

УДК 332.87

**Баялиев Алишер Абилкасымович**

магистрант направления подготовки  
«Государственное и муниципальное  
управление»  
Российская академия народного хозяйства и  
государственной службы при Президенте РФ  
Челябинский филиал  
Россия, Челябинск  
avadan-12@mail.ru

**Alisher A. Bayaliyev**

master of the direction of preparation «The  
public and municipal administration»  
Russian academy of national economy and  
public service under the President  
of the Russian Federation  
Chelyabinsk branch  
Russia, Chelyabinsk  
avadan-12@mail.ru

---

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ СФЕРЫ УСЛУГ  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

---

**Аннотация**

В статье рассматриваются вопросы состояния сферы услуг жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на современном этапе, группируются основные проблемы, сложившиеся в отрасли на сегодняшний день.

**Ключевые слова:**

жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный фонд, управляющая компания

---

---

**THE CURRENT STATE OF THE SPHERE OF  
HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN  
THE RUSSIAN FEDERATION**

---

**Abstract**

The article deals with the state of the sphere of housing and communal services in the Russian Federation at the present stage, the main problems that have arisen in the industry today.

**Keywords:**

housing and communal services, housing, management company

---

Актуальность данного исследования, направленного на проведение анализа состояния сферы услуг ЖКХ, заключается в том, что на сегодняшний день ЖКХ считается одной из основных отраслей в российской экономике, которая обеспечивает население страны жизненно важными жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ), а промышленность страны – необходимой инфраструктурой, а также характерной особенностью сферы ЖКХ является глубокое проникновение ее во все без исключения отрасли экономического хозяйства [1].

Годовой оборот ЖКХ превышает 4,1 трлн. рублей, что составляет более 5,7 % ВВП России [2].

На 01.01.2017 г. объем жилищного фонда в РФ составлял 3,3 млрд кв.м., в том числе многоквартирных домов 2,4 млрд кв.м. (около 72 % от общего объема жилищного фонда), индивидуальных жилых домов – около 1 млрд кв.м.

Основные проблемы ЖКХ условно можно разделить по пунктам:

1. Низкое качество услуг, некомпетентность лиц, работающих в этой сфере.
2. Непрозрачность процедуры установления тарифов на услуги ЖКХ.
3. Изношенность жилищного фонда и коммунальных сетей.

4. На рынке управляющих компаний отсутствует конкуренция.

5. Низкая правовая компетентность собственников, недобросовестность должностных лиц.

6. Коррупция в сфере ЖКХ.

Износ инфраструктуры ЖКХ можно назвать катастрофическим – в среднем на 60 %. По заявлению Министра регионального развития для решения этой проблемы потребуется более 10 триллионов 400 миллионов рублей. Состояние ветхого и аварийного жилья составляет почти 100 миллионов квадратных метров. Из них только 10 % запланировано ликвидировать в 2016 году, на эти цели выделено 139 миллиардов 600 миллионов рублей.

Исследования общественной организации «Российский союз инженеров» приводят статистические данные масштаба разрушающихся домов: в городах, где население более 100000 человек – 25 миллионов аварийных «квадратов», это 1,6 % от всего аварийного жилого фонда страны. Большая часть жилья в РФ, т.е. 19,3 % было построено в 1971-1995 годах. 37,5% сооружено до 1970 г. В период с 1990 по 2016 гг. – 31% и соответственно прирост ветхого и аварийного фонда составил 39 % [3].

Панельные дома в России составляют более половины жилищного фонда: срок их планового ремонта всего 25 лет, а общий износ превышает 50%. Большая доля данных зданий в ближайшей перспективе станут непригодными для ремонта. Недофинансирование согласно ремонтным работам, реконструкции жилищного сектора построек 1950-х годов, «хрущевок» приводит к износу фундамента, коммунальной, коммуникационной инфраструктуры. Примерно 8,5 млн человек в России проживают в таких домах. Вследствие качества данных построек, «хрущевки» могли бы при своевременном, качественном ремонте еще продлить свой жизненный цикл. Программа по сносу и расселению ветхого жилья не реализуется в полном объеме, этому препятствует нехватка финансирования, постоянная смена власти на местах, плотность застроек создает проблемы сноса.

На средства консолидированного бюджета субъектов РФ должен выполняться капитальный ремонт многоквартирных домов. До сих пор, до конца не разработана программа софинансирования ремонта или переселения граждан из опасных, ветхих построек. Выявлено 20 тыс. нарушений по капитальному ремонту, не соблюдаются сроки их выполнения, завышаются расходы на их проведение. Высокая цена и результаты работ, услуг несопоставимы и неоправданно по качеству выполнения.

Так, например, с начала года планируют отремонтировать 1000 домов, в конце года выясняется, что отремонтировано всего 134, такая ситуация почти в каждом регионе, области.

Износ основных фондов ЖКХ – инженерных сетей в регионах России составляет от 50 % до 100 %, Работоспособный цикл коммуникационных сетей не должен превышать 10-15 лет. Эксплуатационный ресурс четверть основных фондов уже исчерпали. Водопровод – 65,3 %, тепловые сети – 62,8 %, канализация – 62,5 %, это физический износ инженерных сетей. Увеличивается количество аварий, как из-за техногенных, так и климатических условий. В основном выделенные средства вкладывают лишь на ремонт и замену, так сказать «латание дыр». Почти что не ведутся работы по своевременной профилактике, модернизации и реконструкции коммуникаций. Этому способствует нехватка финансирования, раздробленность сетей по различным собственникам.

