум кажущаяся выгода строительства автодорог из асфальтобетона сделала его основой технической политики в строительстве дорог и практически похоронила цементобетон как основной материал для строительства оснований дорог.

Кажущаяся выгода строительства асфальтобетонных дорог обусловила радикальное увеличение финансовых затрат на бесконечный ремонт асфальтобетонных дорожных одежд, не выдерживающих в жестких климатических условиях СССР, а теперь России, больше двух-трех лет.

Из критического положения, безусловно, есть выход. В 1970-е годы мы построили большой объем дорог из цементобетона, многие из них работают и сегодня. Во всем мире инженеры достаточно давно поняли, из чего надо строить автомобильные дороги и как их надо строить. На самом деле такое строительство гораздо дешевле и эффективнее.

Цементобетонные дороги – реальный выход из дорожного тупика. Потому что срок их службы 35–40 лет. И все это время их можно не ремонтировать. Еще в 1921 году в США разработали технологию строительства «вечных» автодорог и покрытий из сборного преднапряженного железобетона.

Сегодня она используется и в нашей стране, но на специальных объектах и начинает распространяться в строительстве: фирмы DYWIDAG, Промстройконтракт, СТС, Стройинжиниринг эффективно использовали Post-Tensioning при строительстве в Москве развязки на площади Гагарина, возведении комплекса ИКЕА, строительстве «Сити» и ряда других зданий.

Переход на технологию цементобетонных жестких покрытий дорог не только решает проблему радикального повышения грузоподъемности и долговечности автотрасс, но и может позволить значительно уменьшить объемы затрат не только песка и щебня, но и слишком дорогого теперь битума, применяемого в России для строительства автодорог.

Сегодня дорожная плита способна выдержать практически любые нагрузки – и 11, и 15, и 20 т на ось, потому что она сделана из высокопрочного долговечного бетона. По расчетам, себестоимость таких дорог по новой технологии в среднем в два раза ниже, чем асфальтобетонных, так как радикально сокращаются затраты на подготовку оснований автомобильных дорог, не выкапываются, не грузятся, не перевозятся, не разравниваются, не уплотняются огромные объемы грунта, песка и щебня. Для реализации этой технологии в России практически все есть. Россия еще во времена советской власти создала колоссальное богатство: построены и пока функционируют сотни заводов по производству плит и панелей из сборного железобетона, существуют карьеры песка и щебня практически во всех регионах. Эти заводы загружены на треть мощности, так как сборный железобетон для жилищного строительства, главной технологии в СССР, сегодня устарел по всем показателям. Но на них можно за месяцы организовать производство километров плит и во многие разы увеличить темпы строительства дорог [1].

Основная часть ЖБИ, ЖБК, ДСК, КСК в стране продолжает работать по устаревшей затратной технологии изготовления изделий и конструкций из сборного железобетона литьем бетонных смесей в оборачиваемые стальные формы с последующей пропаркой и высокой стоимостью продукции за счет значительных удельных расходов цемента, металла и энергии при весьма ограниченном (из-за необходимости для каждого вида изделий дорогостоящих оборотных стальных форм) ассортименте продукции. Представим в табл. 1 калькуляцию статей затрат на дорожную плиту, изготовленную по поточно-агрегатной технологии [4].

Таблица 1

Калькуляция себестоимости дорожной плиты по поточно-агрегатной технологии

Наименование калькуляционных статей расходов	Величина затрат, тыс. руб.
Сырье и материалы за вычетом возвратных отходов	3,33
Вспомогательные материалы	0,33
Топливо и энергия на технологические нужды	0,89
Основная и дополнительная заработная плата основных производственных рабочих	0,49
Отчисления на социальные нужды	0,14
Расходы на содержание и эксплуатацию оборудования	0,98
Цеховые расходы	0,24
Цеховая себестоимость	6,40
Общезаводские расходы	0,41
Потери от брака	0,06
Общезаводская себестоимость	6,87
Внепроизводственные расходы	0,18
Расходы на страхование имущества	0,06
Итого:	7,11

В этой связи предприятия по производству сборного железобетона в стране начали переход на безопалубочную технологию непрерывного формования преднапряженных железобетонных конструкций и изделий на длинномерных стендах, позволяющую снизить себестоимость продукции – уйти от применения оборотных стальных форм, уменьшить удельные расходы цемента и металла, исключить пропарку изделий.

Для производства дорожных плит по безопалубочной технологии согласно патенту РФ 2400359 потребуются следующие материалы: щебень фракции 5-20, песок с Мкр – 2,9, цемент ПЦ 400 ДО, арматурная проволока  $\varnothing 5$  класса Вр-II, волокна фибры марки ВСМ-II-RO, 02-20/12 или ВСМ-II-RO, 02-20/18, а также комплексная полифункциональная органо-минеральная добавка Д-11 к цементам, бетонам и строительным смесям на основе портландцемента по ТУ 5743-007-44628610-2008 в количественном соотношении, мас. %: щебень – 30–40; песок – 30–40; цемент – 20–35; добавка Д-11 – 0,2–1,0; волокна фибры – 0,02–0,09, вода – остальное, а количественное содержание арматурной проволоки задают из расчета 6–12 кг на один погонный метр готовой плиты [3]. Армирования бетона волокном строительным микроармирующим позволяет уменьшить образования микротрещин и внутренних напряжений при пластической усадке до 50%; увеличение водонепроницаемости до 50%; увеличение морозостойкости до 35%; повышение прочности при сжатии 35%; повышение прочности при растяжении и изгибе 25%; повышение ударной и усталостной прочности 500%; улучшение способности восприятия знакопеременных нагрузок 30%; препятствие расслаиванию бетонной смеси 25%; сокращение времени первичного и окончательного твердения, ускорение оборота форм 45%. Комплексная полифункциональная органо-минеральная добавка Д-11, предназначенная для пластификации бетонной смеси, позволяет: снизить водопотребность бетонной смеси на 15–25%; получить 100%-ную прочность на 3–5-е сутки твердения бетона; повысить прочность бетона в возрасте 28 суток на 30–50%; повысить водонепроницаемость бетона с W10 до W20, повысить сульфатостойкость бетона в 2–3 раза.

Для формования плит используют бетонное поле с металлическим листовым покрытием, разделенное на восемь формовочных дорожек, ограниченных рельсами для перемещения формовочной машины, оснащенной экструдером для фасонной подачи бетона на формовочную дорожку. Каждая из формовочных дорожек служит поддоном для непрерывного формования плит. Рабочая длина дорожек 90 м, под металлическим листом размещены нагревательные элементы для подогрева поддона и передачи тепла

к свежееотформованной заготовке, что ускоряет процесс набора прочности бетона.

По обоим торцам дорожек расположены упоры (анкера) для крепления концов высокопрочной проволоки, применяемой для армирования плит. За упорами, расположенными вначале дорожек, установлены кассеты для бухт проволоки и гидравлические устройства для натяжения проволоки. Подачу бетонной смеси осуществляют с бетоносмесительного узла на тележках.

Процесс изготовления плит начинают с чистки и смазки одной из формовочных дорожек. Затем посредством специальной машины раскладывают арматурную проволоку и натягивают с помощью гидравлического натяжителя пистолетного типа. Концы проволоки фиксируют в упорах цанговыми зажимами. После окончания процесса натяжения начинают процесс формования заготовок плит. С помощью мостового крана на начало дорожки устанавливают формующую машину. С барабана находящейся на машине тяговой лебедки сматывают трос, конец которого закрепляют за анкерный якорь, расположенный на другом конце дорожки. В бункер формовочной машины загружают бетонную смесь подвижностью 2,6–2,8 см, включают тяговую лебедку и вибратор, и в непрерывном режиме по всей длине дорожки через имеющийся в формовочной машине экструдер для фасонной подачи бетона на формовочную дорожку укладывают бетонную смесь и уплотняют заготовку дорожной плиты вибратором со скоростью 2,5–2,7 м/мин. Дорожку со свежееотформованными заготовками прокатывают рифленным валиком для нанесения рисунка. В конце дорожки формующую машину поднимают мостовым краном и промывают, после чего переставляют на следующую дорожку. Ее нужно очищать от остатков бетонной смеси в первые пять минут после остановки.

Отформованную дорожку накрывают теплоизолирующим материалом и включают подогрев дорожки. Спустя 10–16 часов, после того, как изделие набирает отпускную прочность, производят снятие напряжения с арматуры с помощью ручной гидравлической группы, занимающее с учетом времени установки ее в рабочее положение не более 10 мин. Затем изделие разрезают на отрезки нужной длины резательной машиной с алмазными дисками. Продолжительность резки составляет около двух мин. При расчетной длине плиты 6 м, получаем 14 резов, время на резку плит на одной дорожке – около 30 мин.; вместе с операцией установки машины принимаем – 70 мин.

Готовые изделия вывозят из цеха самоходными тележками, оборудованными специальными приспособлениями для вывоза изделий. Освободившуюся дорожку очищают вручную, смазывают и готовят к новому циклу.

Технический результат заключается в достижении высоких физико-механических свойств дорожных железобетонных плит, получаемых непрерывным безопалубочным формованием. Полученные дорожные плиты имеют: прочность на сжатие – 655–711 кг/см<sup>2</sup>; прочность на изгиб 55,2–61,5 кг/см<sup>2</sup>;

морозостойкость – 300 циклов; водопоглощение – 1,47–1,23%, что соответствует марке бетона не менее М-600 [2].

Представим в табл. 2 калькуляцию себестоимости для дорожных плит по технологии безопалубочного формования [4].

Таблица 2

Калькуляция себестоимости дорожной плиты по безопалубочной технологии

Наименование калькуляционных статей расходов	Величина затрат, тыс. руб.
Сырье и материалы за вычетом возвратных отходов	2,87
Вспомогательные материалы	0,40
Топливо и энергия на технологические нужды	0,72
Основная и дополнительная заработная плата основных производственных рабочих	0,06
Отчисления на социальные нужды	0,02
Расходы на содержание и эксплуатацию оборудования	0,18
Цеховые расходы	0,08
Цеховая себестоимость	4,33
Общезаводские расходы	0,10
Потери от брака	0,05
Общезаводская себестоимость	4,48
Внепроизводственные расходы	0,17
Расходы на страхование имущества	0,06
Итого:	4,71

Анализируя данные себестоимости можно сделать вывод о том, что данная технология позволяет снизить себестоимость продукции на 34%, что весьма существенно в конкурентной борьбе на рынке страны.

Список литературы:

1. *Электронный ресурс*. – Режим доступа: <http://necok.ucoz.ru/news/2009-07-31-5>.
2. *Электронный ресурс*. – Режим доступа: <http://www.tehnobeton.ru/pdf/2013-11/29-33.pdf>.
3. *Патент* – 2 400 359 РФ, МПК В28В 5/00 С04В 28/04 Е01С 5/10. Способ изготовления дорожных плит / М.В. Новоселов, В.А. Клевакин, О.А. Иванова; Открытое акционерное общество «Ревдинский кирпичный завод». – Заяв. 2009113233/03, 08.04.2009; Опубл. 27.09.2010 Бюл. № 27.
4. *Солдатенко Л.В.* Расчет технико-экономических показателей проектируемых предприятий. Методи-

ческие указания к курсовому и дипломному проектированию. – Оренбург: ОГУ, 2013. – 81 с.

List of literature:

1. *Electronic resource*. – URL: <http://necok.ucoz.ru/news/2009-07-31-5>.
2. *Electronic resource*. – URL: <http://www.tehnobeton.ru/pdf/2013-11/29-33.pdf>.
3. *The patent* – 2 400 359 Russian Federation, МПК В28В 5/00 С04В 28/04 Е01С 5/10. Way of production of road plates / M.V. Novoselov, V.A. Klevakin, O.A. Ivanova; Revdinsky Brick-works Open joint stock company. – Заяв. 2009113233/03, 08.04.2009; Opubl. 27.09.2010 Bulletin № 27.
4. *Soldatenko L.V.* Calculation of technical and economic indicators of the designed enterprises. Methodical instructions to course and degree design. – Orenburg: Regional public institution, 2013. – 81 p.

**Бондаренко Е.Ю.**

соискатель,

Самарский филиал ГБОУ ВО «Московский городской педагогический университет»,  
Россия, г. Самара

**Бондаренко С.Г.**

студент магистратуры,

ФГБОУ ВО «Самарский государственный университет»,  
Россия, г. Самара

УДК 332.1.711

## РАЗВИТИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДСКОГО ОКРУГА САМАРА ПУТЕМ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

Для городского округа Самара, как и для большинства городов Российской Федерации, продолжает оставаться актуальной проблема обеспечения жильем населения, проживающего в аварийном жилищном фонде.

Необходимость ликвидации ветхого и аварийного жилья характерна не только для Самары, но и для других муниципальных образований Самарской области, занимающей по объему аварийного жилищного фонда 4-е место среди регионов Приволжского федерального округа и 7-е место в целом по Российской Федерации.

В статье исследуются проблемные вопросы планирования развития жилищного строительства. Отмечается, что существующие на практике субъективные и не всегда обоснованные подходы к планированию приводят к дисбалансу в развитии территорий (в частности, территорий муниципальных образований), к неэффективному расходованию бюджетных средств консолидированного бюджета всех уровней, а также к снижению инвестиционной привлекательности жилищного строительства для инвесторов и девелоперов. Объектом исследования в данной статье является жилищное строительство на территории городского округа Самара. Предметом исследования являются управленческие процессы планирования развития жилищного строительства.

*Ключевые слова:* жилищное строительство, развитие территорий муниципальных образований, планирование ввода жилья, переселение граждан из аварийного и ветхого жилья, удельный вес ветхого и аварийного жилья в жилом фонде, жилье экономического класса.

## SAMARA CITY TERRITORY DEVELOPMENT BY CITIZENS MOVING FROM OLD HABITATION

Samara as well as most of the cities in Russia is still having a problem of supply the citizens living in old housing funds with houses.

The necessity of old houses liquidation not only in Samara but also in other settlements of Samara region which has the fourth place among the Volga region and the seventh in Russia according to the number of old houses.

The article studies the problematic matters of planning the development of civil engineering process. It was noticed that subjective approaches to the planning process lead to ineffective spending of budget resources from consolidated budget of all levels and also to the reduction of investment attractiveness of civil engineering for the investors and developers. The object of the research is civil engineering on the territory of Samara. The subject of the research is management process of planning civil engineering development.

*Key words:* civil engineering, municipal entity territory development, planning of habitation input, citizens moving from old houses, unit weigh of old houses, economic class habitation.

Характерной особенностью и глобальной проблемой для городов-миллионников в Российской Федерации, не имеющих свободных территорий для жилищного строительства, является развитие застроенных территорий, как правило, путем переселения граждан из ветхих и аварийных домов. Соответственно генеральными планами таких городов предусматривается развитие застроенных территорий на основе утвержденной градостроительной документации.

Следует отметить, что подготовка земельных участков под строительство жилья с учетом расходов на переселение граждан из аварийного и ветхого жилья является существенной затратной составляющей в стоимости жилищного строительства. В связи с этим реализация стратегических задач в сфере жилищного строительства, поставленных в «Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года»,

утвержденной распоряжением Правительства РФ от 17 ноября 2008 года № 1662-р, в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных условий», в государственной программе Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной распоряжением Правительства РФ от 30 ноября 2012 года № 2227-р, предусматривающих стимулирование на территории России строительства жилья экономического класса по доступным ценам, без осуществления адекватной и эффективной экономической мотивации застройщиков, не представляется возможной.

Однако приходится констатировать, что на практике разрабатываемые меры поддержки и стимулирования застройщиков, предусматриваемые региональными и муниципальными программами по переселению граждан из аварийного и ветхого жилья и развитию строительства жилья экономического класса, далеко не всегда адекватны и эффективны.

Необходимо сказать, что в соответствии с действующими нормативными правовыми актами жилье экономического класса должно удовлетворять следующим требованиям:

1) площадь земельных участков для малоэтажных индивидуальных жилых домов не более 1000 кв. м, для частей жилых домов (жилых домов блокированной застройки) – не более 400 кв. м на одну часть дома (один блок жилого дома блокированной застройки);

2) общая площадь малоэтажных индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки – не более 150 кв. м;

3) площади жилых помещений малоэтажных индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки – не менее 32 кв. м;

4) площадь приквартирных участков для квартир первых этажей малоэтажных многоквартирных домов – не более 60 кв. м;

5) площади квартир в многоквартирных домах по числу комнат и их площади (по верхнему и нижнему пределу площади без учета площади балконов, террас, веранд, лоджий, холодных кладовых и тамбуров) должны соответствовать параметрам в табл. 1;

Таблица 1

Число жилых комнат	Рекомендуемая площадь квартир (по нижнему и верхнему пределу площади), кв. м
1	28–45
2	44–60
3	56–80
4	70–100
5	84–116
6	103–126

6) площадь комнат в квартирах многоквартирных домов: не менее 14 кв. м – в однокомнатной квартире; не менее 16 кв. м – в квартирах с числом комнат две и более; 8–10 кв. м – спальня; 6 кв. м – кухня (5 кв. м – кухни-ниши в однокомнатных квартирах);

7) высота жилых помещений (от пола до потолка) не менее 2,7 метра.

Во всех жилых помещениях, относящихся к жилью экономического класса, необходимо учитывать:

– показатели, характеризующие удельную величину расхода энергетических ресурсов;

– показатели, характеризующие отдельные элементы конструкций здания и их свойства, позволяющие исключить нерациональный расход энергетических ресурсов как в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, так и в процессе их эксплуатации;

– требования к архитектурным, функционально-технологическим, конструктивным и инженерно-техническим решениям, влияющим на энергетическую эффективность зданий.

При отнесении жилых помещений к жилью экономического класса необходимо:

– обеспечить доступность к объектам социального и иного обслуживания (школам, детским садам, учреждениям досуга и спорта, предприятиям торговли и т. п.) не более установленной действующими нормативными требованиями;

– обеспечить условия для полноценной жизнедеятельности инвалидов и малоподвижных групп населения с учетом действующих нормативных требований.

В соответствии с Методическими рекомендациями по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса, утвержденными Приказом Министерства регионального развития РФ от 28 июня 2010 года № 303, во всех жилых помещениях, относящихся к жилью экономического класса, рекомендуется выполнение внутренней отделки.

Разумеется, что помимо нормативных требований по вышеперечисленным параметрам жилье экономического класса должно быть доступно по ценам для потребителей: граждан и главных распорядителей

бюджетных средств – государственных и муниципальных заказчиков, приобретающих жилье для переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда за счет средств консолидированного бюджета всех уровней.

Подобные программы реализуются на территории городского округа Самара, но ряд причин являются препятствием в этом процессе.

Приобретение квартир для переселения граждан

Год	Количество расселяемых домов, шт.	Количество расселяемых квартир, шт.	Площадь расселяемых квартир, кв. м
2014	65	461	15 756,79
2015	37	342	13 006,50
2016	47	329	10 849,75
2017	19	148	5 246,60
<b>Итого:</b>	<b>168</b>	<b>1 280</b>	<b>44 856,64</b>

Финансирование приобретения квартир осуществляется за счет средств регионального и местного бюджетов. Предельная стоимость приобретения квартир, исходя из общей площади жилых помещений (табл. 2) по государственной Программе, на 2014 год установлена Минрегионом России по Самарской области и постановлением Правительства Самарской области по городскому округу Самара в одинаковом размере – 32 240 руб. за один кв. м.

Общая потребность в средствах на приобретение жилых помещений в целях переселения граждан в 2014 году по городскому округу Самара составляет 687 млн. 168,8 тыс. руб.

Во-первых, величина софинансирования определяется из расчета расселяемой площади:

15 756,79 кв. м x 32,24 тыс. руб. = 507 млн. 998,9 тыс. руб., в том числе:

– средства областного бюджета в размере 482 млн. 599,0 тыс. руб. составляют 95% софинансирования;

– средства бюджета городского округа Самара в размере 25 млн. 399,9 тыс. руб. составляют 5% софинансирования.

Во-вторых, дополнительные средства на оплату увеличения разницы предоставляемой площади определяются следующим образом.

Разница площадей равна:

пл. приобретения 21 314,17 – пл. расселения 15 756,79 = 5 557,38 кв. м.

Дополнительные средства на оплату:

5 557,38 кв. м x 32,24 тыс. руб. = 179 млн. 169,9 тыс. руб.

Данные средства необходимы органам местного самоуправления на оплату гражданам, расселяемым из аварийных домов, из-за разницы предостав-

из аварийного жилья в соответствии с государственной Программой на территории городского округа Самара осуществляется также в рамках муниципальной адресной программы городского округа Самара «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории городского округа Самара» на 2011–2015 годы, утвержденной постановлением Администрации городского округа Самара от 1 июля 2011 года № 741.

Таблица 2

ляемой площади. К сожалению, нет возможностей заселения на такие же по величине площади, которые они занимали в аварийном жилье (в том числе в коммунальных и не соответствующих нормативам жилых помещениях).

При определении площадей приобретаемых жилых помещений органами местного самоуправления городского округа Самара и требованиями «СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденными Приказом Минрегиона РФ от 24 декабря 2010 года № 778, учитывается необходимость улучшения жилищных условий граждан с целью их заселения из коммунальных комнат в отдельные квартиры.

В условиях ограниченности средств местного бюджета бюджетом городского округа Самара в 2014 году для приобретения квартир по государственной и муниципальной Программам было предусмотрено 43 млн. 872,9 тыс. руб., то есть дефицит средств бюджета на оплату увеличения разницы предоставляемой площади составил 160 млн. 696,9 тыс. руб. ((25 399,9 + 179 169,9) – 43 872,9).

Софинансирование из средств областного бюджета на реализацию государственной Программы в 2014 году осуществлялось в соответствии с Соглашением от 25 апреля 2014 года № 144 «О предоставлении и использовании субсидий из областного бюджета, предусмотренных на финансирование государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2020 года, заключенным между Министерством строительства Самарской области и Администрацией городского округа Самара Самарской области.

По условиям Соглашения до конца 2014 года должны были быть перечислены городскому округу Самара субсидии из областного бюджета на приобретение жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, а освоение (кассовый расход) бюджетных средств городским округом Самара должно быть осуществлено до 30 июня 2015 года.

В 2014 году на лицевой счет Департамента строительства и архитектуры городского округа Самара поступили средства областного общего объема, предусмотренного Соглашением.

В соответствии с данными условиями в 2014 году в целях реализации Программы Департаментом строительства и архитектуры городского округа Самара было проведено 20 аукционов на приобретение 461 квартиры. Кроме того, со всеми застройщиками была проведена работа по привлечению к участию в программе по переселению граждан, в том числе было проведено совещание с участием главы городского округа Самара и министра строительства Самарской области.

Также Департаментом совместно с участием министерства и застройщиками были проведены совещания по возможности реализации государственной и муниципальной Программ в рамках государственного частного партнерства (далее – ГЧП). Только единственный застройщик подтвердил участие в реализации государственной и муниципальной Программ в рамках ГЧП – на 14 квартир с предоставлением их в 2015 году.

По результатам аукционов, проведенных в 2014 году, на аукцион вышел один застройщик – Самарский областной фонд жилья и ипотеки (СОФЖИ), с которым было заключено 5 контрактов на приобретение 57 жилых помещений площадью 2 853,27 кв. м для расселения 57 жилых помещений площадью 2 476,7 кв. м на сумму 91 млн. 989,5 тыс. руб.

В декабре 2014 года был объявлен аукцион на приобретение 33 жилых помещений, по итогам которого в январе 2015 года заключены три контракта с СОФЖИ на приобретение 31 жилого помещения, а также планируется повторное проведение аукциона на приобретение двух жилых помещений.

Итогом реализации государственной и муниципальных Программ в 2014 году является расселение 34 домов, в том числе 9 домов полностью, 25 домов – частично.

Таким образом, при размещении в 2014 году муниципального заказа на приобретение 461 жилого помещения, предусмотренного по государственной и муниципальной Программам, по состоянию на 1 февраля 2015 года по результатам проведенных аукционов заключены и планируются к заключению муниципальные контракты на приобретение 90 жилых помещений, что составляет лишь 19,5%.

Основным фактором, сдерживающим реализацию государственной и муниципальной Программ, является отсутствие мотивации застройщиков по следующим причинам:

1. Установленная Минрегионом России и постановлением Правительства Самарской области предельная стоимость 1 кв. м общей площади жилых помещений по Самарской области для реализации государственной и муниципальной Программ в 2014 году по Самарской области и городскому округу Самара в размере 32 240 руб. значительно ниже среднерыночной цены по городскому округу Самара:

- на первичном рынке 54 000,0 руб.;
- на вторичном рынке 61 464,0 руб.

При этом Самара, не имеющая свободных, незастроенных земельных участков под жилищное строительство, имеет более высокие затраты на подготовку строительных площадок, включающую в себя расселение и снос, по сравнению с другими муниципальными образованиями Самарской области.

В соответствии с Генеральным планом городского округа Самара жилищное строительство предусматривается за счет развития застроенных территорий в связи с отсутствием свободных, не обремененных правами третьих лиц, земельных участков и незастроенных земельных участков.

При такой ситуации себестоимость строительства жилья в городском округе Самара включает затраты на подготовку строительных площадок (снос ветхих и аварийных жилых домов, выкуп прав на земельные участки третьих лиц), что влечет удорожание стоимости строящегося жилья.

На себестоимость строительства жилья в городском округе Самара также влияет изношенность инженерных сетей, необходимость проведения их капитального ремонта, а порой и отсутствие сетей.

В связи с объективными факторами стоимость одного кв. м жилой недвижимости в городском округе Самара – столице региона значительно выше, чем во всех остальных городских округах и муниципальных районах Самарской области (табл. 3).

Таким образом, в настоящее время городской округ Самара находится в неравных условиях с остальными городскими округами и муниципальными районами Самарской области.

Вопрос о дифференциации предельной стоимости одного кв. м для городского округа Самара в 2014 году выносился Администрацией городского округа Самара и Департаментом на рассмотрение правительством Самарской области, но положительного решения не имел.

