

Copyright © 2019 by Sochi State University



Published in the Russian Federation
Sochi Journal of Economy
Has been issued since 2007.
ISSN: 2541-8114
2019, 13(4): 484-491

www.vestnik.sutr.ru



UDC 338.4:663.25

Directions for Reforming the Housing Complex of Developing Republics

Valentina A. Krakhina^{a, *}, Yulya V. Shatrova^a

^a Donbass national academy of civil engineering and architecture, Donetsk People's Republic, Makeyevka

Abstract

The existing system of housing and communal services is inefficient and very costly. The financial condition of enterprises is defined as extremely unprofitable due to the constantly growing debt for the services provided. There are many problems in the development, renewal, modernization, water supply, sanitation, engineering structures of the municipal industry. The monopoly that has developed in this area does not provide the right to choose the services of the population. The social dependence of utilities, their unsatisfactory financial condition, the lack of a regulated system of benefits and the procedure for their provision are the reasons for the impossibility of providing quality housing and communal services.

The article provides a comparative analysis of housing reform in foreign countries (France, Finland, Poland, Germany, Sweden). It is shown what management systems they have, how the work of public utilities works, and on what conditions social housing is provided. Their experience has positive dynamics, the management of housing and communal services and their operation is undertaken by private companies, which, in the presence of great competition, are able to provide high-quality and reliable services at optimal rates for the population.

In the course of the study, regulatory documents and data from the official websites of the Russian Federation and the Donetsk People's Republic were studied. It is determined what housing reform is, what housing and communal services are, the main goals and objectives of the reform are identified, and the expected results of the reform are indicated. Existing housing programs are reviewed.

Keywords: housing and communal services, housing and communal services, reform, program, partnership of homeowners, social housing, competition.

1. Введение

В настоящее время услуги жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) составляют основу жизнеобеспечения и качества жизни населения, а также являются важным сектором экономики. Вместе с тем, с каждым годом происходит обострение проблем в ЖКХ: из-за недостаточного качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства и постоянно растущей задолженности населения за услуги, вследствие чего финансовое положение компаний представляется неудовлетворительным.

Изучением проблем реформирования ЖКХ занималось большое количество ученых, как отечественных, так и зарубежных. В работах С.В. Кузнецова, Е.Н. Иванченко, Е.В. Агибаева, А.Н. Ряховской и других раскрыты основы реформирования и направления

* Corresponding author

E-mail addresses: helen2235@mail.ru (V.A. Krakhina), yuliashatrova83@mail.ru (Y.V. Shatrova)

регулирования рынка жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), выявлены проблемы финансирования и предложены пути их решения. Вместе с тем, вопросы, связанные с реформированием ЖКХ остаются одними из самых острых в экономических и социальных проблемах современности.

Целью написания статьи является рассмотрение действенных мероприятий по увеличению эффективности реформ в области ЖКХ.

2. Материалы и методы

Для написания статьи использованы нормативно-правовые акты, данные с официальных сайтов Российской Федерации и Донецкой Народной Республики, учебно-методическая литература, ресурсы сети Internet по данной тематике. При проведении исследования использованы сравнительный, аналитический методы, с помощью которых можно выделить актуальные направления реформирования жилищного комплекса.

3. Обсуждение

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой комплекс отраслей экономики, обеспечивающих функции жилых зданий и создающие безопасное, удобное, комфортное проживание и нахождения в них людей, включает также объекты инфраструктуры для обслуживания жителей (Левкин, 2013).

В жилищно-коммунальное хозяйство входят предприятия, учреждения и организации, поставляющие жилищно-коммунальные услуги для соответствующих категорий потребителей:

- коммунальные предприятия и организации, производящие материальную продукцию (водопроводы, организации газового хозяйства, электросети);
- коммунальные предприятия, оказывающие услуги (жилищно-эксплуатационные организации, создающие благоприятные условия для проживания в жилых домах, городской пассажирский транспорт, предприятия санитарной очистки).

По мнению И.М. Айзиновой ЖКХ является высоко социально-значимой отраслью экономики, уровень обеспеченности и доступности, услуг которой характеризует уровень социальной напряженности среди населения, и таким образом воздействует на политическую стабильность (Айзинова, 2016).

Исходя из мирового опыта, правительство реформирует жилищно-коммунальное хозяйство и вносит изменения во все жилищно-коммунальные услуги, если существующая система не работает или работает в недостаточной мере. Современное состояние сферы ЖКХ в Донецкой Народной Республике, уровень оплаты жилищно-коммунальных услуг свидетельствует о необходимости изменения имеющихся подходов к управлению жилищно-коммунальным хозяйством (Жуков, 2016).

