

УДК 332.871

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ В СФЕРЕ ЖКХ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Соломатов В. О., студент гр. СУм – 161, 2 курс

Научный руководитель: Малюгин А.Н., доцент, к.э.н.

Кузбасский государственный технический университет имени Т. Ф. Горбачева

г. Кемерово

В настоящий период в целом в РФ жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) считается одной из наиболее проблематичных областей. Идеальное ЖКХ практически «невидимо» для обывателей. Конечная цель и единственный заметный результат при подобной деятельности – это создание комфортных безопасных условий для проживания людей и обеспечение бесперебойного функционирования инфраструктуры [1].

То, что в России тема беспредела в ЖКХ постоянно фигурирует не только в СМИ, но и обсуждается на высшем федеральном уровне, говорит о том, что сфера находится в кризисном положении и это необходимо решить.

Слабое развитие конкуренции на рынке управляющих компаний (УК) обуславливает низкое качество жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), предоставляемых населению, и их высокую стоимость. Еще одной важной проблемой является отсутствие действенного контроля со стороны муниципальных образований за деятельностью организаций, осуществляющих эксплуатацию и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме. Это в свою очередь является следствием отсутствия у муниципалитетов реальных рычагов влияния на эти организации. Если принять во внимание и согласовать интересы населения, государства и представителей бизнеса, то можно прийти к улучшению деятельности системы ЖКХ [3].

На рисунке 1 приводится рейтинг проблем ЖКХ в России (по данным социологического опроса второй половины 2016 года) [6].

Непрозрачность тарифов	23%
Качество работы управляющих организаций	19%
Капитальный ремонт	13%
Состояние многоквартирных домов	12%
Качество предоставляемых услуг	7%
Обустройство прилегающей территории	4%
Проблемы с приборами учёта	3%

Бездействие уполномоченных органов	1,5%
Аварийное жилье	1,5%
Иные	16%

Рис. 1. Рейтинг проблем ЖКХ в России

Для улучшения качества работы УК и ЖКХ в целом, необходимо внести значительные изменения в систему функционирования ЖКУ. В результате можно выделить несколько главных проблем:

1. Неудовлетворенность высокими ценами на услуги ЖКХ;
2. Высокая стоимость услуг по содержанию дома (жилищных услуг);
3. Несоответствие цены и качества предоставляемых ЖКУ.

Также, существуют коммунальные проблемы, актуальность которых заметно ниже.

К таким проблемам можно отнести отсутствие парковок около дома и мест для выгула собак на придомовой территории, перебои электроэнергии (отключения, скачки напряжения, низкое напряжение и т. д.), уборка подъездов и придомовой территории, вывоз мусора.

Так же можно сказать, что УК (ТСЖ) функционируют главным образом в собственных интересах, а органы власти фактически отстранились от контроля в сфере ЖКХ [2].

Для исправления сложившейся ситуации необходимо вносить серьезные коррективы и изменения в систему функционирования ЖКХ. Необходимо создать условия по прямому участию граждан в управлении отраслью в целом и своим домом в частности, ограничить рост тарифов предприятий-монополистов на электроэнергию, отопление, воду, газ (не выше уровня инфляции), создать конкурентную среду в сфере оказания ЖКУ, организовать действенный контроль со стороны органов власти, правоохранительных и контролирующих органов.

Большинство УК нарушают, в той или иной мере, права потребителей. Они в первую очередь скрывают от граждан денежные расходы жителей. Большая часть законопослушных собственников квартир не в силах определить, куда и на что идут средства за коммунальные услуги. Потребители услуг ЖКХ являются одними из самых незащищенных слоев в РФ – отрасль имеет старую нормативную базу, и если говорить о правилах предоставления услуг ЖКХ, то при наличии массовых нарушений этих правил устройство и иерархия хозяйствующих субъектов в ЖКХ таковы, что обычным гражданам невозможно в них разобраться.

Большая часть нарушений происходит по причине вовлечения в жилищно-коммунальный комплекс (ЖКК) коммерческих предприятий при ограниченных возможностях контроля за их деятельностью. В результате чего выделенные средства расходуются неэффективно и не по назначению. К это-

му можно добавить оплату невыполненных и некачественных работ и рост цен на услуги ЖКХ.

Основными проблемами УК в ЖКХ являются:

1. **Тарифы.** Плата за ЖКУ высока и непрерывно растёт, становясь ощутимой статьёй расходов для среднего обывателя и непосильным бременем для малоимущих категорий граждан.

Помимо высокой стоимости, беспокойство и недовольство у населения вызывает «непрозрачность» процесса формирования цен и тарифов за услуги ЖКХ.

Запутанность схемы создает благоприятные условия для процветания коррупции. Сумма платежей за пользование жильем многократно превышает фактический расход на его содержание.

Отсутствует практика установления индивидуальных тарифов для каждого дома.