Вместе с тем по результатам совещания от застройщиков поступали предложения о продаже жилых помещений по цене, превышающей установленную предельную стоимость.

Таблица 3

Анализ рынка жилой недвижимости  
в городских округах и муниципальных районах Самарской области

Городские и муниципальные округа	Цена за 1 квадратный метр общей площади, руб.
Самара	61 165
Тольятти	48 559
Новокуйбышевск	45 109
Жигулевск	33 350
Октябрьск	21 066
Отрадный	31 157
Чапаевск	25 559
Похвистнево	26 949
Волжский	31 126
Кинельский	39 529
Красноярский	37 200
Кошкинский	25 500
Красноармейский	20 000
Нефтегорский	23 093
Пестравский	21 200
Похвистневский	19 000
Приволжский	27 500
Сергиевский	15 400
Ставропольский	–
Сызранский	35 185
Хворостянский	15 300
Челно-Вершинский	17 000
Шенталинский	26 000
Шигонский	28 800
Алексеевский	27 650
Безенчукский	19 900
Богатовский	22 700
Большеглушицкий	13 940
Большечерниговский	16 500
Борский	20 975
Елховский	21 000
Иса克林ский	21 600
Камышлинский	25 000
Кинель-Черкасский	28 200
Клявлинский	22 200

Источник: СОФЖИ: «Рынок жилой недвижимости городских округов Самарской области». Мониторинговый отчет (по состоянию за май 2014 года) и иные открытые источники (нрн.рф, avito.ru, it.ru и другие).

С целью повышения эффективности реализации государственной и муниципальной Программ необходимо учитывать практику утверждения дифференцированного подхода к установлению предельной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по городским округам и муниципальным районам других субъектов РФ.

Так, например, Приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ от 10 января 2014 года № 7/пр.

для Ростовской области установлена средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья – 34 780 руб.

Вместе с тем Постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 25 марта 2014 года № 2 средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по городскому округу Ростов-на-Дону

на 2-й квартал 2014 года установлена в размере 46 400 руб.

По аналогии с другими регионами необходимо, с учетом изложенного, утвердить постановлением Правительства Самарской области дифференцированную среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по муниципальному образованию городского округа Самара.

2. Разница в площадях между расселяемой и приобретаемой площадью не была обеспечена финансированием.

В связи с ограниченностью средств регионального и муниципального бюджетов обращения о выделении дополнительных средств на оплату разницы площадей для обеспечения реализации мероприятий государственной и муниципальной Программ остались без положительного решения, и в результате переселение граждан из аварийного жилья в 2014 году не было обеспечено финансированием.

Аналогичная проблема актуальна для всех регионов и муниципальных образований в России и только за счет бюджетных средств регионов и муниципалитетов, без субсидирования из средств федерального бюджета, решения не имеет.

3. Субсидирование застройщикам на компенсацию затрат по подготовке строительных площадок и затрат по инфраструктуре из средств областного бюджета в 2014 году, кроме СОФЖИ, не осуществлялось.

В свою очередь, СОФЖИ, получая такие компенсации, оказался не готов к строительству и вводу жилья под переселение граждан из аварийного жилья в требуемых объемах в ближайшей перспективе (2–3 года).

Список литературы:

1. Государственная программа Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2020 года [Электронный ресурс]: утверждена Постановлением Правительства Самарской области от 27.11.2013 г. № 684. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года [Электронный ресурс]: утверждена Распоряжением Правительства РФ от 17.11.2008 г. № 1662-р. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Концепция жилищной политики Самарской области до 2020 года [Электронный ресурс]: утверждена Постановлением Правительства Самарской области от 27.11.2013 г. № 685. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Муниципальная адресная программа городского округа Самара «Переселение граждан из аварийно-

го жилищного фонда на территории городского округа Самара» на 2011–2015 годы» [Электронный ресурс]: утверждена Постановлением Администрации городского округа Самара от 01.07.2011 г. № 741 (ред. от 08.04.2014 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Муниципальная программа городского округа Самара «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара» на 2012–2017 годы [Электронный ресурс]: утверждена Постановлением Администрации городского округа Самара от 01.07.2011 г. № 750 (ред. от 25.04.2014). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. План мероприятий (дорожной карты) «Улучшение инвестиционного климата в сфере строительства на территории Самарской области» [Электронный ресурс]: утвержден Постановлением Правительства Самарской области от 01.08.2013 г. № 360. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. План реализации Генерального плана городского округа Самара [Электронный ресурс]: утвержден Постановлением Главы городского округа Самара 20 июня 2008 года № 423. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных условий» [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Иваненко Л.В., Файзрахманова Я.И. Создание организационной системы управления развитием застроенной территории // Вестник университета. Теоретический и научно-методический журнал. – М.: Издательский дом ГУУ. ФГБОУ ВПО «Государственный университет управления». – 2013. – Вып. 12. – С. 137–147.

10. Иваненко Л.В., Файзрахманова Я.И. Проблемы жилищного строительства и развития застроенных территорий // Школа университетской науки: парадигма развития. – № 1 (1), т. 2. – Тольятти: Издательско-полиграфический центр ПВГУС Тольятти, 2012. – С. 31.

List of literature:

1. State program of Samara region «housing development in the Samara region» until 2020 [Electronic resource]: approved by the Government of Samara region of 27.11.2013 № 684. Access of reference and legal system «Consultant».
2. The concept of long-term socio-economic development of the Russian Federation for the period up to 2020 [Electronic resource]: approved by governmental decree

on November 17, 2008 № 1662-р. Access from the reference and legal system «Consultant».

3. *The concept* of the housing policy of the Samara region until 2020 [Electronic resource]: approved by the Government of Samara region from November 27, 2013 № 685. Access of reference and legal system «Consultant».

4. *Municipal* targeted program of Samara City District «move people from emergency housing in the territory of the city of Samara» for 2011–2015 [Electronic resource]: approved by the Decree of the Administration of Samara City District from 01.07.2011 № 741 (ed. By 08.04. 2014). Access from the reference and legal system «Consultant».

5. *Municipal* city of Samara «Stimulating the development of housing in the city of Samara» 2012–2017 [Electronic resource]: approved by the Decree of the Administration of Samara City District from 01.07.2011 № 750 (amended on 04.25.2014). Access from reference legal system «Consultant».

6. *Action* Plan (roadmap) «Improving the investment climate in the construction industry in the Samara region» [Electronic resource]: approved by the Govern-

ment of Samara region of 01.08.2013 № 360. Access of reference and legal system «Consultant».

7. *Plan* for implementation of the Master Plan of the city of Samara [Electronic resource]: approved by the Decree of the Head of the city of Samara 20.06. 2008 № 423. Access of reference and legal system «Consultant».

8. *Decree* of the President of the Russian Federation of 07.05.2012 № 600 «On measures to ensure the citizens of the Russian Federation, affordable and comfortable housing and improve the quality of housing and communal conditions» [Electronic resource]: Access of reference and legal system «Consultant».

9. *Ivanenko L.V., Fayzrahmanova Ya.I.* Creating organizational development management system built-up area // Of the University Bulletin. Theoretical and methodological zhurnal. – М.: Publishing House of SUM. VPO «State University of Management», 2013, Issue 12. – P. 137–147.

10. *Ivanenko L.V., Fayzrahmanova Y.I.* Problems of Housing and built-up areas // School of the University of Science: Paradigm razvitiya. – №1 (1). – Vol. 2. – Togliatti: Publishing and printing center Volga Region State University of Service, Togliatti, 2012. – P. 31.

**Седаков Д.А.**  
аспирант,  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный  
университет экономики и сервиса»  
Россия, г. Уфа

УДК 332.8

## РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА: ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Статья посвящена зарубежному опыту организации управления и регулированию в сфере функционирования рынка жилищно-коммунальных услуг. Исследуется иностранный опыт реформирования жилищно-коммунального хозяйства и принципы управления жилищным фондом таких стран, как: Германия, Венгрия, Чехия, Польша, Великобритания и Франция. Автором анализируются варианты регулирования и управления жилищно-коммунальным хозяйством за рубежом; выясняются особенности реформирования жилищно-коммунального хозяйства стран Центральной и Восточной Европы, которые имели схожие с Россией условия развития экономики; изучается опыт проведенных реформ развития стран Западной Европы; определяется возможность использования зарубежного опыта в реформировании отечественной жилищно-коммунальной сферы. На основе проведенного анализа в статье предлагаются конкретные рекомендации относительно повышения роли органов самоорганизации населения в управлении данной сферой, и обеспечения повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг населению.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, объединение совладельцев многоквартирных домов, монополизм, жилищно-коммунальные услуги, управляющая организация.

## DEVELOPMENT OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES: INTERNATIONAL EXPERIENCE

The article is devoted to foreign experience of organizing and regulating control in the functioning of the market of housing services. We study the foreign experience in reforming housing and communal services and housing man-

agement principles, in countries such as Germany, Hungary, the Czech Republic, Poland, Great Britain and France. The author analyzes the options for regulation and management of housing and communal services abroad; clarified features of reforming housing and communal services in Central and Eastern Europe, which had similar conditions with Russian economic development; studying the experience of the reforms of the countries of Western Europe; is determined by the ability to use foreign experience in reforming the domestic housing and communal services. Based on the analysis in the paper proposes specific recommendations to enhance the role of community organizations in the management of this area, and ensure better quality of housing and communal services.

*Key words:* housing and communal services, association of joint owners of multistoried buildings, monopolism, dwelling are public utilities, managing organization.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – одна из крупнейших отраслей экономики и социальной сферы любой страны, которая существенно влияет на развитие экономических отношений и социальное самочувствие населения государства. Основной социальной миссией ЖКХ является осуществление бесперебойного обеспечения населения коммунальными услугами, необходимыми для жизни и деятельности каждого человека.

Необходимо отметить, что как отрасль экономики жилищно-коммунальное хозяйство поражает своим масштабом. Так, в этой сфере в России функционируют 52 тыс. предприятий и организаций, эксплуатируется почти 30% основных фондов государства, занято свыше 4,2 млн. трудоспособного населения страны.

Между тем, происходило наращивание проблем: существенно износились фонды, снизилось качество услуг, возросли неплатежи. Предприятия ЖКХ, находящиеся в коммунальной собственности, не имеют ни возможностей, ни желания улучшить качество коммунальных услуг и искать резервы уменьшения расходов [3]. Все это и обуславливает актуальность темы исследования.

Главной целью данной статьи является определение путей реформирования ЖКХ на основе анализа ведущего зарубежного опыта. Для достижения поставленной цели оказалось необходимым решение следующих задач:

– выяснить особенности реформирования жилищно-коммунального хозяйства стран Центральной и Восточной Европы, которые имели схожие с Россией условия развития экономики;

– изучить опыт проведенных реформ в развитых странах Западной Европы;

– определить возможности использования зарубежного опыта в реформировании отечественной жилищно-коммунальной сферы.

Сегодня в России предприятия жилищно-коммунальной сферы часто заставляют людей оплачивать услуги, которые те фактически не получают. Например, при предоставлении услуг по теплоснабжению и снабжению горячей водой должна поддерживаться определенная температура теплоносителя, и плата за эту услугу нередко начисляется по нормативам,

без учета того, поддерживалась такая температура или нет. Завышенными являются нормы потребления холодной воды.

Многие услуги, которые входят в квартирную плату, просто оторваны от реальности. Такая ситуация складывается из-за сохранения в нашей стране монополизированной системы эксплуатации жилья и предоставления жилищно-коммунальных услуг. Жилищно-коммунальные организации не имеют реальных стимулов повышать качество предоставления услуг снижать их стоимость, а потребитель, лишенный возможности выбора, вынужден платить за услуги, которые он фактически не получал. При этом сама сфера жилищно-коммунального хозяйства характеризуется громоздкой и неэффективной системой управления. На предприятиях отрасли, с одной стороны, наблюдаются действия, увеличивающие себестоимость предоставляемых услуг, а с другой – не используются имеющиеся возможности экономии ресурсов.

Между тем в этих проблемах Россия не является уникальной. Такая ситуация наблюдалась в большинстве стран мира, процесс реформирования ЖКХ за последние два десятилетия пережили все развитые страны.

Как показывает анализ зарубежного опыта, в 60–70-х годах прошлого века услуги в жилищно-коммунальной сфере, как правило, предоставлялись организациями, которые принадлежали государству или органам местного самоуправления. Но позже ситуация изменилась. Сбор мусора, ремонт дорог, озеленение, эксплуатация систем уличного освещения и ряд других услуг во многих городах начали осуществляться частными фирмами, отобранными на конкурсной основе. Частный подрядчик, работающий в условиях конкуренции, в отличие от государственной или муниципальной организации, вынужден работать как можно эффективнее, чтобы остаться на этом рынке и получать прибыль. В результате вся сфера перестает быть обузой для государства, а население получает возможность требовать качественных услуг.

Состояние, в котором находится ЖКХ России сегодня, напоминает ситуацию, которая сложилась в странах Центральной и Восточной Европы в конце прошлого века, когда реформирование жилищного сектора тоже оставалось на периферии реформ. Между тем,

либерализация экономики и переход к рыночной форме организации экономических отношений вызвал во всех странах региона необходимость пересмотра жилищной политики. Реформы в ЖКХ стали частью экономических преобразований, но конкретные пути их реализации зависели от финансовых возможностей и направления экономических реформ в конкретной стране [4].

В то же время для всех постсоциалистических стран были характерны следующие изменения: сдвиг в структуре источников финансирования жилищного строительства в пользу частного сектора; приватизация квартир; изменения в механизмах содержания жилого фонда и оплаты за жилищно-коммунальные услуги. Практически все страны Центральной и Восточной Европы прошли путь от советской к рыночной экономике, в ходе реформирования жилищно-коммунального сектора сталкивались с проблемой роста тарифов на коммунальные услуги, которые значительно опережали рост доходов населения.

Например, в Венгрии тарифы на энергию, газ и другие виды топлива за 1991–2001 годы повысились в 14 раз, в Польше – в 18,5 раза. В Чехии тарифы на коммунальные услуги росли не такими высокими темпами, как в других странах региона, но в государстве и сейчас существуют дотации предприятиям коммунальных услуг, благодаря чему удается сдерживать повышение тарифов.

Бесспорно, у определенных категорий граждан возникли трудности с оплатой жилищно-коммунальных услуг, ведь их доля в семейных бюджетах домохозяйств значительно увеличивается. Чтобы облегчить положение социально уязвимых слоев населения, в большинстве стран были введены программы, предусматривающие помощь определенным категориям населения в оплате жилищно-коммунальных услуг, выделялись целевые дотации, они предоставлялись домохозяйствам, имевшим право на льготы на основе конкретных критериев.

Однако каждая страна Восточной Европы прошла свой путь и имеет определенные особенности проведения реформ в ЖКХ.

Так, в Польше большая часть коммунального жилищного фонда является собственностью местных властей (гмины) и эксплуатируется ими, гмины в соответствии с Законом 1994 года «Об оплате жилья и тарифные льготы», имеют значительную свободу выбора в осуществлении политики в этой сфере. Этим Законом, в частности, предполагается, что гмины могут повышать коммунальные тарифы с целью покрытия расходов на содержание жилого фонда, одновременно предоставляя определенные льготы малообеспеченным жителям по специальным программам [2]. Безусловно, без реформирования системы оплаты жилья местные власти могут финансировать реконструкцию жилого фонда, но повышение та-

риффов делает реформу очень непопулярной в территориальной общине. Исходя из этого, каждый из местных правительств Польши пытается реализовывать свою политику в этой сфере. Например, города Гдыня и Щецин проводят в оплату жилья «агрессивную» политику и относятся к тем гминами, которые вводят регулярное повышение тарифов. Чтобы преодолеть политическое и социальное сопротивление повышению тарифов, муниципалитеты Гдыни и Щецина позаботились о привлечении всех заинтересованных участников рынка жилья (членов городских советов, квартиросъемщиков, граждан и чиновников местных органов власти) к обсуждению предложений по повышению квартирной платы до рыночного уровня. Эти же гмины сделали повышение тарифов составной частью своих долгосрочных планов развития жилищного сектора. В то же время Краков начал внедрение дифференцированных тарифов, применив методологию, которая помогает гминам применять рыночную структуру оплаты жилья в той части жилого фонда, которая им принадлежит. Тарифы в этом городе устанавливаются в зависимости от качества и местонахождение жилья. Радомская Ассоциация социального жилищного фонда, управляющая коммунальным жилищным фондом Радомы, убедил граждан в необходимости утверждения повышенных тарифов ради увеличения расходов на содержание и текущий ремонт жилья. При этом она регулярно отчитывается о всех потраченных на эти цели средствах перед обществом.

Знаковым для понимания сущности изменений, осуществляемых в этой сфере, является и опыт Восточной Германии, где после объединения с Западной в 1990 году началось реформирование жилищно-коммунального сектора, находящегося в запущенном состоянии. Целью реформирования жилищно-коммунального хозяйства стало создание конкуренции в различных отраслях жилищно-коммунальной сферы. Для этого, по мнению авторов реформы, было необходимо демонополизировать и акционировать компании, которые предоставляли услуги, модернизировать коммунальную инфраструктуру и жилой фонд, усовершенствовать ценообразование на предоставление услуг ЖКХ. Для совершенствования ценообразования Германия перешла от предоставления социальной помощи населению через коммунальные предприятия к адресному субсидированию. Субсидии предоставлялись малообеспеченным семьям в зависимости от уровня их дохода по принципу: богатые помогают бедным, а не пользуются вместе с ними низкой тарифной сеткой. Освобожденные средства путем предоставления грантов и кредитов под низкие проценты были инвестированы в модернизацию сетей и оборудования. Кредиты, направленные на модернизацию жилого фонда, предоставлялись как Федеральным Правительством Герма-

нии, муниципальными образованиями, поставщиками энергоресурсов, так и Европейским сообществом. Также необходимо отметить значительный рост стоимости услуг и одновременный переход к расчету за предоставленные услуги по их фактическому потреблению. Это привело к экономии ресурсов населением. Необходимо отметить, что во время проведения реформы в Германии вся сфера ЖКХ была фактически приватизирована (земля также перешла в собственность предприятий), но при этом были обеспечены прозрачные схемы деятельности предприятий. Поставщики услуг стали отбираться на конкурсной основе, что было закреплено соответствующими нормами законодательства. Это дало толчок повышению качества услуг, более эффективному хозяйствованию новых владельцев.

Также, несмотря на постоянную конкуренцию, коммунальным компаниям было недостаточно только поставлять ресурсы и взимать оплату за их потребление. Возникла необходимость обеспечивать потребителей рядом дополнительных услуг. Появился новый термин «многосторонние коммунальные услуги». Например, помимо своего основного вида деятельности, коммунальные компании включали в свои пакеты услуги по уборке придомовых территорий, вывоз мусора и утилизацию отходов, обслуживание внутридомовой инфраструктуры, телекоммуникаций и др. Особое внимание также стало уделяться приватизации муниципального и государственного жилищного фонда, которое осуществлялось путем продажи государственного и муниципального жилья. Приватизация жилищного фонда была направлена на создание индивидуальной частной собственности, мобилизацию частной инициативы и ответственности, привлечение средств для ремонта и модернизации жилья. Жилищные кооперативы превратили в организации совладельцев жилья (объединения совладельцев многоэтажных домов или кондоминиумы), которые стали правоспособными и самостоятельными в принятии решений. Такие организации, помимо прочего, строго отслеживали количество и качество предоставленных услуг, представляя интересы владельцев квартир в разных инстанциях [1, 5].

Кроме того, в Германии особое внимание уделялось повышению эффективности коммунальных предприятий, которое достигалось за счет внедрения современных технологий и автоматизации. Кроме того, были созданы специальные государственные банки, которые были направлены на содействие развитию жилищно-коммунальной сферы. Они предоставляли льготные кредиты под конкретные адресные программы, направленные на повышение эффективности использования и экономии ресурсов.

Не менее интересным для России является опыт в реформировании жилищно-коммунальной сферы

Великобритании, которая почти 15 лет создавала общественно приемлемые и коммерчески привлекательные условия в коммунальном секторе. Например, в 1997 году был введен запрет на отключение услуг водоснабжения для бытовых потребителей, но одновременно было принято решение о повышении тарифов для неплательщиков. Качество коммунальных услуг в этой стране определяется рядом измеряемых параметров. В частности, зафиксировано время дозвона в диспетчерскую службу (оно составляет 30 секунд) и время выполнения заявки по устранению неполадок. Еще один важный этап коммунальных реформ – объединение муниципальных водоканалов в стране сначала в собственность десяти региональных государственных компаний, а затем их дальнейшая приватизация. Перед приватизацией государство списало все долги коммунальных предприятий, взяло на себя расходы по приведению имущества в рабочее состояние, осуществило его паспортизацию и постановку на баланс.

Отметим, что в отличие от Великобритании, в большинстве европейских стран коммунальная инфраструктура не передана в частную собственность, а, оставаясь муниципальной, эксплуатируется частными операторами на условиях договора концессии. Например, во Франции коммунальные службы являются преимущественно муниципальными. В то же время достаточно распространен в жилищно-коммунальной сфере и опыт использования концессий, основанных на договоре, согласно которому предприятие коммунальной сферы передается в эксплуатацию частной фирме. Предоставление услуг осуществляется концессионером, при этом он имеет право взыскать с потребителей платежи за предоставление этих услуг. Преимущество концессии заключается в том, что жилищно-коммунальные услуги являются естественными монополиями, в частности, в водоснабжении и водоотведении, не отчуждаются у государства. Имущество предоставляется во временное пользование частным фирмам, которые платят владельцу достойную плату, принимая на себя все коммерческие риски по его эксплуатации. Отбор концессионеров осуществляется на конкурсной основе. При этом договор жестко регламентирует их деятельность, включая условия предоставления услуг и уровень тарифов. С целью обеспечения надлежащего качества услуг органы власти имеют право применять санкции вплоть до лишения прав на концессию. После окончания срока договора объект, включая созданные концессионером производственные мощности, передается владельцу. Таким образом происходит сочетание потенциала двух экономических агентов: государственной (муниципальной) собственности, с одной стороны, частного управления и инвестиций – с другой.

В общем, во Франции действует тройная система предоставления жилищно-коммунальных услуг: вместе с национализированными газовыми сетями и государственной энергетикой существуют частные компании, а также те, которые строят свою деятельность на основе концессии. В то же время, все фирмы во Франции, особенно те, которые занимаются электро-, газо- и водоснабжением, водоотведением, сбором и переработкой мусора и промышленных отходов, работают в тесном контакте с муниципалитетами на основе заключенных контрактов и договоров.

Существует много типов контрактов. Одни предусматривают только эксплуатацию указанных систем, вторые – ответственность за ремонт, третьи – за строительство новой инфраструктуры ЖКХ. При этом муниципалитет возлагает на себя и контроль за качеством предоставления услуг населению, и эксплуатацию жилищно-коммунального хозяйства. Стандарты качества услуг устанавливает правительство страны, а в каждом контракте между муниципалитетом и эксплуатационной компанией определяются конкретные условия работы системы и тарифы на услуги. Интересно, что в последнее время происходит постоянное укрупнение фирм, работающих в жилищно-коммунальной сфере.

Также следует отметить и применение во Франции различных форм управления многоквартирным жильем. В домах создаются объединения владельцев квартир, которые заключают договоры с муниципалитетом на поставку воды, газа и т. п. со специализированной фирмой на обслуживание дома и отдельной специализированной фирмой, которая будет контролировать качество услуг. Фирмы, которые являются обслуживающими компаниями, могут быть и общенациональными, но чаще обслуживание домов, особенно что касается мелкого ремонта, – это сфера малого бизнеса, локальных компаний, которые могут иметь различные формы собственности.

Жилищно-коммунальное хозяйство, которое по своей сути является важным инфраструктурным объектом государства, переживает сегодня в России кризис. Повышение коммунальных платежей на жилищно-коммунальные услуги не гарантирует улучшения качества последних и не решает основных вопросов, стоящих перед ЖКХ. Поэтому его реформирование становится актуальной и назревшей проблемой.

Анализ зарубежного опыта показал, что важными направлениями осуществления реформ в этой сфере являются:

- создание рынка жилищно-коммунальных услуг (где продавец не является монополистом, а покупатель имеет возможности для защиты своих прав и получения качественных услуг);
- содействие работе в этой сфере предприятий различных форм собственности;

– законодательное урегулирование процесса образования тарифов, предоставление льгот и осуществление контроля за этими процессами;

– установление четких стандартов качества коммунальных услуг;

– внедрение предприятиями ЖКХ современных технологий, направленных на уменьшение расходов и экономию ресурсов, создание специальных государственных банков, которые предоставляют кредиты для этих целей;

– становление современных форм самоорганизации населения (прежде всего, объединений совладельцев многоквартирных домов), которые являются юридическими лицами и имеют конкретные права по защите интересов жителей квартир и пользования жилым фондом.

Ничего из указанного в России еще практически не существует. И так, реформа в ЖКХ крайне необходима. Но она будет успешной только тогда, когда конечные потребители будут уверены, что платят только за те услуги, которые получают, а фирмы, оказывающие услуги, будут знать, что в случае некачественной работы на их место придет кто-то другой.

#### Список литературы:

1. *Официальный сайт Государственной жилищной инспекции Чувашской Республики [Электронный ресурс].* – Режим доступа: [http://gov.cap.ru/info.aspx?gov\\_id=112&id=1142862&type=news](http://gov.cap.ru/info.aspx?gov_id=112&id=1142862&type=news).
2. *Ямпольская И.* Организация и реформирование жилищно-коммунального хозяйства в европейских странах / И. Ямпольская [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.jurenergo.kiev.ua/statti/yampgkh.doc>.
3. *Иваненко Л.В.* Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия экономика. – Выпуск № 1 (7) 2014. – С. 146–150.
4. *Лучкина Л.* Жилищный сектор в постсоциалистических странах Европы / Л. Лучкина // Мировая экономика и международные отношения. – 2004. – № 3. – С. 89–95.
5. *Салама Ю.* Реформирование жилищно-коммунального хозяйства Восточной Германии / Ю. Салама // Реформа ЖКХ. – 2004. – № 2.