С целью определения потенциальных направлений эффективного реформирования сферы ЖКХ, рассмотрим ее структуру в Донецкой Народной Республике (ДНР) и в Российской Федерации (Таблица 1). Выбор базы для сравнения сделан исходя из того, что Российская Федерация является ближайшим соседом Республики со сходными исторически сложившимися условиями функционирования предприятий ЖКХ.

Таблица 1. Структура жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики и Российской Федерации

Страна	Ведомство	Сфера деятельности
Донецкая Народная Республика	Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства	Орган исполнительной власти, осуществляющий выработку и реализацию государственной политики нормативно-правового регулирования в сфере строительства, архитектуры и ЖКХ, оказывает государственные услуги и управляет государственным имуществом в соответствующей сфере.

Российская Федерация	Минстрой России	Участствует в разработке проектов федеральных законов, актов Президента и Правительства РФ, актов федеральных органов исполнительной власти в области государственной политики и нормативно-правового регулирования в жилищно-коммунальной сфере. В полномочия ведомства так же входят мониторинг и анализ ЖКХ.
----------------------	-----------------	---

Минстрой ДНР осуществляет свою деятельность на уровне республиканских законов, а Минстрой России занимается разработкой проектов федеральных законов.

Изменение системы управления и контроля должно стать важным элементом реформирования жилищно-коммунального комплекса.

Функционирование систем предоставления жилищно-коммунальных услуг за рубежом представлены в [Таблице 2](#).

Таблица 2. Структура функционирования ЖКХ в зарубежных странах

Страна	Система управления	Работа коммунальных служб	Социальное жилье
Франция	Объекты инфраструктуры ЖКХ отданы коммуне, которая отвечает перед потребителями за качество выполняемых работ и несет политическую ответственность за это	Довольно распространен опыт использования концессий, в котором по договору, предприятие коммунальной сферы передается в эксплуатацию частной фирме. Брать плату за предоставленные услуги имеет право концессионер. Коммунальные службы большей частью являются муниципальными.	Во Франции каждая пятая квартира это социальное жильё (так называемые HLM – „Ашлем”-жилье с умеренной арендной платой). По закону республики каждый населенный пункт должен иметь на своей территории не меньше 20% социального жилья, при этом оно не является легкодоступным и простоять в очереди нужно минимум 6 лет
Финляндия	1,4 млн домов объединены в 70 тыс. акционерных обществ-владельцев жилой недвижимости. 50 тыс. пользуются услугами компаний, 20 тыс. управляются сами. Муниципалитеты владеют и контролируют все коммунальные службы (Иванченко, 2017)	Выбором эксплуатационной организации занимается управляющая компания, для небольших объектов члены товарищества выбирают ее сами. Функции ЖКХ строятся по принципам: сократить расходы, избежать потерь, использовать передовые технологии	60 % финнов живут в собственных домах и квартирах, 40 % арендуют квартиры в основном у муниципалитетов. Есть возможность получать жилищное пособие при низком доходе и постоянном проживании в Финляндии
Польша	Основной стандарт польского законодательства – обязательное создание объединений собственниками жилого комплекса. Эти жилищные компании несут ответственность за все решения, включая управление. В управлении сообществ 90 % жилой недвижимости, 10 % находятся в руках муниципалитетов	В число сотрудников товариществ собственников жилья не входят сантехнические предприятия, слесари, инженеры и другие специалисты, а только администрация (руководитель, бухгалтера и др.). Администрация заключает контракты с частными компаниями о предоставлении услуг	Существует государственная программа «Жилье плюс», которая предусматривает строительство жилья, которое можно удобно арендовать, а затем выкупить за счет ежемесячной платы. Социальных квартир не строят. Жильё низкого качества превращают в социальное и его могут получить бедные граждане или это будет сделано по решению суда
Германия	Недвижимость разделена между 80 % частных владельцев, 15 % коммерческих владельцев и 5 % муниципальных жилищных компаний. Закон обязывает арендаторов создавать товарищества собственников жилья (ТСЖ)	Товарищества собственников сами выбирают управляющую компанию, заключают договора, оплачивают услуги и следят за их реализацией. Это приводит к большой конкуренции и разумным ценам на их услуги. Контроль качества работ и затрат осуществляется самими владельцами.	Программа социального жилья предусматривает компенсацию местными властями за оплату жилья и коммунальных услуг малоимущим жителям Германии. Социальным жильём обеспечиваются одинокие родители, пенсионеры, рабочие люди, чей доход не позволяет им приемлемый уровень жизни. Одинокие родители, пенсионеры и работающие, чей доход не позволяет им получить оптимальный уровень жизни обеспечиваются социальным жильём