В сфере ЖКХ нет конкуренции на рынке управляющих компаний. Это приводит к низкому качеству услуг, «пользуйтесь тем, что есть», при их высокой стоимости. Процедуры установления тарифов на услуги непрозрачны. В некоторых регионах управляющие компании самовольно устанавливают тарифы, не исполняют законные требования. Управляющие компании расходуют выделенные средства из бюджета не на нужды ЖКХ, а на другие цели. Ущерб от коррупции с начала этого года составил почти 3 млрд рублей за 2016 г. Более 250 тыс. нарушений выявили проверяющие органы. В число проблем функционирования ЖКХ можно отнести подмену ТСЖ на нечто похожее на него. Монополизировать сферы предоставления коммунальных услуг, при слабо развитой конкуренции [4].

Эксперты считают, что системе ЖКХ требуется конкуренция на рынке коммунальных услуг. Необходимо четкое разграничение обязанностей, ответственности за вверенные объекты ЖКХ. Грамотный, ответственный хозяин, который несет ответственность не только перед законом, но и потребителем и получаемый им доход полностью зависит от качества и сроков оказанных услуг [5, с. 210].

Возможные пути решения проблем ЖКХ в России на данный момент:

1. Централизованная тарифная политика на федеральном уровне может привести к прозрачности начисления тарифов.

2. Создание свободного рынка предоставления услуг даст возможность собственникам жилья самим выбирать фирмы, компании по выполнению тех или иных работ, услуг в коммунальной сфере.

3. Источники формирования фонда капитального ремонта и размер общих затрат на его осуществление, сроки и качество выполнения услуг должны контролироваться собственниками жилья.

4. Соблюдение графика переселения жильцов из ветхого, аварийного жилья.

5. Целесообразно ввести по регионам Жилищный суд, для решения спорных ситуаций по ЖКХ.

6. Можно ввести в обязанность управляющим компаниям, предоставлять собственникам жилья финансовый отчет, и бизнес-план на следующий год.

7. При начислении квартплаты, неплохо было бы учитывать факторы: год возведения дома; общая площадь; количество лиц, проживающих в квартире; длительность проживания; учитывать долю семейного бюджета на оплату квартиры.

8. Предоставлять малоимущим социальное жилье в муниципальных домах без права на приватизацию.

9. Проводить плановые мероприятия, по содержанию, оценке состояния, модернизации технических средств коммуникаций.

Собственники жилья весьма пассивны при выборе управляющих компаний. Необходимо муниципальным органам самим формировать эффективные, с профессионально подготовленными кадрами управляющие компании и нести за них ответственность. Контроль работ, услуг в сфере ЖКХ стоит на первом месте. Необходима модернизация структур ЖКХ. От состояния, развития, привлечения ресурсов, эффективности комплексного развития сфер жилищного фонда зависит потенциал качества жизни населения [6, с. 57].

Исходя из этих данных, можно сделать вывод, что сфера услуг ЖКХ России находится на низком уровне, не соответствует существующим нормативам. Возрастает социальная напряженность, недовольство качеством жилищно-коммунального обслуживания. Плата за коммунальные услуги, которая постоянно растет, не соответствует качеству услуг. Возможно, стоит пересмотреть проведенные реформы по ЖКХ, основываясь на сложившейся ситуации в жилищно-коммунальной сфере России.

### Список использованных источников

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 года № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» [Электронный ресурс] //Справочная система «Консультант Плюс» Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_170370/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170370/) (дата обращения 23.05.2017).
2. Распоряжение Правительство Российской Федерации от 26 января 2016 г. №80-р «Об утверждении Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года» [Электронный ресурс] //Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации: Режимдоступа: <http://docs.cntd.ru /document/420332147> (дата обращения 23.05.2017).
3. Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [Электронный ресурс] //Справочная система «Консультант Плюс» Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_129335 /](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_129335/) (дата обращения 23.05.2017).
4. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Справочная система «Консультант Плюс» Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_165895/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165895/) (дата обращения 23.05.2017)
5. Мироседи, С.А. Анализ финансовых результатов предприятия энергетической отрасли /С.А. Мироседи, Д. Ю. Чегурихина //Развитие средних городов: замысел, модели, практика Материалы I Международной научно-практической конференции. – 2015. – С. 210-215.
6. Филиппова, Т.А. Пути повышения прибыли на предприятии. Т.А. Филиппова, Д.И. Серебрякова // Наука и экономика. – 2012. – №2 (10) март. – С. 57-60.
7. Демьянов, Д.Г. Теория и практика управления развитием системы бытового обслуживания в регионе [Текст] / Д.Г. Демьянов // сб. статей, Сыктывкар, 26 ноября 2010 г. – Сыктывкар : КРАГСиУ, 2010. – Вып. 1. – С. 32-43.
8. Демьянов Д.Г. Управление и прогнозирование развития системы бытового обслуживания с использованием имитационных моделей: автореф. дис. ... канд. экон. наук: защищена 02.10.2013: утв. 10.02.2014. Москва: Типография «11-й ФОРМАТ», 2013. – 32 с.
9. Демьянов Д.Г. Инвестиционная политика системы бытового обслуживания в регионе / Д.Г. Демьянов // Сб. статей и тезисов докладов XVII Международной научно-практической конференции, 12 апреля 2013 г. – Челябинск: Издательский центр «Уральская академия», 2013. – С. 47-51.
10. Демьянов, Д.Г. Стратегия развития рынка бытовых услуг в региональной экономической системе [Текст] / Д.Г. Демьянов // материалы X Международной науч.-практ. конф. : Калуга, 19 апреля 2011 г. – Калуга : ИД «Эйдос», 2011. – С. 135-137.
11. Демьянов, Д.Г. Совершенствование системы бытового обслуживания в региональной экономике [Текст] / Д.Г. Демьянов // сб. статей Международной науч.-практ. конф. : Москва, 27 октября 2010 г. – Москва : ВЗФЭИ, 2010. – Том 2. – С. 175-176.