#### List of literature:

1. *Official site of State housing inspectorate of the Chuvash Republic [Electronic resource].* – URL: [http://gov.cap.ru/info.aspx?gov\\_id=112&id=1142862&type=news](http://gov.cap.ru/info.aspx?gov_id=112&id=1142862&type=news).
2. *Yampol'skaya I.* Organization and reform of housing and communal services in European countries / I. Yampolska [Electronic resource]. – URL: <http://www.jurenergo.kiev.ua/statti/yampgkh.doc>.
3. *Ivanenko L.V.* Foreign experience of effective management of apartment buildings // Bulletin USUES. Science, education, economy. Series economy. – Issue number 1 (7), 2014. – P. 146–150.

4. *Luchkina L.* The housing sector in the post-socialist countries of Europe / L. Luchkina // World Economy and International Relations. – 2004. – № 3. – P. 89–95.

5. *Salama Yu.* Reforming of housing and communal services in East Germany / Yu. Salama // Housing Reform. – 2004. – № 2.

**Тимошук Н.А.**

магистрант,

НОУ ВО «Поволжский институт бизнеса»,

Россия, г. Самара

УДК 331.1; 332.025.13

## СОЗДАНИЕ СИСТЕМЫ КОНТРОЛЛИНГА В СТРОИТЕЛЬНОМ ХОЛДИНГЕ «УРАН»

В исследовании рассмотрен строительный холдинг «УРАН». Представлены виды деятельности и организационная структура холдинга «УРАН». Выявлены некоторые недостатки его деятельности. В связи с этим обоснована необходимость создания в холдинге «УРАН» современной системы управления персоналом – контроллинга персонала. Система общефирменного или комплексного контроллинга предъявляет к системе контроллинга персонала ряд требований. Контроллинг персонала представляет собой устойчивое системное образование и в то же время входит в системы более высокого порядка, а именно в систему общефирменного контроллинга. Для успешной разработки системы контроллинга персонала необходимо, чтобы все полномочия и функциональные обязанности в организации были разделены и качественно исполнялись. Руководству холдинга «УРАН» необходимо разработать систему целей, чтобы исключить несогласованность действий, а для этого определить цели построения системы контроллинга персонала. Потребовалась новая служба управления персоналом в холдинге «УРАН», организация которой предполагает прохождение нескольких этапов. Кроме того, рекомендуется создать единую систему адаптации для всех сотрудников. Руководство строительного холдинга «УРАН» считает, что необходимо создание эффективного механизма стимулирования каждого сотрудника. Для создания качественной системы контроллинга персонала в группе компаний, входящих в строительный холдинг «УРАН», был предложен ряд мероприятий, на основе которых разработана система показателей контроллинга персонала для строительного холдинга «УРАН».

*Ключевые слова:* управление персоналом, система управления персоналом, планирование и контроль, контроллер, контроллинг, комплексный контроллинг, контроллинг персонала, требования к контроллингу персонала.

## CREATING A SYSTEM OF CONTROLLING A CONSTRUCTION HOLDING «URANUS»

The study considered building holding «URANUS». Presents the activities and organizational structure of the holding «URANUS». Revealed some shortcomings of its activities. In this regard, the necessity of creating a holding company «URANUS» modern personnel management system – controlling personnel. System or an integrated firmwide controlling the system requirements of controlling a number of personnel requirements. Controlling staff is a sustainable system formation and at the same time part of the system of higher order, namely in firmwide controlling. The successful development of the system of controlling staff is necessary that all the powers and responsibilities in the organization were divided and accurately performed. The holding «URANUS» is necessary to develop a system of goals to avoid lack of coordination, and for this purpose to determine the goal of building a system of controlling staff. Required a new office of personnel management in the holding «URANUS», an organization which involves the passage of several stages. In addition, it is recommended to create a single system to adapt to all employees. Manual construction holding «URANUS» considers it necessary to create an effective mechanism to stimulate each employee. To create a high-quality system of controlling staff in the group companies in the construction holding «URANUS» was proposed by a number of activities on the basis of which has developed a system of indicators for controlling personnel building holding «URANUS».

*Key words:* human resource management, human resource management system, planning and control, controller, controlling, integrated controlling, controlling personnel requirements to controlling staff.

Более двадцати лет строительный холдинг «УРАН», который сформирован группой компаний, работает на рынке строительных услуг в городе Самара Самарской области и Республике Татарстан.

Основными видами деятельности холдинга являются:

- проектирование зданий и сооружений в соответствии с Государственным стандартом;
- эксплуатация объектов производственного, административного и жилого назначения;
- выполнение ремонтно-реставрационных работ;
- осуществление маркетинга товаров и услуг;
- организация и проведение рекламных мероприятий, организация и участие в международных ярмарках, выставках на территории Российской Федерации и за рубежом и пр.

В настоящее время в холдинг «УРАН» входит несколько структурных подразделений – служба заказчика, проектная мастерская, строительные фирмы, управляющая компания.

Несмотря на то, что строительный холдинг «УРАН» постоянно увеличивает количество одновременно возводимых объектов и занимает устойчивое положение на строительном рынке, все-таки в его деятельности отмечаются определенные недостатки, которые служат сигналом для создания системы контроллинга персонала.

Следует отметить, что современный рынок требует от системы контроллинга персонала отслеживания процессов воспроизводства и стимулирования рабочей силы, учета затрат труда, доходов и многое другое. Система общепризнанного или комплексного контроллинга предъявляет к системе контроллинга персонала ряд требований, таких как учет миссии организации и целей бизнеса, стратегии развития, имеющихся ресурсов, включенности в общепризнанные правила управления и контроллинга, согласования планов управления персоналом с планами организации, возможность учета полученных результатов в общей системе показателей и др. [1].

Следовательно, контроллинг персонала представляет собой устойчивое системное образование и в то же время входит в системы более высокого порядка, а именно в систему общепризнанного контроллинга.

Мероприятия по созданию системы контроллинга персонала в холдинге «УРАН» направлены на то, чтобы обеспечить руководство организации информацией о текущем состоянии дел и спрогнозировать изменения внутренней и внешней среды, которые впоследствии произойдут [2].

Для организации работы в сфере контроля в группе строительных компаний холдинга «УРАН» необходимо разработать модель создания контроллинга персонала. Для такой разработки определяются цели, принципы, критерии:

– Во-первых, руководству холдинга «УРАН» необходимо разработать систему целей, чтобы исключить

несогласованность действий, а для этого определить цели построения системы контроллинга персонала.

– Во-вторых, формирование контроллинга персонала необходимо осуществлять на основе следующих принципов:

- проведение анализа потребности в контроле;
- организация подготовки кандидатов, которые помогают качественно подойти к выбору контроллера.
- В-третьих, определить критерии и разработать систему критериев зачисления в контроллеры.

Данная система критериев зачисления в контроллеры, разрабатываемая для строительного холдинга «УРАН», должна отвечать следующим требованиям:

- 1) возраст сотрудника – потенциального контроллера – должен быть не менее 25 лет;
- 2) для зачисления в контроллеры сотрудник должен иметь высшее образование;
- 3) сотруднику, будущему контроллеру, должны быть присущи такие личностные деловые качества, как ответственность, добросовестность, профессионализм, коммуникабельность, целеустремленность;
- 4) сотрудник, зачисляемый в контроллеры, должен обладать высоким уровнем знаний нормативных и правовых актов, применяемых в данной организации;
- 5) сотрудник-контроллер должен иметь опыт работы в этой сфере не менее 3-х лет, качественно и в срок выполнять свою работу.

Для создания качественной системы контроллинга персонала в группе компаний, входящих в строительный холдинг «УРАН», был предложен ряд мероприятий:

1. Создание подразделения управления персоналом в холдинге «УРАН».
2. Проведение регулярной оценки персонала и деятельности службы управления персоналом в холдинге «УРАН».
3. Введение социального контроля в холдинге «УРАН».
4. Разработка системы планирования персонала в холдинге «УРАН».
5. Организация адаптации персонала в холдинге «УРАН».
6. Организация развития и производственное обучение персонала в холдинге «УРАН».
7. Усиление мотивации персонала в холдинге «УРАН».
8. Увеличение материально-денежного стимулирования персонала в холдинге «УРАН».
9. Создание системы анализа в холдинге «УРАН».
10. Закрепление системы контроллинга персонала в холдинге «УРАН». Далее подробно рассмотрим каждое из предложенных мероприятий.

Для успешной разработки системы контроллинга персонала необходимо, чтобы все полномочия и функциональные обязанности в организации

были разделены и качественно исполнялись. Поэтому в процессе разработки системы контроллинга персонала для холдинга «УРАН», прежде всего, необходимо объединить все функции по работе с персоналом, выполняемые специалистами из разных отделов, в одно вновь созданное подразделение – по управлению персоналом, где и будет вестись вся работа с персоналом и осуществляться контроллинг персонала.

Создание службы управления персоналом в холдинге «УРАН» предполагает прохождение нескольких этапов.

Первый этап – введение в организационную структуру холдинга нового подразделения по управлению персоналом.

Второй этап – создание организационной структуры нового подразделения. С этой целью в новом подразделении организуются: отдел кадров; отдел охраны труда; отдел по подбору персонала; отдел адаптации и обучения.

Третий этап – введение в штатное расписание новых сотрудников.

Четвертый этап – осуществление набора новых сотрудников.

Пятый этап – производится документационное обеспечение.

После создания данного подразделения необходимо постоянно проводить оценку результатов труда всех категорий работников: руководителей, специалистов и рабочих.

Основным действующим лицом в оценке персонала традиционно является линейный руководитель. Он отвечает за объективность и полноту информационной базы, необходимой для текущей периодической оценки, и проводит оценочную беседу с сотрудниками. Задача службы персонала, осуществляющей оценку кандидатов при приеме на работу, состоит в том, чтобы отобрать такого работника, который в состоянии достичь ожидаемого организацией результата. Фактически оценка при приеме – это одна из форм предварительного контроля качества человеческих ресурсов организации.

В табл. 1 представлены показатели оценки результатов труда по некоторым должностям руководителей и специалистов, которые могут быть использованы для этих целей и при проведении аналогичной работы в строительном холдинге «УРАН».

Оценку персонала можно проводить разными методами, например: в специальных центрах оценки персонала; применяя тесты на профпригодность, общие тесты способностей, биографические тесты и изучение биографии, личностные тесты, интервью.

Таблица 1

Перечень показателей оценки результатов труда по некоторым должностям руководителей и специалистов

Должности	Перечень показателей оценки результатов труда
Руководитель организации	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Прибыль</li> <li>• Рост прибыли</li> <li>• Рентабельность производства</li> <li>• Показатели оборачиваемости капитала</li> </ul>
Линейные руководители (начальники подразделений, отделов)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Динамика объема производства</li> <li>• Динамика производительности труда</li> <li>• Снижение издержек производства</li> <li>• Показатели качества выпускаемой продукции</li> <li>• Величина и потери от простоев</li> <li>• Коэффициент текучести кадров</li> </ul>
Руководитель службы управления персоналом	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Производительность труда и ее динамика</li> <li>• Уровень заработной платы на единицу продукции и его динамика</li> <li>• Коэффициент текучести кадров и его динамика</li> <li>• Количество вакантных мест</li> <li>• Количество претендентов на одно вакантное место</li> <li>• Показатели по обучению и повышению квалификации персонала</li> <li>• Затраты на персонал в издержках производства (удельный вес и динамика)</li> </ul>
Менеджер по персоналу	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Количество вакантных мест в организации</li> <li>• Количество претендентов на одно вакантное место</li> <li>• Коэффициент текучести по категориям персонала и подразделениям</li> </ul>

Таким образом, в процессе оценки персонала осуществляется социальный контроль и по полученным результатам проверяется, насколько правильно и верно принимаются управленческие решения. Для повышения эффективности работы персонала создаются новые требования и нормы.

Одним из важнейших элементов контроллинга персонала, разрабатываемых для строительного холдинга «УРАН», является планирование персонала.

В его задачи входит разработка стратегических и текущих планов развития строительного холдинга. Для достижения этих целей в работе предлагается применить в строительном холдинге «УРАН» систему показателей планирования персонала, а именно: среднесписочную численность персонала, фонд оплаты труда, среднемесячную заработную плату и производительность труда. Данные показатели могут быть использованы как для планирования персонала, так и для учета и контроля отклонений от запланированных показателей. В дальнейшем в строительном холдинге «УРАН» общее руководство по разработке и согласованию планов не будет возлагаться на планово-экономический отдел, выполняющий в настоящее время функцию планирования персонала, а всей этой работой будет руководить отдел по подбору персонала.

Теперь об адаптации персонала. В строительном холдинге «УРАН» системы адаптации практически не существует. Поэтому вхождение в компанию у всех сотрудников происходит по-разному, и, зачастую, достаточно тяжело, так как новый человек испытывает стресс в незнакомой обстановке. Для предотвращения таких негативных последствий в холдинге «УРАН» предлагается создать единую систему адаптации для всех сотрудников.

Прежде всего следует разработать «Положение об адаптации новых сотрудников», в котором четко будут прописаны этапы адаптации, необходимые формы и бланки для заполнения и т. д.

При поступлении на работу в строительный холдинг «УРАН» должна проводиться обязательная для всех стажировка на рабочем месте. Приказом будет назначаться ответственный за стажировку, который в дальнейшем будет получать доплату в размере 25% от должностного оклада.

Новый сотрудник получает индивидуальный план адаптации, в котором прописаны все необходимые для него мероприятия (знакомство с коллективом, с нормативными документами и др.), сроки и ответственный участок.

После выполнения всех поставленных задач наставник оценивает сотрудника в оценочном листе, в котором перечислены все мероприятия адаптации: в какие сроки все было выполнено, на каком уровне, есть ли замечания со стороны руководства. Затем

принимается окончательное решение о прохождении новым сотрудником испытательного срока.

Показателями эффективности адаптации будут служить следующие данные: стаж работы, количество должностей, охваченных системой адаптации, коэффициент текучести кадров, количество сотрудников, покинувших холдинг в течение испытательного срока или по его итогам.

Контроль за развитием и обучением персонала в строительном холдинге «УРАН» осуществляется по таким показателям, как категория сотрудников, тема обучения, форма обучения, продолжительность, стоимость. На основании заявок руководителей будет составляться план повышения квалификации на год, в этом плане будут отражаться расходы.

Чрезвычайно важна мотивация персонала. Следует отметить, что любая мотивационная система должна обеспечивать достаточно высокий уровень оплаты труда, основная функция которой определяется как мотивирование работников к эффективному труду [3]. В систему контроллинга персонала строительного холдинга «УРАН» необходимо включить средний конкурентоспособный уровень заработной платы по категориям и средний уровень выплат по компенсациям и социальным льготам.

Руководство строительного холдинга «УРАН» считает, что создание эффективного механизма стимулирования необходимо начать с четкого определения содержания функций сотрудника, которое базируется на инвентаризации требований рабочего места и трудового процесса [4]. Также рассматриваются способности и потенциальные возможности самого сотрудника, выявленные во время интервью при приеме на работу, в том числе и в его оценках собственных способностей и ожиданий.

Полученный документ утверждается аттестационной комиссией с представителями кадровой службы и становится основным для дальнейших аттестаций, установления оплаты труда, принятия решений о продвижении или пересмотре должностных функций.

В строительном холдинге «УРАН» предлагается использовать для рабочих повременную форму заработной платы, то есть уровень оплаты связывается с продолжительностью затраченного на работу времени. На основе этой формы конструируются различные варианты и комбинации оплаты труда.

Кроме того, рекомендуется ввести в организацию новую форму оплаты труда – за квалификацию. Эта форма характеризуется тем, что уровень оплаты труда определяется знаниями и умениями работников, широтой и разнообразием их профессиональных навыков. Таким образом, почасовая оплата труда может быть увеличена в соответствии с повышением квалификации работником как в рамках основных должностных обязанностей, так и при освоении дру-

гих видов деятельности. Ее преимуществом является возрастание самооценки работников, уменьшение рутинности процесса труда и степень гибкости рабочей силы в организации, когда отсутствующего работника может легко заменить кто-то из его коллег. Для того, чтобы эта система работала, руководству необходимо предоставлять работникам возможность для подготовки и повышения квалификации, а также определять методы объективной оценки уровня их квалификации.

Материально-денежное стимулирование заключается в том, что в холдинге «УРАН» будет действовать повременно-премиальная система оплаты труда.

Для этого будут введены доплаты, вознаграждение за выслугу лет, предоставление дополнительных отпусков. В качестве нематериального стимулирования в холдинге «УРАН» предлагается введение ряда нематериальных мотиваторов, к которым будут относиться: возможность повышения квалификации; ремонт и модернизация рабочих мест; организация комнаты отдыха и приема пищи; страхование работников от случаев травматизма на производстве и от профессиональных заболеваний.

Следует отметить, что основным показателем эффективности является стимулирование сотрудников к трудовой деятельности (табл. 2).

Таблица 2

Система показателей контроллинга персонала для ГК «УРАН»

Элемент подсистемы контроллинга	Функции	Показатель
Планирование персонала	Разработка перспективных и текущих планов	ФОТ; Среднемесячная з/п; Производительность труда; Численность персонала
Адаптация персонала	Наставник – стажер – стажировка – тестирование	Стаж работы; Количество должностей, охваченных системой адаптации; Коэффициент текучести кадров – количество сотрудников, покинувших компанию в течение испытательного срока или по его итогам
Развитие и производственное обучение	Менеджерами составляется план-заявка для повышения квалификации	Категория сотрудников, Тема обучения; Сроки обучения
Мотивация персонала	Материально-денежная	Средний уровень з/п; Средний уровень выплат по компенсациям и льготам
Материально-денежное стимулирование	Стимулирует работников к работоспособности в организации	Общая сумма доплат за период
Нематериальное стимулирование	Стимулирует работников к работоспособности в организации	Общая сумма затрат на нематериальное стимулирование за период

Разработанная система показателей контроллинга персонала позволит руководству оперативно принимать решения по управлению персоналом и в целом повысить эффективность управления в холдинге «УРАН».

риодический всероссийский научный журнал. – Самара: Издательство «Самарский университет», 2013. – Вып. № 5 (11). – С. 73–76.

Список литературы:

1. Михайлова А. Контроллинг персонала – инновационная модель управления системой управления персоналом // Управление персоналом. – 2009. – № 6.
2. Смирнов С.А. Контроллинг. – М.: МЭСИ, 2009. – 188 с.
3. Иваненко Л.В., Филатова А.В. Управление мотивацией персонала: учебное пособие. – Самара: Изд-во «Самарский университет», 2013. – 142 с.
4. Иваненко Л.В., Когдин А.А. Роль мотивации и стимулирования в управлении деловой карьерой персонала. Основы экономики, управления и права // Пе-

List of literature:

1. Mikhailova A. Staff controlling – innovative model of staff management system// Staff management. – 2009. – № 6.
2. Smirnov S.A. Controlling. – Moscow, 2009. – 188 p.
3. Ivanenko L.V., Philatova A.V. Staff motivation management. The manual. – Samara: Pub. Samara State university, 2013. – 142 p.
4. Ivanenko L.V., Kogdin A.A. The role of motivation and rewards in staff business career management. The basis of economy, management and law // Periodical Russian Journal. Pub. – Samara State University, 2013. – Issue 5 (11). – P. 73–76.

**Огай В.А.**

студент

ФГБОУ ВО «Тюменский  
государственный нефтегазовый  
университет»,  
Россия, г. Тюмень

**Довбыш В.О.**

студент

ФГБОУ ВО «Тюменский  
государственный нефтегазовый  
университет»,  
Россия, г. Тюмень

**Медведев Е.В.**

студент

ФГБОУ ВО «Тюменский  
государственный нефтегазовый  
университет»,  
Россия, г. Тюмень

УДК 621.577.4

## ИННОВАЦИИ В ЖКХ КАК СРЕДСТВО УВЕЛИЧЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ И СПОСОБ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА УСЛУГ

На сегодняшний день жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – это один из крупнейших потребителей энергии в России при нерациональном использовании энергоресурсов. На отопление единицы площади в нашей стране тратится в пять раз больше условного топлива, чем в европейских странах. Сегодня для предприятий ЖКХ низкая энергоэффективность и нерациональное потребление ресурсов – это основополагающие проблемы, такие же, как проблема неплатежей со стороны потребителей и государства, разбалансированность тарифов. Причины этого кроются в материально и морально устаревшем оборудовании и мнении о неисчерпаемости ресурсов. Старое оборудование все чаще приводит к неконтролируемой трате природных ресурсов, сбоям и технологическим катастрофам. Поэтому фактор морально и физически устаревшей материально-технической базы ЖКХ – одно из главных экономических препятствий для инвесторов и потребителей. Без эффективной работы и внедрения инноваций в ЖКХ очень трудно привлечь инвестиции в эту отрасль, повысить качество услуг и оптимизировать тарифы. В статье рассмотрены яркие примеры применения передовых технологий в ЖКХ, что, по мнению авторов, является одним из главных способов решения проблем этой отрасли.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, энергосбережение, энергоэффективность, научно-исследовательский модуль, инновации, парогазотурбинная электростанция, повышение качества, передовые технологии, ресурсосбережение, топливо.

## INNOVATIONS IN HOUSING AND COMMUNAL SERVICES, AS MEANS OF INCREASE IN ENERGY EFFICIENCY AND THE WAY OF IMPROVEMENT OF QUALITY OF SERVICES

Today the housing and communal services are one of the largest consumers of energy in Russia at irrational use of energy resources. For heating of unit of area in our country it is spent in five times more of conditional fuel, than in the European countries. Today for the housing and communal services enterprises low energy efficiency and irrational consumption of resources are fundamental problems, same, as a problem of non-payments from consumers and the state, unbalance of tariffs. The reasons of it are cut in financially and obsolete equipment and opinion on inexhaustibility of resources. The old equipment even more often leads to uncontrollable expenditure of natural resources, failures and technological accidents. Therefore a factor morally and physically the housing and communal services outdated material base – one of the main economic obstacles for investors and consumers. Without effective work and introduction of innovations in housing and communal services, it is very difficult to attract investments into this branch, to increase quality of services and to optimize tariffs. In article, striking examples of application of advanced technologies in housing and communal services are reviewed that according to authors is one of the main ways of the solution of problems of this branch.

*Key words:* housing and communal services, energy saving, energy efficiency, research module, innovations, gas and steam turbine power plant, improvement of quality, advanced technologies, resource-saving, fuel.

Одним из ярких примеров инновационных технологий в ЖКХ является проект энергоэффективного автономного научно-исследовательского модуля с системой диспетчеризации здания iHouse (рис. 1). Этот проект был разработан и реализован в Пермском национальном исследовательском политехническом университете (ПНИПУ) совместно с Министерством промышленности Пермского края.

Этот модуль позволяет решать следующие задачи:

- проводить инжиниринг, консалтинг, проектирование (получение данных для проектирования систем коммунальной инфраструктуры);



Рис. 1. Внешний вид научно-исследовательского модуля

- разрабатывать и изучать инновационное оборудование и решения для увеличения энерго- и ресурсоэффективности коммунального хозяйства;

- проводить курсы повышения квалификации кадров ЖКХ;

- на его базе реализовать на высшем методическом уровне образовательные программы для заинтересованных студентов различных вузов.

В научно-исследовательском модуле спроектированы следующие инженерные системы:

- система водоснабжения, водоподготовки и водоотведения;

- система электроснабжения, состоящая из централизованного снабжения, ветрогенератора, энергохимического генератора и солнечной электростанции;

- система теплоснабжения;
- система диспетчеризации здания («Умный дом»).

Модуль подключен к централизованным инженерным системам водоснабжения и электроснабжения. На сегодняшний день заканчиваются пусконаладочные работы по объединению всех систем в единое целое – интеллектуальное здание.

Главным источником теплоснабжения модуля является тепловой насос LogathermWPS 22, который потребляет до 13 кВт электрической энергии и выдает 75 кВт тепловой энергии. Для увеличения гидравлической устойчивости системы и более стабильной эксплуатации теплового насоса в тепловом пункте применяется бак-аккумулятор PS 300. Для получения горячей воды используется бивалентный бак LogaluxSM 200/5, который использует тепловую энергию теплового насоса и солнечного коллектора. Применяемая система теплоснабжения – теплый пол, в качестве теплоносителя используется пропиленгликоль. Система регулируется непосредственно в каждой из комнат и создает комфортный микроклимат [2].

Работа теплового насоса происходит за счет грунтового тепла. Чтобы обеспечить необходимый теплоъем и поддерживать в здании температуру, было пробурено восемь скважин глубиной 70 м. На одной из скважин имеется температурный датчик, который анализирует изменения температуры почвы по глубине. Показания, снимаемые с датчиков, выводятся

на центральную панель управления в режиме реального времени [3].

Отопление дома с помощью геотермальных тепловых насосов предполагает использование тепловой энергии, накопленной в воде или грунте, и незначительного количества электрической энергии. В итоге потребляя 1 кВт электроэнергии, насос вырабатывает от 3 до 4,5 кВт тепловой энергии. Такая теплонасосная система полностью обеспечивает здание теплом, поддерживает комфортную температуру 21°C. В рабочих помещениях здания применяются приточно-вытяжные вентиляции с механическим побуждением [4]. Предусмотрено регулирование производительности систем вентиляции по показаниям датчиков влажности воздуха и CO<sub>2</sub>, которые установлены в помещениях с длительным пребыванием людей.

Все системы модуля объединены друг с другом и регулируются системой диспетчеризации, что позволяет:

- получать извещение о возникшей поломке или аварийной ситуации в режиме реального времени;

- контролировать состояние всех элементов инженерного оборудования;

- управлять работой систем и в автоматическом режиме;

Плюсы интеллектуального модуля следующие:

- оптимизация потребления теплоэнергоресурсов;
- повышенная комфортность;

- безопасность имущества и людей, которая обеспечивается с помощью систем предотвращения и контроля аварийных ситуаций, сокращением времени их устранения и комплекса охранных систем.