Швеция	Два типа организаций управляют жилыми зданиями: жилищные кооперативы (ТСЖ) и муниципальные или частные жилищные корпорации.	Широко развито движение квартиросъемщиков, которые контролируют качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и цен на них. В Швеции есть суд по жилищным вопросам, который дает следующие результаты: полная прозрачность сектора жилищно-коммунального хозяйства (жилищно-коммунальные услуги) и тарифов, отсутствие коррупции, высокое качество обслуживания населения	Существует жилищная очередь, как это было когда-то в социалистических странах и движется она медленно. 8 % населения Швеции стоит в очереди на квартиру больше 10 лет. Не существует никакой государственной программы, которая бы занималась вопросами обеспечения граждан жильём
--------	---	---	--

Структура функционирования ЖКХ в Зарубежных странах представляет большой интерес, поскольку она является более удовлетворительной и привлекательной для потребителей с позиции качества предоставляемых услуг.

Проведенный анализ показывает, что в жилищном строительстве Западной Европы сильно развита конкурентная среда. Благодаря наличию большого количества различных компаний, потребители сами могут выбирать те, которые способны предложить более качественные услуги и более низкие тарифы.

Выполненный анализ зарубежного опыта функционирования сферы ЖКХ показывает, что важными направлениями осуществления реформирования этой сферы являются:

- создание конкурентного рынка ЖКУ (где продавец услуг не монополист, а покупатель есть возможность для защиты своих прав и получения качественных услуг);
- существование в этой сфере работы предприятий различных форм собственности;
- регулирование на законодательном уровне процесса образования тарифов, предоставления льгот и осуществление контроля за этими действиями;
- качество коммунальных услуг поддерживается четких стандартов;
- использование предприятиями ЖКХ новых технологий, которые способствуют уменьшению расходов и экономии ресурсов;
- задействование современных форм самоорганизации населения.

Таким образом можно утверждать, что реформа жилищно-коммунального хозяйства заключается в разработке и адаптации рыночной жилищной политики, которая включает аспекты, связанные с изменением формы собственности между хозяйствующими и управляющими субъектами, разрушением сложившихся экономических связей и принципов функционирования сферы ЖКХ ([Чернышов, 2015](#)).

С самого начала реформы всегда подчеркивалось, что деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства имеет много аспектов: эксплуатация квартир, отопление, газовое и гостиничное хозяйство, благоустройство жилищ и зданий, капитальное строительство и т.д. Коммунальные услуги должны быть бесперебойными и надежными. Они должны быть доступны в любое время года, когда в них существует необходимость. Наличие огромных дебиторской и кредиторской задолженности предприятий этой сферы возникает из-за несвоевременной оплаты услуг населением, предоставляемых предприятиями ЖКХ. На фоне этого нет возможности привлечения новых предприятий в отрасль и создания механизма конкуренции ([Додатко и др., 2015](#)).

Учитывая выводы, полученные в результате проведенного исследования, выделены актуальные цели реформирования жилищно-коммунального хозяйства в Донецкой Народной Республике:

- поиск путей повышения надежности и устойчивости финансирования предприятий коммунальной сферы.
- с одновременным относительным снижением затрат на их предоставление, улучшение качества жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ).

Для достижения поставленных целей потребуются решение таких задач:

- провести финансовое оздоровление предприятий ЖКХ;
- обеспечить социальную защиту населения и права потребителей ([Бузырев, 2015](#)).

Проведенная работа позволила выделить направления развития ЖКХ, которые представлены на [Рисунке 1](#).

Совершенствование организационных структур управления предприятиями ЖКХ – управление имеет низкую эффективность, а нехватка информации не дает возможности реализовать на практике методы программно-целевого подхода к управлению.

Энергосбережение предусматривает снижение объема энергетических ресурсов, при этом сохраняя полезный эффект от их использования (Lukyanchikova, Krakhina, 2019; Агитаев, 2015).