2. **Качество и объём услуг.** Подавляющее большинство граждан не довольны качеством предоставляемых ЖКУ и считают, что оно не соответствует стоимости.

Одна из причин – изношенность жилищных фондов и недостаток мощностей. Старые коммуникации (водопровод, канализация, газопровод, электросети) работают неэффективно, с большими энергопотерями, которые оплачивают потребители.

В некоторых регионах качество поставляемых услуг не соответствует установленным стандартам (например, несоответствующие физические и химические характеристики воды).

Растущие потребности жителей в энергоносителях превосходят заложенный потенциал мощности сетей. Большая нагрузка приводит к сбоям в процессе эксплуатации и отключениям.

Ещё одной причиной низкого качества услуг ЖКХ является откровенный непрофессионализм работников.

Для вывоза мусора и обеспечения чистоты в подъездах и на прилегающей территории нанимается меньше сотрудников, чем заявлено. Существуют и другие причины, но все они возможны благодаря отсутствию контроля со стороны государства.

3. **Неконтролируемость предприятий жилищно-коммунальной отрасли.**

Государство в России не контролирует деятельность организаций ЖКХ и качество услуг, предоставляемых ими населению.

Отсутствуют рычаги воздействия на данные организации: не предусмотрена ответственность за невыполнение обязательств по договорам об оказании услуг ЖКХ.

Например, одна из самых распространенных: объединение заказчика и подрядчика. Реальный потребитель вынужден оплачивать искусственно завышенную стоимость услуг, которые по факту ему не нужны.

4. **Износ жилищных фондов.** На 2017 год по данным правительства РФ более 800 тысяч человек проживают в аварийном жилье. Люди, проживающие в

аварийном жилье, каждую минуту подвергают свои жизни опасности. Действующие программы расселения из ветхого и аварийного жилья не способны справиться с проблемой: износ существующего жилья происходит быстрее, чем строиться новое [4].

Ключевые пути решения существующих проблем в сфере ЖКХ:

1. **Государственный контроль.** Невозможно переоценить роль Государства в преобразовании системы жилищно-коммунального хозяйства. Необходимо:
 - Пересмотр системы тарифов – максимальная простота и ориентированность на население;
 - Введение правовой ответственности за недобросовестную деятельность организаций ЖКХ, участие в коррупционных схемах, создания фиктивных ТСЖ и т.д.;
 - Установление государственного контроля за качеством услуг, предоставляемых населению;
 - Ликвидация монополий на рынке организаций ЖКХ, создание и поддержание конкурентной среды.
2. **Модернизация коммунальной инфраструктуры.** Полное обновление систем коммуникаций повысит эффективность работы. Для снижения энергопотерь необходимо установить систему энергосбережения в многоквартирных домах, и усовершенствовать приборы учёта.
3. **Создание новых жилищных фондов.** Строительство новых домов необходимо для расселения ветхого и аварийного жилья.

В регионах, где государственного финансирования недостаточно, возможно предоставление субсидий, пособий или льгот для граждан, чье жильё признано аварийным, дабы они могли взять жильё в аренду.

4. **Общественный контроль.** Создание общественных организаций для осуществления контроля за проведением капитального ремонта, оценки качества и стоимости работ, запрашивания конкретных услуг (расширение парковки, детских площадок, озеленения и т.п.).

В сфере жилищного обслуживания накопилось действительно много серьёзных проблем в ЖКХ и пути решения всегда найдутся.

Проведение государством жёстких радикальных реформ в данной сфере и последовательное претворение их в жизнь под непрерывным общественным контролем способно изменить динамику в положительную сторону [5].

Список литературы:

1. Булатова А.И. Актуальные проблемы и анализ отношения населения к сфере жилищно-коммунального хозяйства России // Вестник УГАЭС. Наука, образование, экономика. Сер. Экономика. 2014. № 1 (7). С. 89-93
2. Департамент жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]: сайт. URL: <http://jkx.avо.ru/dorozhnaya-karta-po-resheniyuproblem-zhilischno-kommunalnogo-kompleksa>.

3. Злотковкий В.И Сфера ЖКХ: Состояние и проблемы (по результатам социологического исследования в г. Красноярск) // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2014. № 2 (16) С . 96-103.
4. Литвинова Е.В. Пути разрешения конфликтов в сфере ЖКХ // Сервиз в России и за рубежом. 2014. № 5(52). С. 31-46 5. Хайруллина В.Г. Системный подход к решению проблем в сфере ЖКХ // Вестник УГА-ЭС. Наука, образование, экономика. Сер. Экономика. 2014. № 1 (7). С. 42-45.
5. Проблемы ЖКХ: их актуальность и пути решения [Электронный ресурс]: – URL: http://brstu.ru/static/unit/journal_2/docs/number-17/103-106.pdf
6. Основные проблемы в ЖКХ: пути решения и рейтинг острых вопросов в России [Электронный ресурс]: – URL: <http://zhivemvrossii.com/kvartira/zhkh/problemi.html>