Другим примером использования передовых технологий в ЖКХ является газотурбинная электростанция (ГТЭС) в коммунальной зоне Терешково района Солнцево – типичного спального района города, население которого 85 900 человек.

Цели данного проекта [1]:

- анализ экологических аспектов увеличения энергоэффективности и уменьшение выбросов от газотурбинных и парогазовых электростанций на примере Московского региона;

• применение технологии, превышающей средний КПД типовых российских ТЭЦ (30%), что приводит к весомой экономии ископаемого топлива (природного газа) и к уменьшению выбросов загрязняющих веществ в атмосферу, парниковых газов, в частности, диоксида углерода.

При строительстве объекта была использована технология, которая совмещает газотурбинные установки (ГТУ), котлы-утилизаторы (КУ) и паровую турбину для производства тепла и электроэнергии с высоким КПД – 50–52%, что являет-

ся мировым уровнем достижений в этой отрасли. По-другому «Терешково» можно назвать парогазотурбинная электростанция (ПГТЭС). ПГТЭС «Терешково» установленной мощностью 186,7 МВт и 150 Гкал/ч имеет следующую схему: три паровых котла-утилизатора (КУ), три газотурбинные установки (ГТУ) и одна паротурбинная установка (ПТУ) [5]. Электростанция оснащена байпасными (обводными) дымовыми трубами на выхлопе газовых турбин. Схема ПГТЭС «Терешково» представлена на рис. 2.

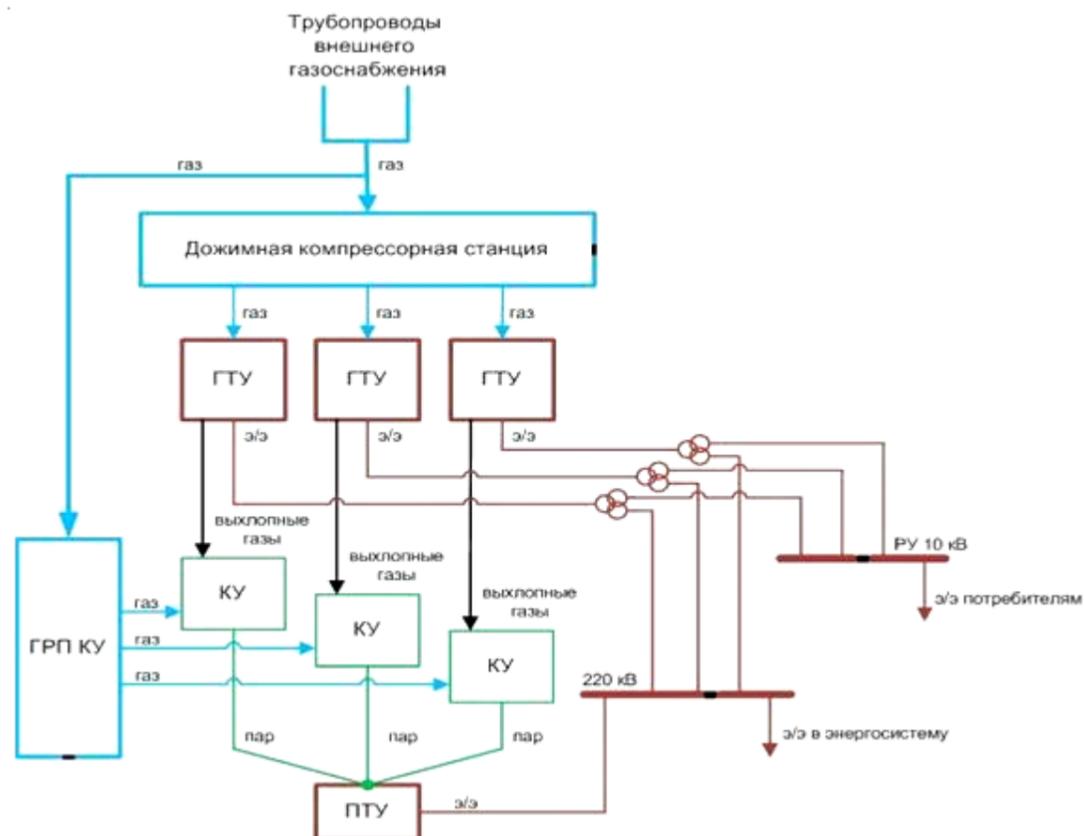


Рис. 2. Схема ПГТЭС «Терешково»

Выводы, основанные на расчетах проектировщиков:

- применение парогазотурбинной технологии для выработки электрической и тепловой энергии приводит к значительному сокращению выбросов диоксида углерода, что будет способствовать уменьшению парникового эффекта;
- широкое использование таких установок в системе ЖКХ позволит сэкономить топливо по сравнению с лучшими из работающих ТЭС на 25–30%;
- внедрение подобных теплоэлектростанций увеличит выработку электроэнергии в два раза по сравнению с классической паротурбинной ТЭС;
- предлагаемый подход обеспечит сбережение водных ресурсов и уменьшит тепловые выбросы с охлаждающей водой конденсаторов и уходящими газами котлов;

• высокая маневренность ПГТЭС позволит облегчить проблему покрытия переменной части графика электрической нагрузки.

По мнению авторов, вышеупомянутые проекты являются яркими примерами эффективности применения инноваций и передовых технологий в ЖКХ. Идеи такого рода помогут решить проблемы энергоэффективности, оптимизации тарифов, ресурсосбережения, низкого качества услуг в сфере ЖКХ и поспособствуют привлечению инвестиций в данную отрасль.

Список литературы:

1. *Руководство* по написанию проектной документации по механизму совместного осуществления. –

- Том 1: Общие руководства. Версия 2.3. – Министерство экономики Нидерландов, 2004. – 43 с.
2. *Петин А.Ю.* Тепловые насосы в теплоснабжении // *Новости теплоснабжения.* – 2001. – № 11. – С. 42–43.
  3. *Закиров Д.Г., Суханов В.С., Закиров Д.Д.* Пути решения проблемы теплоснабжения в коммунальном хозяйстве с использованием тепловых насосов // *Новости теплоснабжения.* – 2002. – № 4. – С. 53–55.
  4. *Чаховский В.М.* Роль и место теплонасосной технологии в системе централизованного теплоснабжения крупных городов Российской Федерации // *Новости теплоснабжения.* – 2003. – № 1. – С. 38–41.
  5. *Энергосберегающие* теплонасосные системы теплоснабжения / Г.Н. Петраков, В.Г. Стогней, А.В. Мартынов, А.С. Левадный // *Энергосбережение и водоподготовка.* – 2006. – № 2. – С. 66–68.

List of literature:

1. *Guide to writing design documentation for fur-the mechanism of joint implementation.* – Volume 1: General guidance. Version 2.3. – The Ministry of economy of the Netherlands, 2004. – 43 p.
2. *Pettine A.Y.* Heat pumps in heating // *News of heat supply.* – 2001. № 11. – P. 42–43.
3. *Zakirov D.G., Sukhanov B.C., Zakirov D.D.* Solutions to problems of heat supply utilities using heat pumps // *News of heat supply.* – 2002. № 4. – P. 53–55.
4. *Czachowski V.M.* The role and place of heat pump technology in the system of centralized heat supply large cities of the Russian Federation // *News of heat supply.* – 2003. № 1. – P. 38–41.
5. *Energy-efficient heat pump heating system* / G.N. Petrakov, V.G. Stagna, A.S. Martynov, A.S. Levadny // *Saving and water treatment.* – 2006. – № 2. – P. 66–68.

**Якименко И.А.**  
студент  
ФГБОУ ВО «Тюменский  
государственный нефтегазовый  
университет»,  
Россия, г. Тюмень

**Козин И.Ю.**  
студент  
ФГБОУ ВО «Тюменский  
государственный нефтегазовый  
университет»,  
Россия, г. Тюмень

**Медведев Е.В.**  
студент  
ФГБОУ ВО «Тюменский  
государственный нефтегазовый  
университет»,  
Россия, г. Тюмень

УДК 332.8

## ВНЕДРЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖКХ

Увеличилась роль информационных технологий в реализации социально-экономического развития всей страны. Применение инноваций позволяет изменить принципы взаимодействия государственных органов с организациями и гражданами и увеличить эффективность взаимодействия и передачи информации. Без создания комплексного программного обеспечения невозможно организовать рациональное управление государственными структурами всех уровней. Информационные технологии становятся важным инструментом для решения задач по переходу ЖКХ России на инновационный путь развития. Внедрение инновационных технологий в организации жилищно-коммунального комплекса даст возможность формировать оперативную и достоверную информацию о состоянии ЖКХ. Также делает возможным принятие эффективных управленческих решений, например, при регулировании стоимости услуг ЖКХ. Нужно обеспечить всестороннее содействие по внедрению инновационных технологий в деятельность экономических субъектов сферы ЖКХ.

*Ключевые слова:* информационные технологии, единое информационное пространство, инновации в ЖКХ, технологии управления, применяемые в жилищно-коммунальном хозяйстве, энергопотери, энергоэффективность, приборы учета, тарифообразование, задачи информационных систем, энергопотребление, эффективность.

## APPLICATION OF INFORMATION TECHNOLOGY IN HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

The role of information technologies in realization of social and economic development of all country increased. Application of innovations allows to change the principles of interaction of government bodies with the organizations and citizens. Application of innovative technologies allows to increase efficiency of interaction and information transfer. Without creation of the complex software it is impossible to organize rational management of all levels of government institutions. Information technologies become the important tool for the solution of tasks of transi-

tion of housing and communal services of Russia on the innovative way of development. Introduction of innovative technologies in the organization of a housing-and-municipal complex will give opportunity to form operational and reliable information about a condition of housing and communal services. Introduction of innovative technologies will make possible adoption of effective administrative decisions, for example, at regulation of cost of services of housing and communal services. It is necessary to provide comprehensive assistance on introduction of innovative technologies in activity of economic subjects of the sphere of housing and communal services.

*Key words:* information technology, unified information space, innovations in housing and communal services, information technology management in housing and communal services, power losses, energy efficiency, metering devices, tariff setting, problems of information systems, energy consumption, efficiency.

В соответствии с государственной программой России «Информационное общество (2011–2020 гг.)» переход к современному информационному обществу связан с созданием информационных технологий и систем, основывающихся на сервисно-ориентированной архитектуре, развитием сетей доступа к информации, формированием цифрового контента, разработкой удобных сервисов для граждан [3]. Среди основных целей и задач программы выделена задача создания и развития электронных сервисов в области жилищно-коммунального хозяйства (далее ЖКХ). Направления развития жилищно-коммунальной отрасли отмечены в Распоряжении Правительства РФ от 2 февраля 2010 года № 102р «Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 гг.» [4].

Например, одной из основных причин неконтролируемого роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги является несовершенство сложившихся на сегодняшний день механизмов управления тарифообразованием в данной сфере. Отсутствие возможности оперативного сбора и анализа данных о происходящих процессах в сфере ЖКХ демотивирует рациональное экономическое поведение всех субъектов рыночных и административных отношений ЖКХ (от ресурсоснабжающей организации до конечного потребителя).

Как и в любой другой мало контролируемой социально-экономической сфере, «бонусы» и сверхприбыли здесь достаются агрессивным и менее контролируемым организованным субъектам, а страдают от этого и расплачиваются за все самые незащищенные и дезорганизованные субъекты – конечные потребители услуг.

Эффективные преобразования отношений в сфере ЖКХ предполагают учитывать ее реформирование в странах с различным уровнем социально-экономического развития. Как показывает практика реформирования в странах Восточной Европы, первый этап, через который проходит сфера жилищно-коммунальных услуг в процессе реформы, состоит в общем упорядочивании сферы жилищно-коммунальных услуг (в том числе в налаживании взаимоотношений между участниками рынка), а также

в наведении порядка в расчетах, контроле качества предоставляемых услуг [1].

Перечень задач, на решение которых направлено использование информационных систем в сфере ЖКХ, можно сформулировать следующим образом:

- 1) повышение оперативности диспетчеризации;
- 2) обработка информации о техническом состоянии жилого фонда территории;
- 3) дистанционное управление объектами ЖКХ;
- 4) моделирование ситуаций;
- 5) бухгалтерский учет и расчет оплаты за коммунальные услуги;
- 6) повышение качества работы с населением;
- 7) информационное обслуживание органов муниципального управления;
- 8) web-сервисы обмена данными;
- 9) экономия бюджетных средств [5].

Проникновение инновационных технологий в сферу ЖКХ должно осуществляться как по вертикали органов федеральной, региональной и муниципальной власти, так и по горизонтали организаций жилищно-коммунального комплекса. Единое информационное пространство органов власти, бизнеса и потребителей должно иметь вертикально интегрированную иерархическую структуру в соответствии со структурой действующей власти – федеральный, региональный и муниципальный уровни. Каждому уровню иерархии должен соответствовать свой информационный центр, соответственно федеральный, региональные и муниципальные информационные центры. Решения, предпринимаемые органами власти, должны основываться на информационных потоках, поступающих от эффективно действующей инфокоммуникационной инфраструктуры бизнеса. В связи с этим нужно предоставить поддержку по внедрению инновационных технологий в деятельность экономических субъектов сферы ЖКХ.

Необходимо обеспечить содействие реализации таких бизнес-проектов, как:

- 1) введение ERP-систем (Enterprise Resource Planning System – система планирования запасов предприятия);
- 2) введение CRM-систем (автоматизированных систем управления технологическими процессами (АСУ ТП);

3) создание автоматизированных информационно-измерительных систем коммерческого учета энергоресурсов (АИИС КУЭ);

4) создание центров информирования потребителей, расчетно-сервисных систем, информационных порталов и др.

Внедрение указанных инновационных технологий в деятельность организаций жилищно-коммунального комплекса предоставит возможность формировать оперативную и достоверную информацию о состоянии ЖКХ, что сделает возможным принятие эффективных решений, в частности, при регулировании стоимости услуг ЖКХ. Ввод инновационных технологий, как по вертикали органов власти, так и по горизонтали организаций жилищно-коммунального комплекса, снизит темпы роста стоимости жилищно-коммунальных услуг. Так, на сегодняшний день, когда отсутствует контроль со стороны федеральных органов власти за действиями органов региональной и муниципальной власти, возникает множество возможностей по включению в тариф дополнительных сборов и увеличению номинальной себестоимости жилищно-коммунальных услуг, что ведет к неконтролируемому росту тарифов. В таком случае, если внедрить только информационно-аналитические системы управления сферой ЖКХ в органах власти без внедрения инновационных технологий в бизнес-структурах, то ситуация будет характеризоваться жестким государственным контролем формирования стоимости ЖКУ, но только в части определения и учета официально предоставленной отчетной документации организаций жилищно-коммунального комплекса. При этом данные аналитических систем не будут содержать достоверной информации о реальных затратах (в частности, реального расхода энергоресурсов). Контроль увеличения стоимости ЖКУ будет сведен лишь к регулированию нормы прибыли организаций жилищно-коммунального комплекса. Такое одностороннее регулирование сейчас приводит к существенным искажениям данных, предоставляемых и принимаемых к сведению региональными регулирующими органами при очередном расчете тарифов.

С другой стороны, отсутствие механизмов эффективного государственного контроля на основе аналитических систем не мешает некоторым организациям жилищно-коммунального комплекса внедрять инновационные технологии с целью сокращения себестоимости оказываемых услуг в настоящее время. Однако в этом случае точными и оперативными данными о протекающих бизнес-процессах, формирующихся финансовых потоках, оптимизации распределения и расхода энергоресурсов обладают только организации жилищно-коммунального комплекса. При этом органы государственной вла-

сти не знают о возникающих улучшениях. Это дает организациям возможность после достижения сроков окупаемости на протяжении определенного периода времени получать дополнительную прибыль от внедрения инновационных технологий и обосновывать свои тарифные планы устаревшими стандартами энергопотери. Таким образом, значительное увеличение эффективности управления сферой ЖКХ, формирование реальной равновесной стоимости ЖКУ и заметное увеличение их качества может быть достигнуто только при обеспечении достаточного уровня проникновения предлагаемых инновационных технологий как по вертикали органов власти, так и по горизонтали организаций жилищно-коммунального комплекса [2].

Очевидными преимуществами интеллектуальных приборов учета в жилищно-коммунальном хозяйстве являются:

- 1) высокая точность за счет синхронного учета показателей всех приборов на 24:00 часа каждого дня;
- 2) возможность сведения балансов квартирных и общедомовых приборов на 24:00 часа конца каждого месяца, квартала, года;
- 3) напоминание каждым прибором до 20 месячных и годовых показаний;
- 4) независимое питание приборов и возможность беспроводной передачи данных;
- 5) возможность снятия актуальных показаний приборов учета не только ежедневно, но и ежечасно;
- 6) возможность учета по нескольким тарифам;
- 7) высокая надежность системы;
- 8) простые процедуры расчетов и корректировок;
- 9) напоминание и выдача кодов ошибок по каждому прибору (самодиагностика, включая попытки вскрытия приборов);
- 10) невозможность фальсификаций;
- 11) снижение затрат, времени, средств на учет потребителем и управляющими компаниями.

При использовании подобных систем население оказывается в значительном выигрыше, получая технические средства регулирования, объективного измерения, учета и расчетов коммунальных ресурсов, очевидность и справедливость расчетов за потребленные ресурсы. Государство получает выгоду от снижения энергопотребления, социального спокойствия в обществе. Окупаемость мероприятий по установке регулируемых автоматических тепловых пунктов (АТП) в домах вместо неэффективных центральных тепловых пунктов (ЦТП) с установкой квартирных приборов регулирования (термостатические вентили, балансировочные клапаны) и автоматических приборов и комплексов измерения и учета воды, тепла (теплосчетчики и распределители затрат на тепло), газа и электроэнергии составляет 2–3 года.

Они обеспечивают гарантированное снижение энергопотребления в среднем 20–30% у конечных потребителей, объективную оплату за ресурсы каждым потребителем, мотивацию каждого потребителя к снижению энергопотребления. Энергосбережение у конечного потребителя приводит к значительному снижению (до 2–3 раз) по сравнению с сэкономленной энергией потребления топлива при производстве и транспортировке энергии. По оценкам специалистов, технический потенциал увеличения эффективности использования конечной энергии в России равен 154 млн. т н. э. (тонн нефтяного эквивалента): в зданиях – 68 млн. т н. э. (в жилых зданиях – 53, в зданиях сферы услуг – 15). В промышленности (без ТЭК) потенциал составляет 41 млн. т н. э., что превышает годовое потребление энергии в таких странах, как, например, Польша, Нидерланды, Турция. Поэтому основным и самым существенным звеном в обеспечении снижения энергопотребления по всей цепи ресурсоснабжения должны стать работы по снижению потребления энергии конечными потребителями в помещениях с применением информационных технологий.

*Список литературы:*

1. *Баликов А.А.* Коррекция курса реформирования сферы жилищно-коммунальных услуг современной России: парадигма, принципы, ресурсы, инструменты, региональная составляющая: автореф. д-ра экон. наук / А.А. Баликов. – Майкоп: АГУ, 2009. – 59 с.
2. *Круглик С.И.* Методологические основы управления жилищной сферой городов России: автореф. д-ра экон. наук / С.И. Круглик. – СПб.: СПбГАСУ, 2008. – 39 с.
3. *Распоряжение* Правительства Российской Федерации от 20 октября 2010 г. № 1815-р. О государствен-

ной программе Российской Федерации «Информационное общество (2011–2020 гг.)».

4. *Распоряжение* Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2010 г. № 102-р. Концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 гг.».

5. *Саак А.Э., Пахомов Е.В., Тюшняков В.Н.* Информационные технологии управления: учебник для вузов. – 2-е изд. (+CD). – СПб.: Питер, 2012. – 320 с.

*List of literature:*

1. *Balikoev A.A.* Correction of the reform of the housing and communal services of modern Russia: the paradigm, principles, resources, tools, regional component: Author. Dr.ekon. Science / A.A. Balikoev. – Maikop: ASU, 2009. – 59 p.
2. *Kruglic S.I.* Methodological bases of management of the housing area cities of Russia: Author. Dr. ekon. Science / S.I. Kruglic. – St. Petersburg: Civil Engineering, 2008. – 39 p.
3. *Resolution of the Government of the Russian Federation of October 20, 2010, № 1815-p.* On the State Program of the Russian Federation, «Information Society (2011–2020 years)».
4. *Resolution of the Government of the Russian Federation of February 2, 2010 № 102-p.* The concept of the federal target program «Complex program of modernization and reform of housing and communal services for 2010–2020».
5. *Sahak A.E., Pakhomov E.V., Tyushnyakov V.N.* Information Technology Management: Textbook for high schools. – 2nd ed. (+ CD). – St. Petersburg: 2012. – 320 p.

**Вишневская Н.Л.**

доктор медицинских наук, профессор  
ФГБОУ ВО «Пермский  
национальный исследовательский  
политехнический университет»,  
Россия, г. Пермь

**Клименков Г.В.**

кандидат технических наук, доцент,  
заведующий сектором региональной  
инновационной политики и развития  
Пермского филиала ФГБУН  
«Институт экономики УрО РАН»,  
Россия, г. Пермь

**Плахова Л.В.**

кандидат биологических наук, доцент  
ФГБОУ ВО «Пермский  
национальный исследовательский  
политехнический университет»,  
Россия, г. Пермь

УДК 332.81-057.8

## ПРОБЛЕМЫ ПОДГОТОВКИ И ПЕРЕПОДГОТОВКИ КАДРОВ КАК СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗАВАРИЙНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛОГО ФОНДА

Наряду с возводимым жильем существуют значительные объемы эксплуатируемого и находящегося в аварийном и ветхом состоянии жилья, которое требует особого внимания с точки зрения обеспечения безопасности. Одной из главных причин и особенностей аварий в ЖКХ является сверхнормативный износ основных фондов. Вместе с тем, несмотря на отсутствие прямой причинно-следственной зависимости, следует считать важнейшим фактором, провоцирующим аварийные инциденты, именно человеческий фактор. Недостаточное число профессионально подготовленных работников, при этом низкая компетенция персонала либо халатное отношение к выполняемым обязанностям или умышленное нежелание работников адекватно реагировать на предаварийную ситуацию очень часто выступают факторами, усугубляющими негативные последствия. В связи с указанным руководством страны поручило ускорить разработку единых стандартов деятельности организаций, осуществляющих управление жилищным фондом. Первоочередной задачей разработчиков является создание методических материалов, привлечение специалистов к подготовке учебников, пособий, руководств, которые необходимы уже на первых этапах деятельности служб ЖКХ. В настоящее время вопрос о кадровом обеспечении ЖКХ стал особенно актуальным. Кроме того, важнейшим элементом эксплуатации жилищного фонда является необходимость совершенствования подготовки и переподготовки персонала.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, обучение, профессиональная переподготовка, человеческий фактор, аварии и инциденты в сфере ЖКХ.

## PROBLEMS OF TRAINING AND RETRAINING AS A WAY TO ENSURE TROUBLE-FREE OPERATION OF THE HOUSING STOCK

Along with housing erected, there are significant amounts of exploited and are in a dangerous and dilapidated housing, which requires special attention in terms of security. One of the main causes and characteristics of accidents in housing is the excess depreciation of fixed assets. However, despite the lack of direct causation must be regarded as the most important factor that provokes emergency incidents it is the human factor. Insufficient number of professionally trained staff, with limited competence of staff, or – neglect to perform the duties of employees or deliberate unwillingness to adequately respond to the pre-emergency situations is often a factor aggravating the negative consequences. In connection with this, the government instructed to accelerate the development of uniform standards of organizations engaged in housing management. The primary task of the developers is to create teaching materials; the involvement of experts in the preparation of textbooks, manuals, tutorials, which are necessary from the very first stages of utilities services. In addition, an essential element of housing maintenance is the need to improve the training and retraining of personnel.

*Key words:* housing and communal services, education, vocational training, human factors, accidents and incidents in the housing sector.

Проблемы приобретения и обустройства мест проживания населения остаются весьма напряженными. При этом значительный рост объемов вложенных средств наблюдается именно в жилищное строительство. Так, по данным Пермстата, в январе – феврале 2014 года на территории Пермского края сдано в эксплуатацию 1556 квартир общей площадью

115,9 тыс. кв. м, что составило 187% к вводу жилья в соответствующем периоде предыдущего года. Индивидуальными застройщиками, за счет собственных и привлеченных средств, построены жилые дома общей площадью 66,5 тыс. кв. м, или 237,2% к январю – февралю 2013 года. Отмечается рост более чем в два раза объемов возведения жилых домов

не только в краевом центре, но и в ряде муниципальных образований. При этом средняя стоимость строительства одного кв. м общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа (без пристроек, надстроек, встроенных помещений и индивидуальных жилых домов, построенных населением) составила в январе – феврале 2014 года 25913 руб.

Наряду с возводимым жильем существуют значительные объемы эксплуатируемого в настоящее время жилого фонда, когда требуется оперативное наблюдение и решение вопросов обеспечения благоприятного жизнеобеспечения населения. Кроме того, в ведении муниципальных образований находится аварийное и ветхое жилье, которое требует особого внимания с точки зрения обеспечения безопасности. Так, для реализации адресной федеральной Программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда (2013–2017 гг.) краевыми властями планировалось, в первую очередь, решить вопрос переселения граждан из ветхого и аварийного жилья и сноса аварийных домов, а с целью недопущения роста объемов аварийного жилья ветхий жилищный фонд капитально отремонтировать или реконструировать. В рамках Программы переселения граждан из аварийного фонда в Пермском крае планируется в 2015 году переселить 3,5 тыс. человек. В программе участвуют 49 муниципальных образований. Для переселенцев будет приобретено жилье на сумму 1,5 млрд. руб. До сентября 2017 года в Прикамье предстоит ликвидировать 177 тыс. кв. м аварийного жилья. Кроме того, на реализацию программы капитального ремонта многоквартирных домов было выделено 6,68 млрд. руб., в порядке софинансирования регион добавил 2,64 млрд. руб. На эти средства был проведен капитальный ремонт 2486 многоквартирных домов, а также предоставление новых квартир 10093 гражданам, проживавшим в 491 аварийном доме.