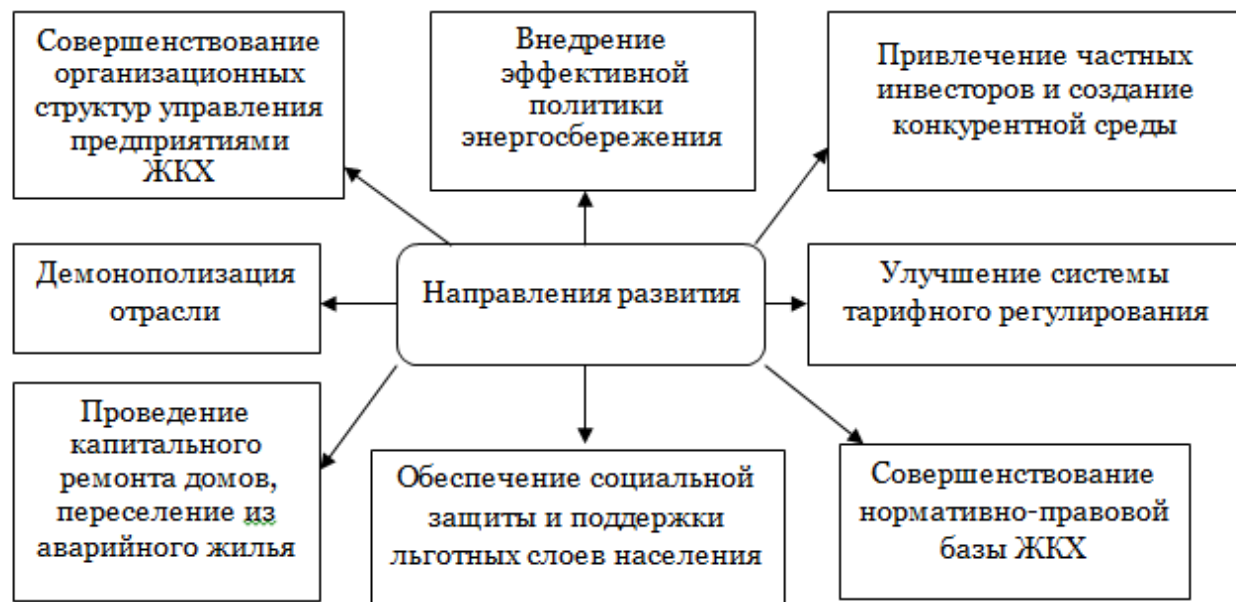


Рис. 1. Направления развития реформирования

Конкурентная среда и демонизация отрасли являются положительным фактором. Это будет выгодно для потребителей, так как они сами смогут выбрать те компании, которые считают более привлекательными, а наличие конкурентов будет способствовать улучшению предоставляемых услуг и снижению тарифов (Ряховская, 2012).

Улучшение системы тарифного регулирования предполагает достижение обоснованных цен и тарифов на ЖКУ при их соответствии платежеспособному спросу населения.

Проведение капитального ремонта домов, переселение из аварийного жилья будет способствовать улучшению жилищных условий населения и их комфортного проживания (Кузнецов, Курячий, 2016).

Обеспечение социальной защиты и поддержки льготных слоев населения – это развитие и совершенствование законодательства по предоставлению субсидий и компенсаций в системе оплаты ЖКУ.

Совершенствование нормативно-правовой базы ЖКХ обуславливает высокую эффективность управления жилищно-коммунального хозяйства.

Результатами реформы должны быть заметное улучшение условий жизни населения, установление норм и требований по соответствующему поддержанию жилищного фонда и повышение уровня жилищно-коммунального обслуживания потребителей, снижение износа основных фондов в ЖКХ, создание благоприятных условий для накопления инвестиционных ресурсов, привлечение внебюджетных средств на реконструкцию и модернизацию ЖКХ (Акулова, 2016).

4. Заключение

В итоге проведенного исследования, можно сделать вывод, что положительный зарубежный и отечественный опыт необходимо изучать и внедрять в практическую деятельность служб ЖКХ, что даст возможность реализовать насущную проблему повышения качества функционирования жилищно-коммунального хозяйства. Вместе с тем, следует отметить, что положительную динамику реформирование ЖКХ будет иметь только тогда, когда конечные потребители будут уверены, что платят только за те услуги, которые

получают, а фирмы, которые оказывают услуги, будут знать, что в случае некачественной работы на их место займет кто-то другой.

Литература

- Агитаев, 2015 – Агитаев Е.В. Энергоресурсосбережение – ключевой элемент реформы // *Жилищное и коммунальное хозяйство*. 2015. № 2. С. 36-42.
- Айзинова, 2016 – Айзинова И.М. Некоторые социально-экономические и территориальные аспекты реформы ЖКХ // *Проблемы прогнозирования*, 2016. №6. С. 83-98.
- Акулова, 2016 – Акулова Н.Г. Реформирование ЖКХ и ее социально-экономические последствия. М.: ИЭА, 2016.
- Бузырев, Чекалин, 2015 – Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы. Учеб. пособие. М.: ИНФРА-М, 2015.
- Додатко, и др. 2015 – Додатко Т., Пчелкин В., Арцишевский Л. Реформа жилищно-коммунального комплекса // *Экономист*, 2015. № 8. 59 с.
- Жуков, 2016 – Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города. М.: Изд-во ВЛА-ДОС-ПРЕСС, 2016.
- Иванченко, 2017 – Иванченко Е.Н. Финляндия: муниципальный сектор // *ЖКХ*, 2017. №7. С. 86.
- Крахина, 2019 – Крахина В.А. Экономические аспекты энергосбережения и энергоэффективности в строительстве. 2019. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/ekonomicheskie-aspekty-energoberezeniya-i-energoeffektivnosti-v-stroitelstve>
- Кузнецов, Курячий, 2016 – Кузнецов С.В., Курячий А.В. Проблемы государственного регулирования развития коммунальной инфраструктуры. Рос. акад. наук, Ин-т проблем регион. экономики, 2016. Санкт-Петербург: ГУАП, 65 с.
- Левкин, 2013 – Левкин А.Д. Государство – это ЖКХ // *Вопросы местного самоуправления*, 2013. № 1 (47). С. 158.
- Официальный сайт Министерства... – Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства ДНР. [Электронный ресурс]. URL: <https://minstroy-dnr.ru/zhilishchno-kommunalnoe-hozyajstvo>
- Официальный сайт Минстрой России – Официальный сайт Минстрой России. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.minstroyrf.ru>
- Ряховская, 2012 – Ряховская А.Н. Коммунальная деятельность как сфера общественных благ и естественной монополии. М.: Магистр. 2012.
- Чернышов, 2015 – Чернышов Л.Н. Реформа ЖКХ: Теория, практика, новые подходы. М.: Госстрой России. Серия “Градостроительство и городское планирование”. 2015.
- Lukyanchikova, Krakhina, 2019 – Lukyanchikova E.V., Krakhina V.A. The Practical Aspects of Energy Conservation in the Housing and Communal Services of the City // *Sochi Journal of Economy*, 2019, 13(1), pp. 40-46.

References

- Agitaev, 2015 – Agitaev E.V. (2015). Energoresursosberezhenie – klyuchevoi element reformy [Energy and resource saving is a key element of reform]. *Zhilishchnoe i kommunal'noe khozyaistvo*. № 2, pp. 36-42. [in Russian]
- Aizinova, 2016 – Aizinova I.M. (2016). Nekotorye sotsial'no-ekonomicheskie i territorial'nye aspekty reformy ZhKKh [Some socio-economic and territorial aspects of housing and communal services reform]. *Problemy prognozirovaniya*, №6, pp. 83-98. [in Russian]
- Akulova, 2016 – Akulova N.G. (2016). Reformirovanie ZhKKh i ee sotsial'no-ekonomicheskie posledstviya [Reform of housing and communal services and its socio-economic consequences]. М.: IEA. [in Russian]
- Buzyrev, Chekalin, 2015 – Buzyrev V.V., Chekalin V.S. (2015). Ekonomika zhilishchnoi sfery [Housing Economics]. Ucheb. posobie. М.: INFRA-M. [in Russian]
- Chernyshov, 2015 – Chernyshov L.N. (2015). Reforma ZhKKh: Teoriya, praktika, novye podkhody [Housing and communal services reform: Theory, practice, new approaches]. М.: Gosstroj Rossii. Seriya “Gradostroitel'stvo i gorodskoe planirovanie”. [in Russian]

[Dodatko, i dr. 2015](#) – *Dodatko T., Pchelkin V., Artsishevskii L.* (2015). Reforma zhilishchno-kommunal'nogo kompleksa [Reform of the housing and communal complex]. *Ekonomist*, № 8. 59 p. [in Russian]

[Ivanchenko, 2017](#) – *Ivanchenko E.N.* (2017). Finlyandiya: munitsipal'nyi sektor [Finland: municipal sector]. *ZhKKh*, №7. P. 86. [in Russian]