Эффективность расходования значительных финансовых вложений в сферу ЖКК определяется рядом факторов. Это прежде всего качественное содержание жилого фонда. Возникновение чрезвычайных ситуаций, обусловленных авариями на объектах жилищно-коммунального хозяйства, связано со значительным физическим износом и превышением гарантийного срока эксплуатации оборудования, коммуникаций, систем контроля и управления. Темпы разрушения систем жизнеобеспечения населения: теплоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, канализации, внутрижилищного транспорта (лифты) и связи – превышают темпы восстановления, ремонта и обновления оборудования.

Основные источники опасности, определяющие создание негативных последствий для населения, связаны с нарушением магистральных сетей. При

этом следует учитывать тенденцию увеличения числа аварий на коммунальных системах жизнеобеспечения, приводящих к нарушению условий жизнедеятельности людей на период от нескольких часов до нескольких суток. Основной причиной таких аварий является износ этих коммуникаций или отсутствие надежного контроля работы этих сооружений.

Комплекс причинно-следственных факторов дополняется и прокладкой коммуникаций в грунте. В связи с этим условия работы незащищенных коммуникаций весьма неблагоприятны; они подвергаются: неравномерному давлению грунта; прогибу от собственной массы в просадочных грунтах; гидравлическим ударам; температурным напряжениям; внешней коррозии; наведенному электрическому полю; засорению различными отложениями и биологическими зарастаниями, сужающими проходное сечение труб. Подземные трубопроводы разрушаются, большей частью, от коррозии и влажности. Почвенная коррозия зависит от характера грунта и, в частности, от его плотности. Плотные породы уменьшают воздухопроницаемость почвы и увеличивают ее агрессивность [1]. Наиболее часты аварии на разводящих сетях, насосных станциях и регулирующих узлах.

Высокий износ и низкое качество обслуживания оборудования позволяют прогнозировать негативные тенденции в развитии аварийных ситуаций [2]. Так, по данным 2013 года, предполагался риск возникновения взрывов и возгораний бытового газа, кроме того, в Пермском крае допускалась возможность ЧС на коммунальных системах жизнеобеспечения. Фактически ЧС в 2013 году были обусловлены неблагоприятными погодными явлениями, в частности, засухой, обильными снегопадами и пожароопасностью. При этом, по данным краевого правительства, число аварий на объектах ЖКК снизилось на 1,5%, в два раза – число случаев нарушения водоснабжения, однако в два раза чаще нарушалось теплоснабжение, на 49% чаще – электроснабжение, на 27,2% – газоснабжение.

В целом износ электроэнергетической системы составляет 60%, теплоснабжения – 65%, водоснабжения – 75%, канализационных систем – 60%, трансформаторных подстанций – 70%. В связи с указанным можно прогнозировать возникновение аварий как на объектах энергосистемы, так и ЖКК.

Высокая вероятность возникновения коммунальных аварий связана, в первую очередь, с изношенностью основных фондов ЖКК, несвоевременным ремонтом систем жизнеобеспечения по причине недостаточного количества выделяемых денежных средств, несоблюдением нормативов ремонтных работ, отсутствием достаточного количества подготовленного персонала.

Важнейшим результатом аварийных и предаварийных ситуаций в ЖКК является не только опасность пребывания в ненадежном здании, но и нарушение элементарных санитарно-гигиенических условий существования, вероятность распространения инфекционных заболеваний, связанных с водным путем передачи.

Одна из главных отличительных особенностей аварий в ЖКК состоит в том, что главной причиной возникновения аварий является сверхнормативный износ основных фондов. Вместе с тем, несмотря на отсутствие прямой причинно-следственной зависимости, следует считать важнейшим провоцирующим аварийные инциденты именно человеческий фактор. Недостаточное число профессионально подготовленных работников, при этом низкая компетенция персонала либо халатное отношение к выполняемым обязанностям или умышленное нежелание работников адекватно реагировать на предаварийную ситуацию очень часто выступают факторами, усугубляющими негативные последствия [3].

Приходится констатировать, что в настоящее время затруднена профессиональная подготовка работников данной сферы, поскольку отсутствует эффективное среднее звено системы профессионального обучения. Одним из важнейших принципов подготовки персонала следует считать разработку профессиональных стандартов специалистов ЖКК, организацию подготовки и переподготовки специалистов, внедрение системы контроля знаний и профессиональных навыков, то есть оценку профессиональной пригодности персонала к выполнению возложенных обязанностей [3].

О проблемах ЖКК в последнее время заговорили на самом высоком уровне. Одно из ключевых поручений руководства страны – ускорить разработку единых стандартов деятельности организаций, осуществляющих управление жилищным фондом. Учитывая многосторонний характер понятия качества жилищно-коммунальных услуг, следует обратить внимание на проводимые разработки в области повышения качества управления многоквартирными домами. По сути, разработка стандартов, определяющих сферу деятельности, задачи выполнения и сравнимые результаты работ, дает возможность оценить качество выполненных работ и прогнозировать ход дальнейшей эксплуатации.

Первоочередной задачей разработчиков является создание методических материалов, привлечение специалистов к подготовке учебников, пособий, руководств, инструкций, которые необходимы уже на первых этапах деятельности служб ЖКК. Кроме того, необходимо изучить зарубежный опыт и выполнить актуализацию и гармонизацию подготовленных материалов, поскольку в настоящее время практически

полностью устарели имеющиеся методические пособия, а применение современных отечественных и зарубежных технологий, материалов, изделий в системе ЖКК обуславливает новые подходы к подготовке работников [4, 5].

Известно, что в настоящее время не разработана и не действует система активного профилактического подхода к предупреждению аварийных ситуаций в ЖКК, поскольку персонал реагирует лишь на обращения и заявления граждан, а не выполняет активного обследования объектов жилого фонда в соответствии с действующими нормативными требованиями. Нет современного оснащения для выявления скрытых дефектов, начальных признаков выхода из строя систем жизнеобеспечения, таких как водоснабжение, водоотведение, воздухообмен, теплоснабжение [4].

Третьей причиной являются природно-климатические условия. Возникновение аварии в одном секторе ЖКК нередко влечет аварийные ситуации в других сферах, а также смежных отраслях. Большинство аварий в коммунальном комплексе происходит в осенне-зимний период. Именно в теплое время года предприятия ЖКК должны выполнять широкий перечень работ по подготовке эксплуатируемого хозяйства (в том числе и многоквартирных домов) к приближающемуся отопительному сезону.

Решение проблемы реконструкции, обеспечения жильем граждан, переселяемых из ветхого и аварийного жилого фонда, требует вложения значительных средств, возможно, как и вопросы безаварийной эксплуатации жилого фонда в целом [1]. Вместе с тем экономия средств в данной сфере деятельности может быть достигнута путем создания единой системы развития жилищной сферы и жилищно-коммунального комплекса, рассматривающего вопросы улучшения технического состояния жилищно-коммунального комплекса, повышения качества эксплуатации жилья и развития коммунальной инфраструктуры, реализацию направления профилактики аварий.

Однако первоочередная задача состоит в повышении качества подготовки персонала сферы ЖКК, которого абсолютно не хватает. В нашей стране нет самостоятельного направления подготовки кадров для ЖКК, и это – одна из главных проблем отрасли, поскольку в ней работают специалисты смежных профессий либо не имеющие профильного образования. В настоящее время вопрос о кадровом обеспечении ЖКК стал особенно актуальным. Для успешного решения данной задачи необходимо создавать не только высшие, но и профильные средние специальные учебные заведения.

*Список литературы:*

1. Попельнюхов С.Н. Выбор моделей управления рисками и экономической деятельности управляющих

жилищных организаций, обслуживающих жилищно-коммунальный комплекс /Автореф. канд. дис., 2006.

2. *Бадиллина Л.П.* Риски в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Известия Иркутской государственной экономической академии. – Выпуск № 2. – 2004. – С. 66–73.
3. *Vishnevskaya N.L., Plahova L.V.* The innovative security model of the personnel for hazardous production facilities and psychological problems // The journal «International journal of applied and fundamental research» – 2013. – № 2. – С. 49–57.
4. *Савин К.Н.* Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами – это новый уровень отношений в российском обществе // Стандарты и качество. – 2012. – № 6. – С. 40–41.
5. *Савин К.Н.* Анализ международных стандартов качества ИСО серии 9000 как основы реализации институциональных резервов повышения качества управленческих услуг в жилищно-коммунальном хозяйстве // Современные наукоемкие технологии. – 2008. – № 10. – С. 28–33.

**Зайнашева З.Г.**

доктор экономических наук, профессор  
кафедры «Региональная экономика и управление»  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет  
экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

*List of literature:*

1. *Popelnyuhov S.N.* Choice of models for risk management and economic activity control housing organizations serving housing complexes / Author. cand. diss., 2006.
2. *Badilina L.P.* Risks in the field of housing and communal services // Proceedings of the Irkutsk State Academy of Economics. – 2004. – Issue number 2. – P. 66–73.
3. *Vishnevskaya N.L., Plahova L.V.* The innovative security model of the personnel for hazardous production facilities and psychological problems // The journal «International journal of applied and fundamental research» – 2013. – № 2. – P. 49–57.
4. *Savin K.N.* Performance Standards for managing apartment buildings – a new level of relations in Russian society // Standards and Quality. – 2012. – № 6. – P. 40–41.
5. *Savin K.N.* Analysis of international quality standards ISO 9000 as the basis for the implementation of institutional provisions to improve the quality of administrative services in the housing and communal services // Modern high tehnologii. – 2008. – № 10. – P. 28–33.

УДК 37.018.4:332.8(470.57-25)

## О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ СЛУЖАЩИХ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Статья посвящена системе подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров местного самоуправления, которая сегодня осуществляется практически во всех субъектах Российской Федерации на базе различных учебных заведений. Тем не менее полностью удовлетворить спрос на квалифицированных специалистов в области муниципального управления пока не удается. Одной из причин является то, что многие программы подготовки, а особенно дополнительного профессионального образования муниципальных служащих не отвечают потребностям сегодняшнего дня, не учитывают изменений в законодательной базе и реальной практике муниципального управления.

В настоящее время на кафедре «Региональная экономика и управление» УГУЭС разработана программа профессиональной переподготовки «Государственное и муниципальное управление», где особое внимание уделено блоку 7 «Управление развитием жилищно-коммунального хозяйства в условиях реформ».

*Ключевые слова:* переподготовка, повышение квалификации, дополнительное профессиональное образование, эксперт, консультант, муниципальный служащий, управление, развитие, муниципальное образование.

## ON RAISING THE LEVEL OF MUNICIPAL EMPLOYEES' SKILLS IN THE SPHERE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES

The article considers the system of training, retraining and raising the level of skills of the staff of local self-government, which nowadays is realized practically in all the subjects of the Russian Federation on the basis of various educational institutions. Nevertheless, the demand for qualified specialist in the sphere of municipal management

has not been satisfied yet. One of the reasons is the fact that many programs of training, and especially the programs of supplementary professional education of municipal employees, do not correspond to the present day requirements and do not take into consideration the changes in the legislative base and the real practice of municipal management.

At present at the chair «Regional economy and management» of USUES, the program «State and municipal management» has been developed, where special attention is paid to block 7 «Management in developing housing and communal services in the conditions of reforms».

*Key words:* retraining, raising the level of one's skills, supplementary professional education, expert, consultant, municipal employee, management, development, municipal education.

Успешное экономическое развитие муниципальных образований является решающим фактором обеспечения нормальных условий жизнедеятельности, роста покупательной способности, повышения уровня и качества жизни населения.

Формирование социально ориентированной рыночной экономики и ее развитие невозможно без сильных, профессионально действующих органов местного самоуправления. Формы и методы реализации ими своих задач в новых условиях хозяйствования качественно меняются. При наличии нестабильной экономики возможности прямого воздействия на предприятия, находящиеся на территории муниципального образования (города, района), со стороны органов местного самоуправления существенно ограничены. Непосредственное управление возможно лишь по отношению к муниципальным предприятиям, да и то в допустимых пределах. Влияние же предприятий других форм собственности может быть только опосредованным.

Вместе с тем постановка проблемы организации управления экономическим развитием муниципального образования как единым организмом сегодня очень актуальна. Ведь все социальные аспекты жизнедеятельности муниципального образования в конечном счете определяются уровнем его экономического развития.

Разработка и внедрение эффективных рычагов и инструментов управления местными социально-экономическими процессами всецело зависят от компетентности кадрового потенциала органов местного самоуправления.

Сегодня органам местного самоуправления необходимы специалисты-профессионалы, имеющие современное системное экономическое образование, знающие специфику экономики муниципального образования и способные оценить ее потенциал, умеющие управлять инновационными процессами, собственностью, владеющие методами формирования регионального, городского и районного бюджетов, способные определить стратегию социально-экономического развития муниципального образования. Органы местного самоуправления испытывают дефицит в квалифицированных аналитиках, способных трансформировать свои знания в конкретные управленческие действия.

Все это вместе взятое предопределяет необходимость, во-первых, массированных действий по переподготовке и повышению квалификации муниципальных служащих; во-вторых, разработки отвечающей требованиям времени концепции этой переподготовки и повышения квалификации, содержательного совершенствования учебных планов и программ по различным направлениям.

Отличительной особенностью направлений является то, что они представляют относительно законченные самостоятельные курсы. Содержание каждого из них максимально приближено к практической деятельности муниципальных служащих. На базе комбинации различных специализаций могут быть разработаны конкретные профессиональные образовательные программы, построенные по модульному принципу и ориентированные на индивидуальные потребности слушателей.

Для повышения квалификации и профессиональной переподготовки муниципальных служащих авторским коллективом кафедры «Региональная экономика и управление» УГУЭС разрабатываются учебно-тематические планы программ трех уровней:

– *краткосрочные* с объемом 72 часа и сроком обучения две недели;

– *среднесрочные* с объемом 108 часов и сроком обучения три недели;

– *профессиональной переподготовки* с объемом 504 часа и сроком обучения 14 недель.

В связи с этим становятся актуальными вопросы повышения квалификации преподавателей и экспертов (консультантов) образовательных и научных учреждений, осуществляющих подготовку, переподготовку, повышение квалификации и консультирование муниципальных служащих, то есть:

– формирование профессионального кадрового потенциала для обеспечения функционирования системы подготовки, повышения квалификации и переподготовки кадров для местного самоуправления;

– методическое обеспечение образовательной деятельности в сфере дополнительного профессионального образования и консультирования муниципальных служащих.

Достижение указанных целей возможно через решение следующих задач:

– подготовка высококвалифицированных специалистов – преподавателей по проблемам местного

самоуправления для обеспечения эффективного развития местного самоуправления и реализации полномочий органов муниципальной власти;

– обновление и актуализация учебно-методических материалов по программам подготовки и переподготовки муниципальных служащих, разработка новых образовательных программ для экспертов (консультантов) по вопросам местного самоуправления;

– апробация новых методических подходов и методик подготовки экспертов (консультантов) по вопросам местного самоуправления.

Следовательно, необходимо постоянно обновлять содержание программ подготовки и переподготовки специалистов в области муниципального управления, для чего нужен анализ и оценка образовательных технологий повышения квалификации и переподготовки муниципальных служащих, реализуемых ведущими образовательными учреждениями Российской Федерации и Республики Башкортостан.

После этого осуществляется разработка учебных программ и планов, учитывающих, во-первых, последние изменения в законодательной и нормативной базе, а также новейший опыт организации местного самоуправления, во-вторых – специфику контингента слушателей, имеющих высокий уровень теоретической подготовки и ориентированных на современные активные методы обучения.

Итогом обновления учебно-программной документации кафедры «Региональная экономика и управление» УГУЭС стали вновь разработанные тематические блоки (программы и учебные планы) по программе дополнительного профессионального образования «Государственное и муниципальное управление», включающие:

– блок № 1 «Организационные и правовые основы местного самоуправления»;

– блок № 2 «Финансовые основы и практика муниципального управления»;

– блок № 3 «Управление комплексным социально-экономическим развитием муниципального образования»;

– блок № 4 «Социальная политика и работа с населением»;

– блок № 5 «Инновационные технологии в муниципальном управлении»;

– блок № 6 «Управление развитием экономики муниципального образования»;

– блок № 7 «Управление развитием жилищно-коммунального хозяйства в условиях реформ».

Особо актуальным в настоящее время является повышение квалификации слушателей по блоку № 7 «Управление развитием жилищно-коммунального хозяйства в условиях реформ». Профессор Ш.З. Валиев акцентирует внимание на необходимости повышения квалификации преподавателей, участвующих в про-

граммах ДПО. «Все это говорит о крайней актуальности и своевременности постановки вопроса не только о разработке новых образовательных продуктов (учебных программ и планов, методик преподавания и пр.) для обучения специалистов в жилищно-коммунальной сфере, но и повышения квалификации, обновления знаний преподавателей по тематике предоставления жилищных и коммунальных услуг» [1, с. 27].

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) обеспечивает базовые потребности человека и является важной составной частью экономической деятельности муниципальных образований. От качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и эффективности функционирования жилищно-коммунального комплекса во многом зависит качество жизни населения. Но к настоящему времени достигнутый уровень развития ЖКХ в большинстве городов и муниципальных образований страны остается неудовлетворительным, что свидетельствует о необходимости проведения жилищно-коммунальной реформы.

Попытки реформирования ЖКХ неоднократно предпринимались в прошлые годы. Однако отсутствие должной научно-методической проработки механизма реализации принимаемых решений и недостаточная политическая воля руководства на всех уровнях управления не позволили достичь ожидаемых положительных результатов. В итоге жилищно-коммунальные проблемы и сегодня остаются в числе наиболее актуальных социально-экономических проблем страны. Более того, с течением времени они обостряются, а попытки их разрешения в рамках действующей системы управления оказываются безуспешными.

Изложенные соображения обуславливают целевую ориентацию и содержание учебной программы по данному блоку. Важнейшей целью программы является формирование у слушателей знаний в области управления реформированием и развитием ЖКХ в современных условиях.

Весьма актуальны и интересны предложенные Н.Г. Вишневской ключевые направления реформирования системы профессиональной подготовки и переподготовки работников сферы жилищно-коммунального хозяйства [2, с. 50]. Т.Е. Казакова и А.Р. Габбасова отметили в своей статье: «Проблема подготовки и переподготовки рабочих кадров и управленцев для жилищно-коммунального хозяйства сегодня становится все более значимой для экономики страны. Именно от решения этой кадровой проблемы зависит, насколько эффективно будут потрачены миллиарды, выделяемые на реформирование ЖКХ. Среди причин дефицита квалифицированных кадров в ЖКХ называют отсутствие системы профессиональных учебных заведений, системной работы с молодыми кадрами» [3, с. 190].

Задачами программы дополнительного профессионального образования являются:

1) расширение знаний области методологии управления жилищно-коммунальным комплексом на федеральном, региональном и местном уровнях;

2) изучение научно-методических основ разработки и реализации жилищно-коммунальной реформы;

3) освоение методов комплексного планирования ЖКХ муниципальных образований;

4) освоение консультационных технологий в области управления жилищно-коммунальным комплексом и проведением жилищно-коммунальной реформы.

При проведении занятий по теме могут быть использованы лекции и лекции-беседы, дискуссии, анализ ситуаций, игровое проектирование.

#### Примерный тематический план блока № 7

##### «Управление развитием жилищно-коммунального хозяйства в условиях реформ»

Наименование темы
<b>1. Методические основы управления ЖКХ</b>
1.1. Методология и организация управления ЖКХ
1.2. Достигнутый уровень развития ЖКХ и необходимость проведения реформ
<b>2. Содержание и пути реализации жилищно-коммунальной реформы</b>
2.1. Научные основы и опыт реформирования ЖКХ в переходный период
2.2. Стратегия реформирования и развития ЖКХ в современных условиях
<b>3. Механизм управления развитием ЖКХ муниципального образования</b>
3.1. Комплексное планирование развития ЖКХ муниципального образования
3.2. Повышение эффективности управления жилищной сферой на местном уровне
3.3. Совершенствование управления инженерно-энергетическим комплексом
<b>4. Техника консультирования в сфере управления и планирования развития ЖКХ муниципального образования</b>

Квалификация кадров, понимание работниками своих задач и отношение к делу являются решающими факторами эффективности муниципального управления. Поэтому необходимо постоянное обновление теоретических и практических знаний муниципальных служащих в связи с необходимостью освоения ими современных методов решения профессиональных задач, то есть повышение квалификации.

#### Список литературы:

1. Валиев Ш.З. О проблеме кадрового обеспечения эффективного управления жилищным фондом / Ш.З. Валиев // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. – 2014. – № 1 (7). – С. 25–29.

2. Вишневская Н.Г. Проблемы обеспечения квалифицированными кадрами жилищно-коммунальной сферы региона / Н.Г. Вишневская // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. – 2014. – № 1 (7). – С. 48–51.

3. Казакова Т.Е., Габбасова А.Р. Подготовка кадров для инновационного развития жилищно-коммунального хозяйства / Т.Е. Казакова, А.Р. Габбасова // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. – 2014. – № 1 (7). – С. 189–193.

#### List of literature:

1. Valiev Sh.Z. About the staff problem of the effective management of the housing fund / Sh.Z. Valiev // Bulletin USUES. Science, education, economy. Series: Economy. – 2014. – № 1 (7). – P. 25–29.

2. Vishnevskaya N.G. The problem of ensuring qualified personnel for the housing and communal services of the region / N.G. Vishnevskaya // Bulletin USUES. Science, education, economy. Series: Economy. – 2014. – № 1 (7). – P. 48–51.

3. Kazakova T.E., Gabbasova A.R. Training of personnel for innovatedevelopment of housing and communal services reform / T.E. Kazakova, A.R. Gabbasova // Bulletin USUES. Science, education, economy. Series: Economy. – 2014. – № 1 (7). – P. 189–193.

**Вишневская Н.Г.**

кандидат экономических наук

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»,

Россия, г. Уфа

УДК 331.522

## СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ТРУДА РАБОТНИКОВ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЫ РЕГИОНА

В статье проведен анализ рынка труда работников жилищно-коммунальной сферы Республики Башкортостан. Автор на основе данных государственной службы занятости населения проводит анализ спроса и предложения в сфере жилищно-коммунального хозяйства региона. В основу анализа положен расчет коэффициента напряженности, который отражает нагрузку безработных на одно вакантное рабочее место. Для проведения сравнительного исследования автор рассматривает показатель напряженности на рынке труда и вводит новый показатель – обратный коэффициент напряженности. Это позволяет выделить дефицитные и избыточные профессии на рынке труда. Анализ позволил выявить избыточные и дефицитные профессии в сфере жилищно-коммунального хозяйства региона и предложить направления сбалансированности регионального рынка труда. Проведен анализ уровня заработной платы работников жилищно-коммунального хозяйства в регионе. Современный рынок труда России характеризуется высоким и устойчивым дефицитом рабочих кадров. На региональном уровне необходимо усиление мер, направленных на повышение престижа рабочих профессий и специальностей среднего профессионального образования. Восполнение трудовых ресурсов в условиях трудной демографической ситуации требует поиска новых методов организации профессионального образования, строгой ориентации на потребности экономики.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, спрос и предложение, коэффициент напряженности.

## SUPPLY AND DEMAND IN THE HOUSING AND UTILITIES LABOR MARKET OF THE REGION

The paper provides an analysis of the housing and utilities labor market of the Republic of Bashkortostan. The author undertakes an analysis of supply and demand in the housing and utilities sector of the region, based on the data provided by the State employment service. The analysis is based on the calculation of the tension coefficient, which reflects the load of the unemployed per one job vacancy. For the purpose of the comparative study, the author considers the factor of tension in the labor market and introduces a new coefficient – adverse tension coefficient. It makes it possible to determine the shortage and surplus occupations in the labor market. The analysis made it possible to reveal the surplus and shortage professions in the housing and utilities sector of the region and to offer directions of balancing the regional labor market. The analysis of the level of salary of the works of housing and communal services in the region was carried out. The modern labour market of Russia is characterized by high and constant deficiency of the worker personnel. At the regional level, we need to strengthen measures aimed at enhancing the prestige of working professions and specialties of vocational education. Completion of a manpower in conditions of a difficult demographic situation demands search of new methods of the organization of vocational training, strict orientation to needs of economy.

*Key words:* housing and utilities sector, supply and demand, tension coefficient.

В современных условиях инновационного развития экономики России ключевым ресурсом становится трудовой. Проблема обеспечения экономики квалифицированными кадрами выходит на передний план. При этом системной проблемой, негативно отражающейся на развитии отраслей экономики в инновационном русле, является наличие дисбаланса спроса и предложения рабочей силы на рынке труда [1].

Несоответствие структуры профессионального образования актуальным и перспективным потребностям рынка труда по квалификационному уровню и профессиональной структуре привели к нехват-

ке квалифицированных кадров по ряду профессий и специальностей [3].

В целом ситуация на региональном рынке труда на конец 2014 года выглядела благоприятной. Коэффициент напряженности на рынке труда сохранил свое значение и составил 0,8. По г. Уфе показатель равен 0,8; по городам республики – 0,7; по районам – 1,4 (в среднем по России – 0,7, в Приволжском федеральном округе – 0,7) [7].

Если провести профессионально-квалификационный анализ конъюнктуры рынка труда Республики Башкортостан, то можно выявить избыточные и дефицит-

ные профессии. Так, в рейтинге самых востребованных профессий среди работодателей в целом по Башкирии сегодня по-прежнему значатся арматурщик, бетонщик, газосварщик, дворник, животновод, каменщик, кондуктор, маляр, монтажник, облицовщик-плиточник, овощевод, официант, пекарь, плотник, подсобный рабочий, сварщик, слесарь-сантехник, токарь, фрезеровщик, швея, штукатур-маляр, электрик, электромонтажник.

Для служащих спрос (вакансии) значительно опережает предложение по таким профессиям, как агент страховой, врач, врач-педиатр, врач-терапевт, инженер-конструктор, медицинская сестра, промоутер, фельдшер [7].

И, наоборот, в целом по республике ощущается нехватка свободных рабочих мест по таким профессиям, как вахтер, кладовщик, оператор котельной, помощник воспитателя, почтальон, уборщик производственных и служебных помещений, санитар, сторож. Кроме того, на республиканском рынке труда отмечается недостаток свободных рабочих мест на должность администратора, библиотекаря, бухгалтера, воспитателя, диспетчера, заведующего складом, заведующего хозяйством, инженера, инспектора по кадрам, мастера, менеджера, секретаря, социального работника, техника, учителя, экономиста, юрисконсульта.

Отсюда мы видим, что важной проблемой является наличие дисбаланса рынка труда по рабочим профессиям. Работодателям нужны рабочие строительных, заводских профессий, а работу ищут граждане, имеющие высшее и среднее профессиональное

образование по гуманитарным и экономическим специальностям.

Одной из важнейших сфер экономики, обеспечивающей стабильность и благополучие жизнедеятельности общества, является жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ). Обеспечение квалифицированными кадрами отрасли ЖКХ является наиважнейшей задачей при переходе экономики на инновационный путь развития. Поэтому выявление конъюнктурных особенностей рынка труда работников ЖКХ представляется нам весьма актуальным на данный момент.

Проанализируем спрос и предложение на рынке труда работников ЖКХ Республики Башкортостан по данным регионального сегмента регистра получателей государственных услуг в сфере занятости населения. Рассмотрим данные по профессиям рабочих сферы ЖКХ за период с 1 января 2013 года по 1 января 2014 года (табл. 1). Численность официально зарегистрированных безработных по профессиям дворника, электрика, слесаря-сантехника, уборщика лестничных клеток, уборщика мусоропроводов за исследуемый период снизилась. Численность безработных, зарегистрированных по последнему месту работы как слесарь-сантехник и обходчик водопроводно-канализационной сети снизилась.

Количество вакансий, заявленных работодателями в службу занятости населения по профессиям дворника, слесаря-сантехника и электрика за рассматриваемый период увеличилось. Количество вакансий для уборщиков уменьшилось.

*Таблица 1*

Спрос и предложение на рынке труда работников ЖКХ Республики Башкортостан

Профессия	Численность безработных, официально зарегистрированных в службе занятости населения, чел.		Вакансии, заявленные работодателями в службу занятости населения, ед.		Средняя заработная плата, руб. за 2013 г.
	на 01.01.2013	на 01.01.2014	на 01.01.2013	на 01.01.2014	
Дворник	163	157	449	461	8 099
Слесарь-сантехник	79	96	287	457	11 011
Электрик	50	43	225	232	10 175
Уборщик лестничных клеток	11	5	60	29	6 949
Уборщик мусоропроводов	12	6	65	49	7 720
Обходчик водопроводно-канализационной сети	1	2	3	3	9 375

Рассматривая конъюнктуру регионального рынка труда работников ЖКХ, необходимо определить дефицитные и избыточные профессии. Для этого найдем разницу между предлагаемыми работодателями вакансиями и количеством официально зарегистрированных безработных по каждой профессии.

Традиционно под коэффициентом напряженности понимается отношение числа официально зарегистрированных безработных к величине потребности

в работниках, заявленной работодателями [6]. Такой коэффициент напряженности удобен для расчетов, когда наблюдается избыток работников на рынке труда. Если же конъюнктура рынка труда трудоемкая, то находим обратный коэффициент напряженности, который рассчитывается как отношение свободных вакансий на одного зарегистрированного безработного. Так мы выявили, что все рассматриваемые нами профессии рабочих сферы ЖКХ являются дефицитными.

На одного безработного дворника приходится три свободные вакансии, на слесаря-сантехника – 5, электрика – 5, уборщика лестничных клеток – 6, уборщика мусоропроводов – 8 (табл. 2).

Если же говорить о средней заработной плате – основном регуляторе рынка труда, которую предлагают работодатели, то можно заметить, что заработная

плата неквалифицированной рабочей силы (дворник, уборщик) варьируется в пределах 7–8 тыс. руб. Заработная плата рабочих на вакансиях, требующих определенной квалификации (слесарь-сантехник, электрик), заявлена в размере 10–11 тыс. руб. При этом средняя заработная плата по республике за январь – ноябрь 2014 года составила 24,1 тыс. руб. [5].

Таблица 2

**Конъюнктура рынка труда работников ЖКК Республики Башкортостан**

Профессия	Дефицит (+) / избыток (-) работников, чел.		Коэффициент напряженности (обратный), вак. / чел.	
	на 01.01.2013	на 01.01.2014	на 01.01.2013	на 01.01.2014
Дворник	286	304	2,8	2,9
Слесарь-сантехник	208	361	3,6	4,8
Электрик	175	189	4,5	5,4
Уборщик лестничных клеток	49	24	2,6	5,8
Уборщик мусоропроводов	53	43	4,1	8,2
Обходчик водопроводно-канализационной сети	2	1	3	1,5

Провести анализ спроса и предложения на рынке труда работников ЖКК по профессиям служащих не представляется возможным из-за отсутствия необходимых данных по отраслям народного хозяйства. Однако мы можем сравнить уровень заработной платы, который предлагают работодатели соискателям рабочих мест по одним и тем же вакансиям, но в разных отраслях экономики. Для этого также воспользуемся данными регионального сегмента регистра получателей государственных услуг в сфере занятости населения.

Анализ данных показал, что заработная плата работников инженерно-технического персонала выше в таких отраслях, как промышленность и строительство (табл. 3). Самые низкие заработные платы в отрасли ЖКК по сравнению с отраслями материального производства обнаружены по профессиям главного энергетика, инженера-строителя, инженера-химика, техника. Самую высокую заработную плату в сфере ЖКК по сравнению с отраслями материального производства предлагают инженеру-проектировщику (25 тыс. руб.).

Таблица 3

**Заработная плата инженерно-технического персонала по вакансиям, предлагаемым работодателями Республики Башкортостан в отраслях материального производства и ЖКК в 2014 г.**

Профессия (должность)	Средний размер заработной платы, тыс. руб.					
	Промышленность	Строительство	Сельско-хозяйственное производство	Торговля и общественное питание	ЖКК	Транспорт и связь
Главный инженер	26,4	27,1	16,1	24,8	20,3	13,5
Главный энергетик	24,7	20,0	15,4	–	15,2	–
Инженер	22,8	25,0	9,9	16,5	14,4	17,6
Инженер по охране труда и технике безопасности	15,4	25,0	10,9	17,2	11,4	14,1
Инженер-программист	15,6	26,7	16,9	10,7	14,1	18,0
Инженер-проектировщик	18,0	21,2	12,0	16,7	25,0	19,5
Инженер-строитель	27,6	19,7	25,0	19,4	10,0	9,9
Инженер-химик	14,6	33,0	–	18,0	10,0	–
Инженер-электрик	17,8	28,1	15,2	22,0	25,0	6,1
Мастер	21,4	20,3	13,2	14,9	14,1	19,5
Техник	8,9	20,4	8,9	13,8	7,3	9,0

К высокооплачиваемым профессиям служащих сферы ЖКК, относительно других отраслей непродуцированной сферы, относятся администратор, диспетчер, главный бухгалтер. К самым низкооплачиваемым – менед-

жер, лаборант, кассир. По остальным профессиям служащих можно сказать, что средний уровень заработной платы в сфере ЖКК в целом соответствует заработной плате других отраслей нематериального производства (табл. 4).

Таблица 4

**Заработная плата административного и офисного персонала по вакансиям, предлагаемым работодателями Республики Башкортостан в непродуцированной сфере в 2014 г.**

Профессия (должность)	Средний размер заработной платы, тыс. руб.								
	ЖКК	Бытовое обслуживание населения	Управление	Кредитование, финансы, страхование	Здравоохранение	Социальное обеспечение	Образование	Культура	Наука
Администратор	18,0	9,3	13,0	16,0	13,1	9,8	10,0	13,4	-
Архивариус	10,7	-	5,6	-	5,6	-	10,9	17,0	7,8
Бухгалтер	10,4	10,4	9,4	14,9	12,1	11,4	11,1	11,2	14,9
Бухгалтер-кассир	10,9	10,0	-	10,1	14,0	10,0	11,7	-	-
Главный бухгалтер	18,4	14,8	13,9	9,0	-	12,8	17,4	20,3	-
Делопроизводитель	6,6	8,3	5,5	5,6	6,0	5,6	6,2	6,1	-
Диспетчер	9,3	9,5	7,9	-	8,5	6,2	7,2	-	-
Заведующий складом	9,4	10,7	11,0	-	10,8	6,2	8,5	14,0	-
Инспектор по кадрам	11,7	12,8	-	-	8,0	-	10,3	8,0	9,0
Кассир	8,1	11,0	-	14,1	5,6	9,0	9,9	9,0	-
Лаборант	7,2	-	-	-	11,4	9,0	5,8	-	7,0
Менеджер	6,6	17,9	-	12,5	13,4	-	5,7	15,8	5,6
Начальник	18,3	17,0	42,5	-	17,3	-	20,3	12,0	25,0
Начальник отдела	21,0	-	26,2	41,3	15,0	-	26,7	-	30,0
Программист	11,4	7,9	10,7	15,0	8,6	9,5	10,0	11,1	20,0
Секретарь	9,2	10,0	8,6	15,0	14,0	8,3	7,9	8,9	11,1
Специалист	11,7	12,8	9,1	12,2	10,2	11,9	9,8	9,7	14,7
Экономист	12,0	13,3	11,9	9,8	14,2	13,9	11,4	13,0	19,7
Юрисконсульт	12,7	16,8	12,4	15,3	15,4	9,1	10,3	9,7	16,0
Юрист	15,3	15,0	12,0	14,0	16,0	8,7	15,0	12,0	15,0

Анализ конъюнктуры рынка труда работников ЖКК показал, что в настоящее время наблюдается дефицит как неквалифицированных, так и квалифицированных работников рабочих профессий. В целом уровень заработной платы, предлагаемой работодателями, позволяет сфере ЖКК конкурировать с другими отраслями народного хозяйства в привлечении квалифицированных работников, обеспечивая при этом развитие важнейшей составляющей региональной экономики.

При этом важная роль отводится не только инженерно-техническому персоналу, но и рабочим кадрам, то есть специалистам со средним и начальным профессиональным образованием. Недооценка роли рабочих кадров в эпоху «массового» высшего профессионального образования привела к потере важнейших квалификационных навыков работников.

В связи с этим представляется объективной необходимостью обеспечения подготовки рабочих кадров, обладающих востребованными компетенциями, в условиях формирования инновационной экономики [4].

Большая роль в данном вопросе ложится на учебные заведения профессионального образования [2]. Восполнение недостатка квалифицированных рабочих кадров сферы ЖКК будет способствовать балансировке спроса и предложения на региональном рынке труда работников ЖКК, тем самым улучшая общую конъюнктуру рынка труда региона.

*Список литературы:*

1. Вишневецкая Н.Г. Роль социального партнерства в регулировании рынка труда региона / Н.Г. Вишневецкая // Экономика и предпринимательство. – 2014. – № 5-1. – С. 228–230.

2. Вишневецкая Н.Г. Проблемы обеспечения квалифицированными кадрами жилищно-коммунальной сферы региона / Н.Г. Вишневецкая // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. – 2014. – № 1 (7). – С. 48–51.
3. Вишневецкая Н.Г. Региональный рынок труда в системе социально-трудовых отношений / Н.Г. Вишневецкая // Вопросы структуризации экономики. – 2010. – № 2. – С. 153–157.
4. Мазаева К.А. Рабочие кадры в инновационной экономике России / К.А. Мазаева, С.В. Сигова // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2013. – № 9 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://uecs.ru/index.php?option=com\\_flexicontent&view=items&id=2356](http://uecs.ru/index.php?option=com_flexicontent&view=items&id=2356) (дата обращения: 18.02.2014).
5. Рынок труда и занятость населения // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики Республики Башкортостан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://bashstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/bashstat/ru/statistics/employment/](http://bashstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/bashstat/ru/statistics/employment/) (дата обращения 16.02.2014).
6. Сигова С.В. Прогнозирование модифицированного коэффициента напряженности на российском рынке труда для определения потребности в иностранных работниках / С.В. Сигова, Е.А. Питухин, Н.В. Парикова // Фундаментальные исследования. – 2012. – № 11-1. – С. 237–242.
7. Ситуация на рынке труда и деятельность органов службы занятости Республики Башкортостан в декабре 2014 года // Информационный портал занятости населения Минтруда РБ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.bashzan.ru/posts/27575> (дата обращения 18.02.2014).

**Габидуллина Э.В.**

кандидат экономических наук, доцент  
кафедры «Региональная экономика и управление»,  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет  
экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

*List of literature:*

1. Vishnevskaya N.G. The role of social partnership in the regulation of the labour market region / N.G. Vishnevskaya // Economics and entrepreneurship. – 2014. – № 5-1. – P. 228–230.
2. Vishnevskaya N.G. The problem of providing qualified personnel housing and communal services of the region / N.G. Vishnevskaya // Bulletin USUES. The science. Education. Economy. Series: Economy. – 2014. – № 1 (7). – P. 48–51.
3. Vishnevskaya N.G. Regional labour market in the system of social-labor relations / S.G. Vishnevskaya // Questions of economy structuring. – 2010. – № 2. – P. 153–157.
4. Mazaeva K.A. Workers in the innovation economy of Russia / K.A. Mazaeva, S.C. Sigova // Management of economic systems: electronic scientific journal. – 2013. № 9 [Electronic resource]. – URL: [http://uecs.EN/index.php?option=com\\_flexicontent&view=items&id=2356](http://uecs.EN/index.php?option=com_flexicontent&view=items&id=2356) (date of access: 18.02.2014).
5. Labour market and employment population // Territorial body of Federal service of state statistics of the Republic of Bashkortostan [Electronic resource]. – URL: [http://bashstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/bashstat/ru/statistics/employment/](http://bashstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/bashstat/ru/statistics/employment/) (accessed on 16.02.2014).
6. Sigova S.C. The prediction of the modified coefficient of tension on the Russian labor market to determine the need for foreign workers / S.C. Sigova, E.A. Pitukhin, N.N. Parikova // Fundamental research. – 2012. – № 11-1. – P. 237–242.
7. The situation on the labour market and the activities of the employment service of the Republic of Bashkortostan in December 2014 // the Information portal of employment of the Ministry of labor of the Republic of Bashkortostan [Electronic resource]. – URL: <http://www.bashzan.EN/posts/27575> (accessed on 18.02.2014).

**Чинаев Т.В.**

кандидат экономических наук, доцент  
кафедры «Региональная экономика и управление»,  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет  
экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

УДК 332.871.3

## ПОВЫШЕНИЕ КАДРОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ПРЕДПРИЯТИЙ СФЕРЫ ЖКХ ПУТЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СОВРЕМЕННЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИНСТРУМЕНТОВ

Данная статья посвящена актуальной в современных условиях проблеме. Это обеспечение предприятий жилищно-коммунальной сферы квалифицированным персоналом в условиях жесткой экономии финансовых средств. В статье предложен механизм повышения кадрового потенциала предприятия с использованием аутсорсинга. Представители аутсорсинговой компании по договору будут обязаны предоставлять предприятию качественные услуги. В статье приведено экономическое обоснование предложенных преобразований на основе расчетов затрат и расходов предприятия жилищно-коммунальной сферы. Таким образом,

в данной работе доказано, что предприятие получает возможность экономить средства на содержании кадров и при этом получать высококачественные услуги в случае, если будет использовать в процессе своей работы современные экономические инструменты.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, кадровый потенциал, аутсорсинг, аутсорсинговая компания, управление, сокращение расходов.

## INCREASED CAPACITY OF PUBLIC UTILITIES THROUGH THE USE OF MODERN ECONOMIC TOOLS

This article is devoted to an actual problem in modern conditions. This provision of housing and communal services by qualified personnel in a tough financial savings. This paper proposes a mechanism for increasing human capacity of the enterprise using outsourcing. Representatives of the outsourcing company under the contract will be required to provide quality services to the enterprise. The article shows the feasibility study of the proposed changes on the basis of calculations of costs and expenses of public utility sector. Thus, in this paper we show that the company has an opportunity to save money on the content of training and still get high quality services in the case will be used in the course of its work, the modern economic tools.

*Key words:* housing and communal services, human resources, outsourcing, outsourcing company, management, cost reduction.

Эффективность и результативность деятельности любого предприятия в современном обществе зависит от качества управления всеми видами используемых ресурсов. В настоящее время одним из важнейших ресурсов является кадровый состав предприятия. Успех и процветание предприятий во многом определяется интеллектуальным потенциалом предприятия, качественным составом сотрудников, что, как правило, связано как с их квалификацией, так и с тем энтузиазмом, самоотдачей, творческим подходом, с которыми они выполняют свои обязанности. Без инициативы, предприимчивости, способности к инновациям невозможно успешное функционирование предприятий в условиях рынка. Следовательно, работоспособность и успех предприятия зависит от способности каждого отдельного сотрудника предприятия качественно, своевременно, а главное, инновационно и креативно исполнять свои обязанности.

Экспертное сообщество, выявило большое количество проблем при анализе деятельности многих предприятий, работающих в сфере жилищно-коммунального обслуживания. Общими характеристиками деятельности этих предприятий являются: снижение величины основных средств, рост дебиторской задолженности, сокращение имеющихся денежных средств, достаточно низкий уровень качественного состава персонала предприятий. Рост кредиторской задолженности свидетельствует о недостатке собственных ресурсов для осуществления своей хозяйственной деятельности.

Одним из предложений по оптимизации финансовых ресурсов является экономия. Однако в то же время необходимо учитывать острую потребность в качественных кадрах, для повышения эффективности деятельности. В связи с этим предлагается вне-

сти изменения в организационную структуру предприятий путем сокращения некоторых подразделений. Функции ликвидированных структурных подразделений предлагается передать аутсорсинговой компании.

Аутсорсинг (от англ. outsourcing: (outer-sourcing) использование внешнего источника/ресурса) – договорное привлечение сторонних организаций, использование внешних ресурсов для достижения собственных целей, а также предоставление сотрудника на полный рабочий день или на его часть в другую фирму.

Юридический аутсорсинг – это вид юридической услуги, оказываемой компанией, предполагающей полный (или частичный) аутсорсинг функций юридической службы организации.

Рассмотрим возможность реализации предложенного мероприятия на примере одного из предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан.

Управление жилищного хозяйства г. Уфы (далее – МБУ УЖХ г. Уфы) является муниципальным бюджетным учреждением с правами юридического лица и создано в целях:

- обеспечения растущих потребностей населения в повышении комфортности жилья, качества жилищно-коммунальных услуг;
- повышения устойчивости и надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения, достижения финансовой устойчивости предприятий жилищного хозяйства;
- привлечения населения к вопросам управления многоквартирными домами;
- достижения прозрачности сделок по муниципальным заказам и экономии бюджетных средств [1].

К примеру, предложим МБУ УЖХ г. Уфы ликвидировать юридический отдел. Для обеспечения правовой безопасности бизнеса и хозяйственной деятельности предприятия необходимо воспользоваться услугами аутсорсинговой компании.

Рассчитаем экономическую эффективность предлагаемого мероприятия.

Рассмотрим основные статьи затрат при содержании штатных юристов:

1) затраты для того, чтобы оборудовать рабочие места, обеспечить сотрудников литературой и правовыми базами, обеспечить повышение квалификации;

2) дополнительные затраты, предусмотренные трудовым законодательством: отчисления в социальные фонды, уплата отпускных, больничных и др.;

3) штатные юристы могут заболеть, уйти в отпуск, неожиданно уволиться – и вы останетесь без юриста, что также несет за собой финансовые затраты;

4) по итогам года работники могут потребовать повышения заработной платы.

При возникновении незнакомых юристу МБУ УЖХ ситуаций вместе с ним будет учиться на своих ошибках руководитель, либо все равно вынуждены будут обратиться в специализированную юридическую компанию.

Положительные моменты от использования аутсорсинговых услуг:

– компания обладает богатым опытом работы, имеет возможность привлекать к работе юристов, которые специализируются в различных областях права, что позволяет оперативно решить ключевые юридические проблемы организации;

– предприятие жилищно-коммунальной сферы может самостоятельно выбрать различные виды абонентского обслуживания, наиболее полно отвечающие задачам предприятия;

– не нужно нести никаких затрат для работы с аутсорсером, кроме оплаты абонентского обслуживания, которая уменьшает налогооблагаемую прибыль.

К примеру, юридический отдел муниципального бюджетного учреждения «Управление жилищного хозяйства г. Уфы» состоит из 11-ти штатных сотрудников и одного начальника юридического отдела. Предположим, что средняя заработная плата сотрудников данного муниципального учреждения находится примерно на среднерегиональном уровне. Таким образом, средняя заработная плата сотрудников равна 20 тыс. руб., а начальника отдела – 25 тыс. руб. (включая ежеквартальные премии и бонусы). Следовательно, фонд заработной платы юридического отдела в среднем составит 2940 тыс. руб., при этом социальные отчисления во внебюджетные фонды составят 882 тыс. руб. Итого общая сумма затрат на оплату труда юристов-штатников будет равна 3822 тыс. руб.

Рассмотрим сотрудничество компании сферы ЖКХ и аутсорсинговой компании по оказанию юридических услуг.

Практика ведения двусторонних отношений будет выглядеть примерно таким образом:

После подписания договора на юридическое сопровождение фирмы за МБУ УЖ г. Уфы закрепляется юрист компании, который постоянно «ведет» предприятие: получает заказы, дает устные консультации, предоставляет письменные заключения, готовит проекты договоров, проводит экспертизу договоров, участвует в переговорах на стороне Клиента, контактирует с контрагентами Клиента, по заданию Клиента заказывает юридические услуги у третьих лиц.

Контакт с предприятием осуществляется по телефону, с использованием электронной почты или факса, а при необходимости и путем личных встреч.

Оплата услуг производится раз в месяц. При заключении договора на юридическое обслуживание фирмой сторонами оговариваются примерный объем работ и ставка ежемесячной абонентской платы. В зависимости от увеличения или уменьшения объема работ ставка может периодически корректироваться.

Услуги, оказываемые в рамках договора юридического обслуживания:

- Предоставление устных и письменных консультаций по вопросам применения действующего законодательства.

- Подготовка экспертных заключений по правовым вопросам, связанным с деятельностью предприятий и организаций.

- Разработка проектов договоров и сводов договоров, контрактов, соглашений и сопутствующих им документов, учредительных документов, внутрифирменных регламентов и должностных инструкций, писем, справок и других документов.

- Осуществление правовой экспертизы предоставленных документов.

- Представление интересов Клиента в отношениях с государственными органами, ведомствами и организациями, должностными лицами, юридическими и физическими лицами, в том числе при проведении переговоров и проверок.

- Подготовка претензий, исков и иных процессуальных документов (заявлений, жалоб, ходатайств и т. п.), выполнение необходимых процессуальных действий, связанных с исполнением поручений.

- Представление интересов в арбитражных, третейских судах, судах общей юрисдикции, оказание правовой помощи Клиенту в судебных заседаниях при рассмотрении дел.

- Информационное обеспечение деятельности Клиента (нормативные материалы, справочная информация).

Ознакомившись со стоимостью юридических услуг, представленных на рынке г. Уфы, по их ви-

дам, делаем вывод, что в среднем расходы средних и крупных предприятий по комплексному юридическому сопровождению (аутсорсингу) могут колебаться в пределах от 100 до 200 тыс. руб. в месяц.

Предположим, что при интенсивном сотрудничестве МБУ УЖХ г. Уфы с аутсорсинговой компанией г. Уфы затраты составят 100–200 тыс. руб. в месяц, следовательно, 1200–2400 тыс. руб. в год.

Сравнив затраты на аутсорсинг с содержанием юридического отдела получим:

$3822 - 1200 = 2622$  тыс. руб. (при минимальных объемах работ аутсорсера);

$3822 - 2400 = 1422$  тыс. руб. (при максимальных объемах работ).

Экономия затрат в год составит от 1422 до 2622 тыс. руб. в зависимости от объема работ и обязательств, возложенных на юридическую аутсорсинговую компанию. А так как МБУ УЖХ г. Уфы не будет иметь штатных юристов, следовательно, нет необходимости производить социальные отчисления во внебюджетные фонды, что даст экономию в 882 тыс. руб. дополнительно. Максимальная экономия затрат будет равна 3504 тыс. руб. ( $2622 + 882 = 3504$ ).

Общая сумма затрат на оплату труда может снизиться на 3,1% (ФОТ в 2014 г. – 112413 тыс. руб.):  $(112413 - 3504) / 112413 \times 100\% = 96,9\%$ . Следовательно, себестоимость произведенных товаров и услуг МБУ УЖХ г. Уфы также уменьшится на 3,1% в сравнении с прошлым отчетным годом. При сохранившихся объемах выручки в будущем снижение себестоимости, прибыль от продаж может увеличиться на 2–3% (в зависимости от влияния внешних факторов в новом отчетном году), что составит  $95996 \times 0,03 = 2880$  тыс. руб.

Полученные денежные средства можно направить на погашение кредиторской задолженности, увеличение капитала и резервных фондов предприятия и т. д.

**Исхакова Ф.С.**

кандидат педагогических наук, доцент  
кафедры истории, психологии и педагогики  
ФГБОУ ВО «Уфимский государственный университет  
экономики и сервиса»,  
Россия, г. Уфа

Переход к юридическому сопровождению предлагается провести в течение двух месяцев, так по законодательству РФ руководство предприятия должно предупредить штатных сотрудников о сокращении штата за два месяца до завершения процедуры.

В первый месяц МБУ УЖХ г. Уфы объявляет о ликвидации юридического отдела и сокращении штатного персонала. Также занимается поиском подходящей юридической компании (проводит встречи и переговоры по сотрудничеству).

Во второй месяц МБУ УЖХ г. Уфы заключает договор с аутсорсинговой компанией. Аутсорсинговая компания принимает в свое ведение дела юридического отдела, после чего юридический отдел ликвидируется.