[Krakhina, 2019](#) – *Krakhina V.A.* (2019). Ekonomicheskie aspekty energosberezheniya i energoeffektivnosti v stroitel'stve [Economic aspects of energy saving and energy efficiency in construction]. [Elektronnyi resurs]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/ekonomicheskie-aspekty-energosberezheniya-i-energoeffektivnosti-v-stroitel'stve> [in Russian]

[Kuznetsov, Kuryachii, 2016](#) – *Kuznetsov S.V., Kuryachii A.V.* (2016). Problemy gosudarstvennogo regulirovaniya razvitiya kommunal'noi infrastruktury [Problems of state regulation of the development of communal infrastructure]. *Ros. akad. nauk, In-t problem region. ekonomiki*. Sankt-Peterburg: GUAP, 65 p. [in Russian]

[Levkin, 2013](#) – *Levkin A.D.* (2013). Gosudarstvo – eto ZhKKh [The state is housing and communal services]. *Voprosy mestnogo samoupravleniya*, № 1 (47), pp. 158. [in Russian]

[Lukyanichikova, Krakhina, 2019](#) – *Lukyanichikova E.V., Krakhina V.A.* (2019). The Practical Aspects of Energy Conservation in the Housing and Communal Services of the City // *Sochi Journal of Economy*, 13(1), pp. 40-46.

[Ofitsial'nyi sait Ministerstva...](#) – Ofitsial'nyi sait Ministerstva stroitel'stva i zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva DNR [The official website of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the DPR]. [Elektronnyi resurs]. URL: <https://minstroy-dnr.ru/zhilishchno-kommunalnoe-hozyajstvo> [in Russian]

[Ofitsial'nyi sait Ministroi Rossii](#) – Ofitsial'nyi sait Ministroi Rossii [Official site of the Ministry of Construction of Russia]. [Elektronnyi resurs]. URL: <http://www.minstroyrf.ru> [in Russian]

[Ryakhovskaya, 2012](#) – *Ryakhovskaya A.N.* (2012). Kommunal'naya deyatelnost' kak sfera obshchestvennykh blag i estestvennoi monopolii [Communal activity as a sphere of public goods and a natural monopoly]. M.: Magistr. [in Russian]

[Zhukov, 2016](#) – *Zhukov D.M.* (2016). Ekonomika i organizatsiya zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva goroda [Economics and organization of housing and communal services of the city]. M.: Izd-vo VLA-DOS-PRESS. [in Russian]

УДК 338.4:663.25

Направления реформирования жилищного комплекса развивающихся республик

Валентина Анатольевна Крахина^{a,*}, Юлия Викторовна Шатрова^a

^a Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, Макеевка, Донецкая народная республика

Аннотация. Сложившаяся система жилищно-коммунального хозяйства является неэффективной и очень затратной. Финансовое состояние предприятий определяется, как крайне убыточное, из-за постоянно растущей задолженности за оказанные услуги. Наблюдается много проблем в развитии, обновлении, модернизации, водоснабжении, водоотведении, инженерных сооружений коммунальной отрасли. Сложившийся в этой сфере монополизм не предоставляет право выбора услуг населения. Социальная зависимость предприятий коммунальной отрасли, их неудовлетворительное финансовое состояние, отсутствие регулируемой системы льгот и порядка их обеспечения являются причиной для невозможности предоставления качественных жилищно-коммунальных услуг.

В статье выполнен сравнительный анализ реформирования жилищного фонда в Зарубежных странах (Франции, Финляндии, Польше, Германии, Швеции). Показано какие у них существуют системы управления, как устроена работа коммунальных служб и на каких условиях предоставляется социальное жилье. Их опыт имеет положительную динамику,

* Корреспондирующий автор

Адреса электронной почты: helen2235@mail.ru (В.А. Крахина), yuliasyatrova83@mail.ru (Ю.В. Шатрова)

управление объектами ЖКХ и их эксплуатацию берут на себя частные фирмы, которые при наличии большой конкуренции имеют возможность предоставлять качественные и надежные услуги по оптимальным для населения тарифам.

В процессе исследования изучены нормативно-правовые документы и данные с официальных сайтов Российской Федерации и Донецкой Народной Республики. Определено в чем заключается жилищная реформа, что из себя представляет жилищно-коммунальное хозяйство, выделены главные цели и задачи реформирования, обозначены предполагаемые результаты реформы. Рассмотрены действующие жилищные программы.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальные услуги, реформа, программа, товарищество собственников жилья, социальное жилье, конкуренция.