Подводя итоги можно сделать выводы, что услуги аутсорсинга могут обеспечить свободными финансовыми ресурсами до 3504 тыс. руб. и привести к увеличению прибыли от продаж на 2880 тыс. руб.

В качестве варианта, возможного к использованию совместно с аутсорсингом, можно предложить – аутстаффинг, то есть механизм снижения численности работников путем их перевода в другую компанию с сохранением обязанности исполнения возложенных на сотрудника функций. Это даст возможность разгрузить некоторые структурные подразделения (отдел кадров, бухгалтерия и т. д.), сократить объемы их работы, что даст некоторые положительные результаты в работе основного предприятия.

*Литература:*

Официальный сайт МБУ УЖХ г. Уфы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ugh.ufanet.ru/index.php/home/o-predpriyatii>.

*Literature:*

The official site of the Municipal budget institutions housing authority of Ufa [Electronic resource]. – URL: <http://ugh.ufanet.ru/index.php/home/o-predpriyatii>.

УДК 37.013.2:316.647.5

## ФОРМИРОВАНИЕ ТОЛЕРАНТНОСТИ В ОБРАЗОВАТЕЛЬНОМ ПРОЦЕССЕ

Современное образование утверждает право на множественность, вариативность и уникальность человеческих проявлений во всех сферах жизнедеятельности и декларирует многообразие как источник развития отдельного человека и всего общества. В педагогике это означает признание личности как ценности, а также ее права на самоопределение и обоснование важности подготовки человека к активной жизнедеятельности

в разнообразном мире, к активным терпимым отношениям людей друг к другу. Это и есть выражение сути и основных идей толерантности, декларирующих уважение прав и свобод человека, которым соответствуют знания, общение, свобода мысли и убеждений. Последние одновременно квалифицируются как компоненты образовательного процесса. Формирование толерантности – важнейшая задача образования. В статье рассматриваются психолого-педагогические условия и факторы решения этой проблемы, важнейшими среди которых являются гуманистический стиль общения, признание личностной значимости обучаемого, инновационная стратегия обучения.

Теоретическая ценность работы заключается в анализе психолого-педагогических факторов формирования толерантности, представляющей основу образования человека и ее реализации. Практическая новизна – статья рекомендуется в качестве материала для учебных занятий, курсов повышения квалификации работников сферы услуг, учебно-методических разработок, научных работ студентов и аспирантов.

*Ключевые слова:* толерантность, общечеловеческие ценности, педагогическое взаимодействие, «помогающие отношения», педагогическая позиция, гармоничный человек, независимое мышление, мотивация учения.

## FORMATION OF TOLERANCE IN THE EDUCATIONAL PROCESS

Modern education confirms the diversification, flexibility and uniqueness of human aspects and asserts that variety contributes to the development of a person and society in general. In pedagogics it stands to recognize both an individual as a value and their rights to personal identity as well as to state the importance an individual's preparation for active life in the multifaceted world, for active tolerant attitude of people towards others. This is the basic principle underlying the concept of tolerance, declaring respect for human rights and freedoms which correspond to knowledge, communication, freedom of thought and opinion. Tolerance formation is a major task of education. The article deals with psychological and pedagogical conditions and factors that help to tackle this issue, the most important of which are humanistic communication style, the acknowledgment of a learner's personality, innovative learning strategy.

The theoretical value of this work lies in the analysis of psychological and pedagogical factors that are operational in forming tolerance viewed as the basis of education. The findings of this work may be of considerable practical value as it can be used for lectures and seminars, refresher courses for people working in services, in graduate and postgraduate students' works.

*Key words:* tolerance, universal human values, pedagogical interaction, «assisting relationship», pedagogical perspective, a balanced person, independent thinking, learning motivation.

Современное образование, обращенное к человеку, утверждает право на множественность, вариативность, уникальность человеческих проявлений и декларирует многообразие как один из важнейших источников развития, а также разнообразную возможность толкования мира и себя в этом мире. Это и есть выражение сути и основных идей толерантности. Применительно к педагогике это означает признание педагогом права каждого обучаемого принимать самостоятельное решение относительно своей жизни и своего развития. Гуманистическая педагогика запрещает любые прямые воздействия на личность, уникальность и неповторимость которой составляют основное богатство общества. Всякое искусственное ограничение свободного проявления и развития субъекта препятствует его интеллектуально-творческому развитию, самореализации, а следовательно, в определенной степени негативно сказывается на качестве человеческого капитала страны.

Современная педагогика должна лишь раскрывать перед воспитуемым широкое поле выборов

с оценочной характеристикой последних, то есть по образному определению А.В. Перцева, подсказывать, как нельзя поступать. Следует отметить, что гармоничный человек толерантен, он осознает необходимость приспособления к реальному миру и находит эффективные способы взаимодействия с ним. Можно сказать, что толерантность является ядром нравственной культуры личности, являясь показателем и мерой социально значимого уровня развития человека. Она проявляется в знаниях, умениях, навыках, компетенциях, необходимых людям в повседневной жизни и профессиональной деятельности. Наличие в структуре сознания личности толерантной составляющей обуславливает высокий уровень ее зрелости. Как показывают исследования, существует прямая связь между уровнем проявления толерантности человека и системой его ценностей, определяющих жизненный выбор.

Интолерантная личность, характеризующаяся неадекватным представлением о себе, развивается как асоциальный субъект с выраженным пренебрежи-

тельным отношением к общечеловеческим ценностям и повышенной подверженностью аморальному и антиправовому воздействию. В настоящее время в молодежной и подростковой среде широко распространены такие негативные проявления, как нетерпимость, агрессивность, озлобленность, жестокость, являющиеся результатом многих факторов и причин, среди которых особо выделяются педагогические.

Это ставит перед педагогами важнейшую задачу изучения всех аспектов и направлений оптимизации деятельности по воспитанию толерантности у подростков и молодежи в процессе обучения. Сегодня реалии нашей жизни выявляют новые смыслы практической реализации основной цели образования, заключающейся в формировании компетентного человека, способного к активной жизнедеятельности в многообразном мире, обладающего высокой культурой общения, принятия и уважения разных систем культурных ценностей народов, общностей, групп на основе нравственного самосознания.

Вышесказанное в равной степени применимо ко всякого рода отношениям и деятельности личности во всех сферах и отраслях народного хозяйства страны, в частности в ЖКК, в котором неоднозначно складываются взаимоотношения как между работниками, так и между клиентами и работниками. Что касается профессиональной квалификации последних, необходимо признать, что она нуждается в совершенствовании, особенно в психолого-педагогическом направлении. Все это в возрастающей степени актуализирует необходимость теоретического осмысления и практического решения проблемы формирования толерантности людей.

Современное состояние толерантного воспитания характеризуется как переход от интериоризации общечеловеческих ценностей, моральных норм и правил к формированию способности самостоятельно мышления. Человек постоянно находится в ситуации морального выбора, которую он обязан разрешить в результате должного осмысления, руководствуясь своим разумом и ориентируясь на разум человечества, разум других людей, проявляя уважение к последним. Вышесказанное квалифицируется как характеристика основного принципа толерантности и как вполне приемлемая нравственная позиция субъекта, позволяющая выстраивать оптимальные отношения к себе, другим людям, окружающему миру. Поэтому формирование такой позиции является главной проблемой и смыслом образования и воспитания человека.

Несомненно, важнейшим условием толерантного воспитания является неукоснительное соблюдение принципиального требования к его организации, заключающегося в неизменно уважительном отношении к личности воспитуемого как к равноправному партнеру совместной деятельности (так называ-

емая «педагогика сотрудничества»), по определению В.А. Сухомлинского и Ш.А. Амонашвили). Главным приемом воспитания является восприятие и принятие человека таким, какой он есть. Это основной фактор эффективного взаимодействия участников воспитательного процесса, построения системы оптимальных взаимоотношений.

В гуманитарной образовательной парадигме воспитание понимается как ценностно-смысловой диалог воспитателя и воспитанника, как взаимодействие, в котором происходит становление человека посредством познания и понимания себя и других людей. Только в общении субъект может осознавать свою уникальность, неповторимость и то общее, что объединяет его с другими, обогащает его личностную сущность, и, соответственно, понимать смысл и ценность человеческого бытия. С этой точки зрения диалог рассматривается в качестве универсальной сущностной характеристики воспитания толерантности и предполагает обязательное равенство субъектов, различие их ценностей, направленность на выражение свободной активности и совершение морального выбора, а также адекватное понимание и принятие принципиально новых духовных продуктов как результата диалога.

Безусловно, становление нравственной личности представляет процесс активного саморазвития, освоения и умножения культурных ценностей в процессе обучения. Однако доминирующим условием этого является эффективное педагогическое взаимодействие, определяющая роль в котором принадлежит преподавателю, выполняющему важнейшую гуманитарную функцию построения «помогающих отношений» образованию и воспитанию человека (К.Р. Роджерс). Центральным звеном и механизмом создания такого образовательного культурного пространства являются соответствующая педагогическая культура и педагогическая этика, суть которых сводится к следующим психологическим установкам: искреннее желание и отношение к обучающемуся субъекту, безусловное его принятие и эмпатийное понимание его переживаний. Поэтому особую роль в реализации педагогических функций преподавателем играет его профессионально-личностная позиция.

Сегодня любой профессионал, главным образом, оценивается выбираемыми ролями и позицией, определяющей деятельность, поведение и взаимодействие. По отношению к преподавателю, реализующему человекотворческую функцию, вышесказанное приобретает особое значение, поскольку основным средством воспитания является его собственный образ как пример. По образному определению К.Д. Ушинского: «Только личность может действовать на развитие и определение личности, только характером можно образовать характер».

Именно такая характеристика является олицетворением должного образа преподавателя, способного выполнять свою миссию по утверждению и реализации идеалов толерантности через педагогическое общение. В «Декларации принципов толерантности» указывается: «Толерантность – это прежде всего активное отношение, формируемое на основе признания универсальных прав и основных свобод человека... Толерантность – это обязанность способствовать утверждению прав человека, плюрализму..., демократии и правопорядка».

Вполне определенно в этом же документе трактуется сущность толерантного воспитания: «Воспитание в духе толерантности начинается с обучения людей тому, в чем заключаются их общие права и свободы, дабы обеспечить осуществление этих прав, и с поощрения стремления к защите прав других». Оно должно быть направлено на формирование у обучающихся молодых людей мышления высокого уровня, критического, независимого и системного, выработку суждений, основанных как на национальных ценностях, так и общенациональных. Мышление напрямую связано с потребностями, стремлениями, целями, поэтому важным аспектом активизации мыслительной деятельности человека, равно как и его образования, в том числе толерантного, является систематическая работа педагога по повышению мотивации учения. Среди факторов решения этой задачи можно выделить гуманистический стиль общения, инновационные стратегии обучения, творческий характер учебной деятельности, балльно-рейтинговую систему оценивания и обязательное признание личностной значимости обучающегося.

Таким образом, следует признать, что толерантность и ее формирование есть не только важнейшая ценность и стратегическая цель образования, реализуемая вкуче с остальными целями и задачами, она является выразителем культуры образования, ее сутью, а также культуры каждого человека и всего общества. Как показывает сама жизнь, именно толерантность становится основой взаимовыгодного сотрудничества людей разных культур, ценностей и интересов как представителей разных общностей, организаций, групп, а также главным фактором реализа-

ции прав личности и ее самореализации во всех сферах жизнедеятельности.

*Список литературы:*

1. *Бенин В.Л.* Культура. Образование. Толерантность: монография. – Уфа: Изд-во БГПУ, 2011. – 192 с.
2. *Смирнов С.Д.* Педагогика и психология высшего образования: от деятельности к личности: учебное пособие. – М.: Академия, 2014. – 400 с.
3. *Столяренко Л.Д.* Основы психологии: учебное пособие / Л.Д. Столяренко. – М.: Проспект, 2015. – 464 с.
4. *Образование в высшей школе: современные тенденции, проблемы и перспективы инновационного развития: сборник научных статей Международной заочной научно-методической интернет-конференции.* – Уфа: УГУЭС, 2013. – 127 с.
5. *Толерантность и интолерантность в современном обществе: Перспективы и реальность / Материалы VII Международной научно-практической конференции / Под редакцией И.Л. Первой.* – СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2009. – 494 с.
6. *Толерантность и образование: современные проблемы формирования толерантного сознания: коллективная монография / Отв. ред. А.В. Перцев. Вып. 16.* – Екатеринбург: Полиграфист, 2006. – 192 с.

*List of literature:*

1. *Benin V.L.* Culture. Education. Tolerance: monograph. – Ufa: BSPU, 2011. – 192 p.
2. *Smirnov S.D.* Pedagogy and Psychology of Higher Education: from Activity to an Individual: study guide. – M.: Academia, 2014. – 400 p.
3. *Stolyarenko L.D.* Psychology foundations: study guide / L.D. Stolyarenko. – M.: Prospect, 2015. – 464 p.
4. *Higher education: current trends, problems and prospects of innovative development: collection of scientific articles of the International research and methodology Internet conference.* – Ufa: USUES, 2013. – 127 p.
5. *Tolerance and intolerance in modern society: Prospects and reality / The proceedings of the VII International conference / Edited by I.L. Perova.* – SPb.: Published by SPSU, 2009. – 494 p.
6. *Tolerance and education: current problems in forming tolerance: multi-authored monograph / Edited by A.V. Pertsev. Issue 16.* – Ekaterinburg: Poligraphist, 2006. –192 p.

**Сорокина О.А.**

*старший преподаватель кафедры ПСК  
Кумертауского филиала ФГБОУ ВО «Оренбургский  
государственный университет»,  
Россия, г. Кумертау*

УДК 378.1

## РАЗВИТИЕ МОТИВАЦИИ ДОСТИЖЕНИЯ У СТУДЕНТОВ ЧЕРЕЗ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ

В условиях социально-экономического реформирования, непрерывного обновления и развития системы образования под воздействием научно-технического и гуманитарного прогресса, конкуренции на рынке труда и образовательных услуг главной задачей образовательных учреждений XXI века становится подготовка конкурентоспособных специалистов, творчески мыслящих, способных адаптироваться и успешно трудиться в динамично развивающемся мире. Данная статья представляет теоретическое обоснование и раскрытие сущности мотивации достижения как психолого-педагогической проблемы. Рассмотрен вопрос развития и формирования мотивации достижения у студентов университета. Установлено, что средством развития мотивации достижения успеха является решение профессиональных задач. Если систематически и целенаправленно использовать профессиональные задачи для развития мотивации достижения, то повысится качество предметных знаний, умений и навыков. Для развития высокой мотивации достижения студент должен иметь сформированный образ будущей профессии, который придаст личностный смысл образовательному процессу.

Исследуемая проблема заключается в раскрытии, отображении и осмыслении общих и конкретных педагогических условий и методических средств, способствующих развитию мотивации достижения успеха в профессиональной деятельности студентов. Оценка достижения студентов должна быть нацелена на успех.

*Ключевые слова:* мотив, мотивация достижения, внешняя мотивация, внутренняя мотивация, профессионально-ориентированные задачи.

## DEVELOPMENT OF STUDENTS' ACHIEVEMENT MOTIVATION BY MEANS OF PROFESSIONAL TASKS

In the terms of socio-economic reform, continuous innovation and development of the education system under the influence of scientific-technical and humanitarian progress, competition in the labor market and educational services the main task of educational institutions of the XXI century is the training of competitive specialists, creative thinkers, who are capable of adapting and working in the fast-developing world successfully. This paper presents a theoretical foundation and disclosure of achievement motivation as a psychological-and-pedagogical problem. The question of the development and formation of the students' achievement motivation is considered. The thesis reveals the professional tasks solving as the means of successful motivation. Systematical and purposeful use of the professional tasks for the achievement motivation development will improve the quality of subject knowledge and skills. For the development of high achievement motivation student must have a formed profession image, which will give a personal meaning to the educational process.

The investigated problem includes disclosure, representation and understanding of the general and specific pedagogical conditions and methodological tools to promote motivation of success in the students' professional work. Assessment of students' achievement should be aimed to success.

*Key words:* motive, achievement motivation, extrinsic motivation, intrinsic motivation, profession-oriented tasks.

Реформирование российской системы образования направлено на создание эффективно функционирующей национальной модели образования, обеспечивающей качество образования, которое удовлетворяет потребности общества в высококвалифицированных кадрах. Поступательное развитие системы образования, в том числе и технического, влечет за собой социально-экономическое продуцирование страны и возможность дальнейшего устойчивого экономического роста. Следовательно, приоритетной за-

дачей совершенствования высшего технического образования является повышение заинтересованности обучающихся в получении качественных профессиональных знаний, навыков и, как следствие, воспитание высокопрофессиональных специалистов.

Главной задачей образовательных учреждений XXI века становится подготовка конкурентоспособных специалистов, творчески мыслящих, способных адаптироваться и успешно трудиться в динамично развивающемся мире.

Мотивация имеет важное жизненное и общекультурное значение, так как выступает ведущим фактором регуляции активности личности, ее поведения и деятельности. Изучение проблемы мотивации представляет очевидный интерес, ведь современному человеку необходимо владеть информацией о способах взаимодействия, обуславливающих сотрудничество и взаимопонимание. По существу никакое эффективное социальное взаимодействие с человеком (в том числе социально-педагогическое взаимодействие со студентом) невозможно без учета особенностей его мотивации.

Мотивация – это психодинамическая система личности, организующая (побуждающая, направляющая), регулирующая деятельность и отражающая жизненное отношение личности к окружающему миру. Содержательная и динамическая сторона мотивации предопределяется рядом факторов: психическими процессами и состояниями – волевыми, эмоциональными, психическими образованиями, имеющими отношение к структуре личности (потребности, установки, ценностные ориентации), системой отношений личности к миру, собственной активностью, планируемыми результатами.

В рамках нашего исследования мы рассматриваем понятие «мотивация достижения». Это стремление достичь высоких результатов и мастерства в деятельности; оно проявляется в выборе сложных заданий и стремлении их выполнить. Успехи в любой деятельности зависят не только от способностей, навыков, знаний, но и от мотивации достижения. Человек с высоким уровнем мотивации достижения, стремясь получить весомые результаты, настойчиво работает ради достижения поставленных целей.

Мотив достижения как устойчивая характеристика личности, по Г. Мюррею, проявляется в стремлении добиться результата в работе, достичь определенного уровня в каком-либо деле [7]. Мотив достижения, как считает Х. Хекхаузен, показывает, насколько человек стремится повышать свои способности и умения, поддерживать их на высоком уровне. Мотив достижения характеризует две независимые тенденции – стремление к успеху и стремление избегания неудач [6].

Д. Мак-Клелланд выделяет три основные характеристики людей, которых отличает ярко выраженное стремление к достижению успеха. Такие люди предпочитают брать на себя ответственность при решении разнообразных задач; проявляют склонность к заранее просчитанному риску; ставят перед собой реальные и достижимые цели; нуждаются в признании своих заслуг. Мотивация достижений связана с проявлением таких волевых качеств, как терпеливость, упорство, настойчивость. Основу мотива достижения составляет стремление человека к мастер-

ству, соперничеству, к работе (желание испытывать удовлетворение от хорошо выполненной работы) [4].

В отечественной психологии мотивация рассматривается как сложный многоуровневый регулятор жизнедеятельности человека – его поведения, деятельности. Исследователями изучались различные аспекты проблемы: развитие мотивации к овладению профессией в период обучения в вузе, влияние мотивации и интеллекта на уровень учебной активности студентов, становление студентов в процессе обучения их в вузе, мотивационный компонент психологической готовности к выбору профессии в ранней юности, психологическая подготовка студентов к будущей профессиональной деятельности в процессе обучения в вузе и другие.

Одним из наиболее авторитетных авторов по данной проблематике является Т.О. Гордеева. Под мотивацией достижения понимается мотивация достиженческой деятельности. Достиженческая деятельность – деятельность, связанная с целенаправленным преобразованием субъектом окружающего мира, себя, других людей и отношений с ними. Такая деятельность «мотивируется стремлением сделать что-то как можно лучше и/или быстрее, совершить прогресс, за которым стоят базовые человеческие потребности в достижении, росте и самосовершенствовании» [1].

Также в отечественной психологии мотивация достижения исследуется М.Ш. Магомед-Эминовым, который определяет мотивацию достижения как функциональную систему интегрированных воедино аффективных и когнитивных процессов, регулирующих процесс деятельности в ситуации достижения по всему ходу ее осуществления. Можно выделить особые структурные компоненты, выполняющие специфические функции в процессе мотивационной регуляции деятельности: мотивация актуализации (побуждение и инициация деятельности), мотивация селекции (процессы выбора цели и соответствующего ей действия), мотивация реализации (регуляция выполнения действия и контроль реализации намерения), мотивация постреализации (процессы, направленные на прекращение действия или смену одного действия другим) [3].

Мотивация достижения даже у одного и того же человека не всегда одинакова и зависит от ситуации. Одни отдают предпочтение сложным задачам при изучении естественно-научных дисциплин, другие, наоборот, ограничиваясь скромными целями, выбирают сложные темы при изучении гуманитарных дисциплин и достигают именно в данной области значительных результатов.

Одним из важных типов мотивации является мотивация успеха, которая однозначно позитивна. При такой мотивации действия человека направлены на достижение конструктивных, положительных резуль-

татов. Успех развития мотивации зависит, во-первых, от знания и учета взаимодействия мотивов с психологическими факторами мотивации, во-вторых, от создания педагогических условий, при которых данные психологические факторы могли бы положительно влиять на организацию профессионально-ориентированных заданий.

В соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования будущий специалист должен быть подготовлен к решению профессиональных задач в области производственно-технологической, организационно-управленческой, научно-исследовательской, проектной, эксплуатационной деятельности.

Решение вышеуказанных задач определяет востребованность естественно-научных знаний при формировании теоретической базы. Средством формирования развития мотивации достижения является применение профессионально-ориентированных задач. Под профессионально-ориентированной задачей можно понимать задачу, условие и требование которой определяют собой модель некоторой ситуации, возникающей в профессиональной деятельности инженера, а исследование этой ситуации способствует развитию у обучающихся определенных умений. К ним можно отнести следующие умения: коммуникативные, функциональные, алгоритмические, геометрические, стохастические. Для развития мотивации достижения необходимо организовать их целенаправленное и регулярное применение. Для этого преподаватель должен провести анализ дидактических единиц тем разделов; разработать задания, позволяющие проконтролировать уровень сформированности умений. Для развития мотивации достижения необходимо сформулировать требования, предъявляемые к профессионально-ориентированным задачам, созданные на перечисленных умениях:

– содержание задачи и ее решение требует знаний по специальным предметам;

– решение задач должно обеспечивать профессиональное развитие личности будущего инженера;

– задача должна описывать ситуацию, возникающую в профессиональной деятельности инженера.

Процесс обучения студентов решению профессионально-ориентированных задач должен заключаться в следующей последовательности этапов: восприятие объекта; осмысление; формирование знаний; усвоение знаний; преобразование знаний [5].

Для развития высокой мотивации достижения студент должен иметь сформированный образ будущей профессии, который придаст личностный смысл образовательному процессу. Студент будет мотивирован на результат, когда поймет, каким образом получаемые знания влияют на изменение его профессиональной ситуации, как они помогут решать профессиональные задачи. Е.П. Ильин справедливо отмечает, что «цель будет стимулировать человека только тогда, когда ее достижение имеет для него какой-то смысл. Бессмысленная работа не только снижает силу мотива, но и унижает достоинство человека» [2].

#### Список литературы:

1. Гордеева Т.О. Психология мотивации достижения / Т.О. Гордеева. – М.: Смысл; Изд. центр «Академия», 2006 – 333 с.
2. Ильин Е.П. Мотивация и мотивы. – СПб.: Питер, 2000.
3. Магомед-Эминов М.Ш. Трансформация личности / М.Ш. Магомед-Эминов. – М.: Психоаналитическая Ассоциация, 1998. – 496 с.
4. Мак-Клелланд Д. Мотивация человека / Д. Мак-Клелланд. – СПб.: Питер, 2007. – 672 с.
5. Подласый И.П. Педагогика: 100 вопросов – 100 ответов: учебник для вузов. – М.: Изд-во Юрайт, 2011.
6. Хекхаузен Х. Психология мотивации достижения / Х. Хекхаузен. – Санкт-Петербург: Речь, 2001. – 256 с.
7. Murray H.A. Explorations in personality / H.A. Murray. – New York; Oxford Press, 1938.

#### List of literature:

1. Gordeeva T.O. Psychology achievement motivation / T.O. Gordeeva. – M.: The meaning; Ed. center «Academy», 2006 – 333 p.
2. Ilyin E.P. Motivation and motives. – SPb.: Peter, 2000.
3. Magomed-Eminov M.Sh. The transformation of the individual / M.Sh. Magomed-Eminov. – M.: Psychoanalytic Association, 1998. – 496 p.
4. McClelland D. Motivation person / D. McClelland. – SPb.: Peter, 2007. – 672 p.
5. Podlasij I.P. Pedagogika: 100 questions – 100 answers: a textbook for high schools. – M.: Yurayt, 2011.
6. Hekhauzen H. Psychology achievement motivation / H. Hekhauzen. – St. Petersburg: Rech, 2001. – 256 p.
7. Murray H.A. Explorations in personality / H.A. Murray. – New York; Oxford Press, 1938.

## ОБ АВТОРАХ

### **Ахтариева Люция Габдулхаевна**

доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Башкирский государственный университет», Россия, г. Уфа

### **Балабенко Елена Владимировна**

кандидат экономических наук, доцент, Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, Украина, г. Макеевка, balabenko\_e@mail.ru

### **Беззубко Лариса Владимировна**

доктор наук по государственному управлению, профессор, Донецкий государственный университет управления, Украина, г. Мариуполь, bezzubkol@mail.ru

### **Биндиченко Евгений Васильевич**

доктор социологических наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа, anketil@ua.ru

### **Блинов Андрей Олегович**

доктор экономических наук, академик РАЕН, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Россия, г. Москва, aoblinov@mail.ru

### **Бондаренко Елена Юрьевна**

соискатель, Самарский филиал Государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Московский городской педагогический университет», Россия, г. Самара, ebondbest@mail.ru

### **Бондаренко Сергей Геннадьевич**

студент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Самарский государственный университет», Россия, г. Самара, s.bondarenko65@mail.ru

### **Валиев Шамиль Зуфарович**

доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа, shzvaliev@mail.ru

### **Вишневская Нина Геннадьевна**

кандидат экономических наук, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Башкирский государственный университет», vng36@yandex.ru, Россия, г. Уфа

### **Вишневская Нина Леонидовна**

доктор медицинских наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пермский национальный исследовательский политехнический университет», Россия, г. Пермь, charru14@mail.ru

### **Волков Александр Анатольевич**

кандидат экономических наук, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа, er102@inbox.ru

### **Габидуллина Элина Винеровна**

кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа, elya\_gabi@mail.ru

### **Гавриленко Ирина Григорьевна**

доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа, gavtilenko.i.g@mail.ru

### **Гайнанов Дамир Ахнафович**

доктор экономических наук, профессор, директор Института социально-экономических исследований УНЦ РАН, Россия, г. Уфа

### **Довбыш Вадим Олегович**

студент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тюменский государственный нефтегазовый университет», Россия, г. Тюмень, Vadim932@mail.ru

### **Дружинин Николай Львович**

доктор экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный университет», Санкт-Петербург, Россия, osaka7@mail.ru

### **Дубовский Анатолий Николаевич**

руководитель регионального Центра общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Башкортостан, Россия, г. Уфа, 4095424@mail.ru

### **Зайнашева Зарима Гафаровна**

доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа, zarema54@mail.ru

### **Зиннатуллин Альфред Закиевич**

заместитель министра ЖКХ Республики Башкортостан, Россия, г. Уфа

### **Ибрагимова Зульфия Фануровна**

кандидат экономических наук, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Институт экономики, финансов и бизнеса БашГУ», Россия, г. Уфа, Badertdinova@mail.ru

### **Иваненко Злата Юрьевна**

студентка, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов», Россия, г. Москва

### **Иваненко Лариса Викторовна**

доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Самарский государственный университет», Россия, г. Самара, ivanenko\_lv@mail.ru

### **Иванов Михаил Федорович**

кандидат технических наук, доцент, заведующий кафедрой «Менеджмент организаций», Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, Украина, г. Макеевка, mixivanov@mail.ru

### **Исламов Есенбай Ибраилевич**

доктор сельскохозяйственных наук, почетный работник образования Республики Казахстан, директор Департамента пропаганды энергосбережения и распространения знаний, АО «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ», Казахстан, г. Астана, islamov\_esenbay@mail.ru

### **Исхакова Светлана Галимьяновна**

студентка, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

### **Исхакова Фаниля Сагитовна**

кандидат педагогических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа, iskhakoff@mail.ru

### **Ишмухаметов Наиль Салаватович**

кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Башкирский государственный университет», Россия, г. Уфа, 007@efbgu.ru

### **Кабиров Салават Рашитович**

кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Башкирский государственный университет», Россия, г. Уфа, Kabirov\_SR@mail.ru

### **Калабухова Ирина Анатольевна**

преподаватель, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау, kalabukhova-irina@gambler.ru

### **Камалова Ляйсан Ринатовна**

студентка, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа, lenin.1995@inbox.ru

### **Карпова Ирина Игоревна**

старший преподаватель, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау, uchotd@kfsu.edu.ru

### **Качкаев Павел Рюрикович**

заместитель председателя Комитета Государственной Думы Российской Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, Россия, г. Москва, czhp@duma.gov.ru

### **Клименков Геннадий Владимирович**

кандидат технических наук, доцент, заведующий сектором региональной инновационной политики и развития, Пермский филиал ФГБУН «Институт экономики УрО РАН», Россия, г. Пермь, kgv\_perm@mail.ru

**Козин Игорь Юрьевич**

студент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тюменский государственный нефтегазовый университет», Россия, г. Тюмень, hwmacbecT@yandex.ru

**Лапсина Виктория Леонидовна**

студентка, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа, laps.viktoria@yandex.ru

**Леонова Лейла Борисовна**

кандидат технических наук, доцент, Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Уральский Федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», Россия, г. Екатеринбург, lel.leo@mail.ru

**Литвинов Валерий Александрович**

начальник Управления жилищного хозяйства города Донецка, Украина, г. Донецк

**Медведев Евгений Валерьевич**

студент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тюменский государственный нефтегазовый университет», Россия, г. Тюмень, zhenya.medvedev2010xxx@gmail.com

**Мурсакина Мадина Уралбековна**

директор Департамента жилищного хозяйства, АО «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ», Казахстан, г. Астана

**Нуркенов Жанбыршы Есетович**

кандидат технических наук, Почетный строитель Республики Казахстан, Казахстан, г. Астана

**Огай Владислав Александрович**

студент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тюменский государственный нефтегазовый университет», Россия, г. Тюмень, ogayvlad@mail.ru

**Плахова Лариса Викторовна**

кандидат биологических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пермский национальный исследовательский политехнический университет», Россия, г. Пермь

**Прокудина Ольга Александровна**

кандидат экономических наук, заведующий кафедрой «Экономика», Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау, Prokudinadom@mail.ru

**Пудовкин Александр Николаевич**

кандидат технических наук, декан Строительного факультета Кумертауского филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау

**Рассадников Василий Яковлевич**

министр, Министерство строительства и ЖКХ Донецкой народной республики, Украина, г. Донецк

**Рахимбеков Толеутай Сатаевич**

доктор экономических наук, академик Академии естественных наук Республики Казахстан, председатель Правления ОЮЛ «Национальная палата жилищно-коммунального хозяйства и строительства Республики Казахстан», Казахстан, г. Астана, rts2009@mail.ru

**Родина Елена Александровна**

председатель Комитета Государственного Собрания – Курултая РБ по жилищной политике и инфраструктурному развитию, Россия, г. Уфа

**Руткаускас Татьяна Константиновна**

доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский государственный профессионально-педагогический университет», Россия, г. Екатеринбург, mail@rsvpu.ru

**Сафин Шамиль Тимерзянович**

кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

**Седаков Дмитрий Александрович**

аспирант, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа, sedakovdima@gmail.com

**Сироткин Виктор Анатольевич**

кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский государственный профессионально-педагогический университет», Россия, г. Екатеринбург, sovetnik01@yandex.ru

**Сорокина Ольга Анатольевна**

старший преподаватель, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау, Olya-sorokina@bk.ru

**Спирина Лиана Иршатовна**

старший преподаватель, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный авиационный технический университет», Россия, г. Уфа, lianamakulva@rambler.ru

**Сунаева Гюзель Газимовна**

кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный авиационный технический университет», Россия, г. Уфа, sunaeva.guzel@gmail.com

**Сунаева Светлана Газимовна**

кандидат технических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет технологий и управления им. К.Г. Разумовского», Россия, г. Москва

**Суренян Мариана Акоповна**

студентка, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа

**Тимощук Нина Александровна**

магистрант, Негосударственное образовательное учреждение высшего образования «Поволжский институт бизнеса», Россия, г. Самара

**Узрюмова Наталья Викторовна**

кандидат экономических наук, заведующий кафедрой менеджмента и маркетинга, Челябинский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Россия, г. Челябинск, unv\_1965@mail.ru

**Усский Владимир Николаевич**

доктор экономических наук, профессор, Минский государственный лингвистический университет, Республика Беларусь, г. Минск, usosky@tut.by

**Фадеева Татьяна Александровна**

старший преподаватель, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау, 89273137812@mail.ru

**Харичкова Лина Игоревна**

аспирант, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Башкирский государственный университет», Россия, г. Уфа, lina-khari4kova@yandex.ru

**Цыркаева Елена Анатольевна**

старший преподаватель, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау, 25Lenchik555@mail.ru

**Черноглазова Гузалия Гусмановна**

старший преподаватель, Кумертауский филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет», Россия, г. Кумертау, uchotd@kfosu.edu.ru

**Чинаев Тимур Винерович**

кандидат экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уфимский государственный университет экономики и сервиса», Россия, г. Уфа, chinaev81@mail.ru

**Шайахметов Рустем Раисович**

председатель совета директоров общества с ограниченной ответственностью «Р-Инвест», Россия, г. Уфа, rinvest@mail.ru

**Якименко Иван Андреевич**

студент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тюменский государственный нефтегазовый университет», Россия, г. Тюмень, ivan\_iakimenco@mail.ru

**Япарова-Абдулхаликова Гузель Инберовна**

старший преподаватель, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Институт экономики, финансов и бизнеса БашГУ», Россия, г. Уфа, iaparova@mail.ru

## ABOUT THE AUTHORS

### **Ahtarieva Lucia G.**

doctor of economic sciences, professor, Federal state educational institution of higher education «Bashkir state university», Russia, Ufa

### **Balabenko Elena V.**

candidate of economic sciences, docent, «Donbas national academy of civil engineering and architecture», Ukraine, Makeevka, balabenko\_e@mail.ru

### **Bezzubko Larisa V.**

doctor of science in public administration, professor, «Donetsk state university of management», Ukraine, Mariupol, bezzubkol@mail.ru

### **Bindichenko Evgeny V.**

doctor of social sciences, professor, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa, anketil@ya.ru

### **Blinov Andrey O.**

doctor of economic sciences, academy of natural sciences, professor, Federal state educational institution of higher education «Financial university under the government of the Russian Federation», Moscow, Russia, aoblinov@mail.ru

### **Bondarenko Elena Ju.**

competitor, Samara branch of the State budget educational institution of higher education «Moscow city pedagogical university», Russia, Samara, ebondbest@mail.ru

### **Bondarenko Sergey G.**

student, Federal state educational institution of higher education «Samara state university», s.bondarenko65@mail.ru, Russia, Samara

### **Chernoglazova Guzaliya G.**

senior lecturer, Kumertau branch of the Federal state budgetary institution of higher education «Orenburg state university», Russia, Kumertau, uchotd@kfosu.edu.ru

### **Chinayev Timur V.**

candidate of economic sciences, docent, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa, chinaev81@mail.ru

### **Cyrkaeva Elena A.**

senior lecturer, Kumertau branch of the Federal state budgetary institution of higher education «Orenburg state university», Russia, Kumertau, 25Lenchik555@mail.ru

### **Dovbish Vadim O.**

student, Federal state educational institution of higher education «Tyumen state oil and gas university», Russia, Tyumen, Vadim932@mai.ru

### **Druzhinin Nikolay L.**

doctor of economic sciences, docent, Federal state educational institution of higher education «Saint-Petersburg state university», Russia, St. Petersburg, osaka7@mail.ru

### **Dubovskiy Anatoliy N.**

Head of the Regional Center of social control in the housing sector of the Republic of Bashkortostan, Russia, Ufa, 4095424@mail.ru

### **Fadeeva Tatiana A.**

senior lecturer, Kumertau branch of the Federal state budgetary institution of higher education «Orenburg state university», Russia, Kumertau, 89273137812@mail.ru

### **Gabidullina Elina V.**

candidate of economic sciences, docent, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa, elya\_gabi@mail.ru

### **Gainanov Damir A.**

doctor of economic sciences, professor, director of the Institute of social and economic research, Ufa Science, Russia, Ufa

### **Gavrilenko Irina G.**

docent, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa, gavrilenko.ig@mail.ru

### **Harichkova Lina I.**

graduate student, Federal state educational institution of higher education «Bashkir state university», Russia, Ufa, lina-khari4kova@yandex.ru

### **Ibragimova Zulfiya F.**

candidate of economic sciences, Federal state educational institution of higher education «Institute of economics, finance and business Bashkir state university», Russia, Ufa, Badertdinova@mail.ru

### **Ishmukhametov Nail S.**

candidate of economic sciences, docent, Federal state educational institution of higher education «Bashkir state university», Russia, Ufa, 007@efbgu.ru

### **Iskhakova Fanilya S.**

candidate of pedagogical sciences, docent, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa, iskhakoff@mail.ru

### **Iskhakova Svetlana G.**

student, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa

### **Islamov Esenbay I.**

doctor of agricultural sciences, honored worker of education of the Republic of Kazakhstan, director of promoting energy saving and dissemination of knowledge, JSC «Kazakhstan center for modernization and development of housing and communal services», Kazakhstan, Astana, islamov\_esenbay@mail.ru

### **Ivanenko Larisa V.**

doctor of economic sciences, professor, Federal state educational institution of higher education «Samara state university», Russia, Samara, ivanenko\_lv@mail.ru

### **Ivanenko Zlata Yu.**

student, Federal state educational institution of higher education «Russian university of peoples friendship», Russia, Moscow

### **Ivanov Mihail F.**

candidate of technical sciences, docent, head of chair “Management”, Donbas national academy of civil engineering and architecture, mixivanov@mail.ru, Ukraine, Makeevka

### **Kabirov Salavat R.**

candidate of economic sciences, docent, Federal state educational institution of higher education «Bashkir state university», Russia, Ufa, Kabirov\_SR@mail.ru

### **Kachkaev Pavel R.**

Deputy chairman of the Committee on housing policy and utilities at State Duma of the Russian Federation, Russia, Moscow, czhp@duma.gov.ru

### **Kalabuhova Irina A.**

lecturer, Kumertau branch of the Federal state educational institution of higher education «Orenburg state university», Russia, Kumertau, kalabuhova-irina@rambler.ru

### **Kamalova Laysan R.**

student, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa, lenin.1995@inbox.ru

### **Karpova Irina I.**

senior lecturer, Kumertau branch of the Federal state educational institution of higher education «Orenburg state university», Russia, Kumertau, uchotd@kfosu.edu.ru

### **Klimenkov Gennady V.**

candidate of technical sciences, docent, Head of the regional innovation policy and the development of the Perm branch Federal state institution of science «Institute of economics, Ural Branch of Russian Academy of Sciences», Russia, Perm, kgv\_perm@mail.ru

### **Kozin Igor Ju.**

student, Federal state educational institution of higher education «Tyumen state oil and gas university», Russia, Tyumen, hwmacbecT@yandex.ru

### **Lapsina Victoria L.**

student, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa, laps.viktoria@yandex.ru

### **Leonova Leila B.**

candidate of technical sciences, docent, Federal state Autonomous educational institution of higher education «Ural federal university named after the first president of Russia Boris Yeltsin», Ekaterinburg, Russia, lel.leo@mail.ru

### **Litvinov Valery A.**

head of the main housing of the city of Donetsk, Ukraine, Donetsk

### **Medvedev Evgeny V.**

student, Federal state educational institution of higher education «Tyumen state oil and gas university», Russia, Tyumen, zhenya.medvedev2010xxx@gmail.com

### **Mursakina Madina U.**

director of the department of housing, JSC «Kazakhstan center for modernization and development of housing and communal services», Kazakhstan, Astana

### **Nurkenov Zhanbyrshy E.**

candidate of technical sciences, Honorary builder of the Republic of Kazakhstan, Kazakhstan, Astana

### **Ogay Vladislav A.**

student, Federal state educational institution of higher education «Tyumen state oil and gas university», Russia, Tyumen, ogayvlad@mail.ru

### **Plakhova Larisa V.**

candidate of biological sciences, docent, Federal state educational institution of higher education «Perm national research polytechnic university», Russia, Perm

### **Prokudina Olga A.**

candidate of economic sciences, Head of Chair «Economics», Kumertau branch of the Federal state budgetary institution of higher education «Orenburg state university», Russia, Kumertau, Prokudinadom@mail.ru

### **Pudovkin Aleksandr N.**

candidate of technical sciences, Dean of the faculty of Civil engineering at Kumertau branch of the Federal state budgetary institution of higher education «Orenburg state university», Russia, Kumertau

### **Rakhimbekov Toleutai S.**

doctor of economic sciences, academician of the academy of natural sciences of the Republic of Kazakhstan, chairman of the board ULE «National chamber of housing and municipal economy and construction of the Republic of Kazakhstan», Kazakhstan, Astana, rts2009@mail.ru

**Rassadnikov Vasily Ya.**

minister, Ministry of construction and housing of the people's Republic of Donetsk, Ukraine, Donetsk

**Rodina Elena A.**

Chairman of the Committee of the National Assembly of the Republic of Bashkortostan Kurultai on housing policy and infrastructure development, Russia, Ufa

**Rutkauskas Tatiana K.**

doctor of economic sciences, professor, Federal state educational institution of higher education «Russian state vocational pedagogical university», Russia, Ekaterinburg, mail@rsvpu.ru

**Safin Shamil T.**

candidate of economic sciences, docent, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa

**Sedakov Dmitry A.**

graduate student, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa, sedakovdima@gmail.com

**Shayahmetov Rustem R.**

chairman of the board of directors of the limited liability company «R-Invest», Russia, Ufa, rrinvesn@mail.ru

**Sirotkin Victor A.**

candidate of economic sciences, docent, Federal state educational institution of higher education «Russian state vocational pedagogical university», Ekaterinburg, Russia, sovetnik01@yandex.ru

**Sorokina Olga A.**

senior lecturer, Kumertau branch of the Federal state budgetary institution of higher education «Orenburg state university», Russia, Kumertau, Olya-sorokina@bk.ru

**Spirina Liana I.**

senior lecturer, Federal state educational institution of higher education «Ufa state aviation technical university», Russia, Ufa, lianamakulva@rambler.ru

**Sunaeva Guzel G.**

candidate of economic sciences, docent, Federal state educational institution of higher education «Ufa state aviation technical university», Russia, Ufa, sunaeva.guzel@gmail.com

**Sunaeva Svetlana G.**

candidate of technical sciences, docent, Federal state educational institution of higher education «Moscow state University of technology and management K.G. Razumovsky», Moscow, Russia

**Surenyan Mariana A.**

student, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa

**Tymoshchuk Nina A.**

undergraduate, Non-state educational institution of higher education «Volga institute of business», Russia, Samara

**Ugryumova Natalia V.**

candidate of economic sciences, Head of Chair of «Management and marketing», Chelyabinsk branch of the Federal state budget educational institution of higher education «Financial university under the government of the Russian Federation», Russia, Chelyabinsk, unv\_1965@mail.ru

**Usosky Vladimir N.**

doctor of economic sciences, professor, «Minsk state linguistic university», Republic of Belarus, Minsk, usosky@tut.by

**Valiev Shamil Z.**

doctor of economic sciences, professor, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa, shzvaliev@mail.ru

**Vishnevskaya Nina G.**

candidate of economic sciences, Federal state educational institution of higher education «Bashkir state university», Russia, Ufa, vng36@yandex.ru

**Vishnevskaya Nina L.**

doctor of medical sciences, professor, Federal state educational institution of higher education «Perm national research polytechnic university», Russia, Perm, charry14@mail.ru

**Volkov Alexander A.**

candidate of economic sciences, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa, er102@inbox.ru

**Yakimenko Ivan A.**

student, Federal state educational institution of higher education «Tyumen state oil and gas university», Russia, Tyumen, ivan\_yakimenko@mail.ru

**Yaparova-Abdulkhalikova Guzel I.**

senior lecturer, Federal state educational institution of higher education «Institute of economics, finance and business Bashkir state university», Russia, Ufa, iaparova@mail.ru

**Zaynasheva Zarima G.**

doctor of economic sciences, professor, Federal state educational institution of higher education «Ufa state university of economics and service», Russia, Ufa, zarema54@mail.ru

**Zinnatullin Alfred Z.**

Deputy minister of housing and utilities of the Republic of Bashkortostan

## Требования к оформлению материалов, предоставляемых для публикации в журнале:

1. Статьи, предоставляемые авторами в журнал, должны соответствовать профилю журнала, обладать новизной, интересовать широкий круг научной общественности.
2. Редакция принимает к публикации только открытые материалы на русском и английском языках (для иностранных авторов).
3. Поля – 2,5 см с каждой стороны; шрифт – Times New Roman, кегль – 14, межстрочный интервал – полуторный; ссылки на литературу в квадратных скобках. При наличии ссылок список литературы обязателен (в порядке цитирования, в соответствии с ГОСТ 7.1-2003 или ГОСТ Р 7.05-2008).
4. В правом верхнем углу жирным курсивом: фамилия, имя, отчество авторов (обязательно полностью), ученая степень, ученое звание, должность, наименование организации (полностью), страна, город.
5. По центру, жирным шрифтом, заглавными буквами: название статьи. УДК – в правом верхнем углу.
6. В конце статьи укажите почтовый адрес с указанием индекса, фамилию и инициалы получателя (по этому адресу будет выслан журнал), телефон (мобильный), e-mail контактного лица. Файл со статьей оформить: Фамилия И.О.doc (или docx). Отправлять по адресу: uor-ugaes@mail.ru.
7. Обязательно прислать цветное фото авторов отдельным файлом (не менее 1 Мб и не более 5 Мб).
8. К статье должны быть приложены на русском и английском языках: название статьи, аннотация (не менее 150–240 слов, определяющих теоретическую ценность и практическую новизну статьи), ключевые слова (не менее 10), список литературы обязателен (не менее 5 источников).
9. Автор дает согласие на воспроизведение на безвозмездной основе в сети Интернет на сайте ФГБОУ ВО «УГУЭС» электронной версии своей статьи, опубликованной в журнале «Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия экономика».
10. Графический и табличный материал должен быть представлен в приложении к WORD. Например, Microsoft Graph, без использования сканирования; для диаграмм применять различную штриховку, размер шрифта 10 или 11 pt, математические формулы оформляются через редактор формул Microsoft Equation, а их нумерация проставляется с правой стороны. Таблицы подписываются 12-м шрифтом в правом верхнем углу, диаграммы, рисунки – по центру внизу.
11. Сокращение слов, имен и названий, как правило, не допускается. Разрешаются лишь общепринятые сокращения мер, физических, химических и математических величин и терминов и т. д.
12. Поступившие в редакцию статьи в обязательном порядке будут проходить рецензирование. Рецензии отклоненных работ высылаются авторам и содержат аргументированный отказ от публикации. В рецензиях работ, отправленных на доработку, указываются замечания к статье.
13. Все статьи, поступившие в редакцию, в обязательном порядке проходят проверку в системе «Антиплагиат». Для аспирантов, студентов, кандидатов наук допустимая норма заимствований – не более 50%, для докторов наук, профессоров – не более 15%.

## Памятка авторам

В статье настоятельно рекомендуется:

- НЕ использовать табуляцию (клавиша Tab);
- НЕ устанавливать свои стили абзацев (кроме принятых по умолчанию);
- НЕ расставлять автоматические списки (при нумерации строк и абзацев);
- НЕ ставить двойные, тройные и т. д. пробелы между словами.

Рекомендуется применять в статье только один тип кавычек («») или (”).

Помните о том, что необходимо различать дефис и тире. Тире выставляется сочетанием двух клавиш («Ctrl» + «-»).

Все цитаты в статье должны быть соотнесены со списком литературы, при прямом цитировании обязательно указывать номера страниц. Список литературы не следует смешивать с примечаниями, которые должны располагаться перед списком литературы.

**Статьи, не соответствующие требованиям, отклоняются для доработки.**

## **Requirements for the materials, provided for publication in the journal:**

1. Articles provided by the authors in the Journal should match the profile of the magazine, are new, are interested in a wide range of scientific community.
2. Revision accepted for publication only open materials in Russian and English (for foreign authors).
3. Fields – 2.5 cm on each side; font – Times New Roman, font size – 14, line spacing – one and a half; References in square brackets. If there is a list of literature references is required (in order of citation in accordance with GOST 7.1-2003 or GOST R 7.05-2008).
4. In the upper right corner in bold italics: surname, name, patronymic of the author (certainly in full), academic degree, academic rank, position, name of organization (in full), country, city.
5. Centered, bold capital letters: title of the article. UDC – in the upper right corner.
6. At the end of the article, specify the e-mail address with ZIP code, name and initials of the recipient (the address will be sent to the magazine), telephone (mobile), e-mail the contact person. Article File Contents: Surname N.P.doc (or docx). Send to the address: uop-ugaes@mail.ru.
7. Be sure to send a color photo of the authors in a separate file (at least 1 MB and not more than 5 MB).
8. To the article must be accompanied by the Russian and English languages: the article title, abstract (150–240 words at least, determine the theoretical value and practical novelty of the article), keywords (at least 10), references required (at least 5 sources).
9. Author agrees to play free of charge on the Internet at the website FSEI HE «USUES» electronic version of his article published in the journal «Bulletin USUES. Science, education, economy. Series economy».
10. Graphical and tabular material should be presented in the annex to the WORD. For example, Microsoft Graph, without scanning; diagrams for applying a different shading, font size 10 or 11 pt, mathematical formulas are made through the formula editor Microsoft Equation, and their numbers stamped on the right side. Table signed by the 12th print in the upper right corner, diagrams, drawings – at the bottom center.
11. Reductions of words of names usually are not permitted. Allowed only standard abbreviations measures, physical, chemical and mathematical quantities and terms, etc.
12. Received articles will necessarily be reviewed. Reviews of rejected papers are sent to the authors and contain a reasoned rejection of the publication. In reviews of works sent for revision, specify comments on the article.
13. All articles received by the editorial compulsorily tested in the «Anti-plagiarism». For graduate students, candidates of sciences allowable rate loans – no more than 50 % for doctors, professors – not more than 15 %.

### **Memo to authors**

The article is highly recommended:

- DO NOT use the tab key (Tab);
- DO NOT place your paragraph styles (other than the defaults);
- DO NOT set automatic lists (with line numbers and paragraphs);
- DO NOT put double, triple and so. D. The spaces between words.

Recommended in the article is only one type of quotes («») or (“”).

Remember that it is necessary to distinguish between hyphens and dashes. Dash exhibited a combination of two keys («Ctrl» + «-»).

All quotations in the article should be correlated with the list of literature, with direct quotations necessarily indicate page numbers. References should not be confused with the notes that must be placed before the bibliography.

**Articles that do not meet the requirements will be rejected for revision.**



ISSN 2307-5864



9 772307 586006