

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	2
1 Теоретико-правовые основы муниципальной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства .....	5
1.1 Понятие и общая характеристика жилищно-коммунального хозяйства .....	5
1.2 Нормативно-правовые основы управления жилищно-коммунальным хозяйством .....	14
1.3 Ценовая и тарифная политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства .....	21
2 Особенности системы управления и организации жилищно-коммунального хозяйства на муниципальном уровне .....	25
2.1 Оценка общего состояния системы жилищно-коммунального хозяйства городского округа Мытищи .....	25
2.2 Анализ системы управления ЖКХ в городском округе Мытищи .....	46
3 Перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства в городском округе Мытищи .....	60
3.1 Проблемы жилищно-коммунального хозяйства в городском округе Мытищи и пути их решения .....	60
3.2 Предложения по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в городском округе Мытищи .....	69
Заключение .....	78
Список используемых источников .....	81

## ВВЕДЕНИЕ

В фокусе политики РФ находится контролирование и направление аспекта коммунальной области, что обусловлено его прямым влиянием на динамику экономики и уровень благосостояния граждан. Данное обстоятельство делает модернизацию и улучшение коммунального обслуживания важным социальным императивом. Состояние этого сегмента напрямую определяет хозяйственное благосостояние муниципальных образований, что предопределяет необходимость изучения его территориальной специфики для предоставления поступательного прогрессирования. Результативность принимаемых исходов в процессе деятельности в данной сфере будет решающим фактором для преодоления барьеров, замедляющих экономический подъем, и, как следствие, снижения напряженности в социуме.

Ограниченность бюджетных средств для стоящих проблем, включая сферу обслуживания жилья, обуславливает особую остроту вопроса коммунальной инфраструктуры на муниципальном уровне. В этих обстоятельствах, безусловно, ключевое значение для дальнейшего развития территориально, а также преобразования процента качества жизни их населения приобретает освоение и обновление подходов к надзору и направлению данным аспектом.

Степень разработанности темы исследования. Управление в области ЖКХ рассматривалось ранее в работах И.А. Башмаковой, В.Б. Зотовой, Т.В. Малеевой, П.П. Плюхиной, В.С. Чекалина и других ученых.

Ряд проблем экономического характера в теоретическом и практическом управлении сферой ЖКХ при ее реформах, рассматривался в работах, авторами которых были А.Н Асаул, Г.Д. Дроздов, С.И. Никитин, В.В. Циганов и другие ученые.

Проблемы, связанные с реформами ЖКХ рассматривались в научных трудах А.Н. Багаева, И.В. Генцлер, Т.В. Попова, В.Н. Субботина, А.Л. Сысоева, В.З. Черняка, Г.Р. Яруллиной и др.

Соответственно, можно сказать, что ряд аспектов исследуемых проблем, довольно подробно представлен в иностранных и российских литературных источниках. Но проблемы модернизации управления сферой ЖКХ в муниципалитетах, необходимо решать комплексно.

Объект исследования – сфера жилищно-коммунального хозяйства.

Предмет исследования – особенности реализации муниципальной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства городского округа Мытищи.

Цель исследования заключается в разработке предложений по совершенствованию муниципальной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства на примере городского округа Мытищи.

Исходя из поставленной цели, необходимо решить следующие задачи:

- раскрыть понятие и дать общую характеристику жилищно-коммунального хозяйства;
- рассмотреть нормативно-правовые основы управления жилищно-коммунальным хозяйством;
- изучить ценовую и тарифную политику в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- оценить общее состояние системы жилищно-коммунального хозяйства городского округа Мытищи;
- провести анализ системы управления ЖКХ в городского округа Мытищи;
- выявить проблемы реализации муниципальной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства и пути их решения;
- разработать предложения по совершенствованию муниципальной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Методическая база исследования. При исследовании мы пользовались системным, формально-логическим и сравнительным анализом, диалектическим методом и моделированием.

Практическое значение диссертации выражено тем, что ее итогами работы являются рекомендации, позволяющие модернизировать систему ЖКХ в муниципалитетах.

# 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

## 1.1 Понятие и общая характеристика жилищно-коммунального хозяйства

Выделяется экономическая значимость обслуживания домовых хозяйств в стратегическом плане, учитывая его ключевую роль в удовлетворении ежедневных потребностей населения. Представленный сектор РФ, как важнейший элемент национальной экономики, предоставляет гражданам постоянный доступ к необходимым услугам, обеспечивая комфортные и безопасные условия проживания, объединяя при этом различные отрасли производства и сервисного обслуживания.

Многогранность ЖКХ, его значение в контексте общенационального экономического порядка, подчеркивается разнообразием терминологических трактовок. В научных изысканиях отсутствует единое мнение относительно границ домового хозяйства, что объясняется наличием различных интерпретаций, раскрывающих сущность данной сферы деятельности. Несколько определений ЖКХ показывает таблица 1.1, представляя, насколько многоаспектной является эта сфера деятельности.

Таблица 1.1 – Примеры трактовок понятия «жилищно-коммунальное хозяйство»

Авторы	Определение
Е. В. Султанова	ЖКХ имеет основное значение в формировании нормальных условий для жизни граждан, что представляет собой основной компонент в территориальном устройстве. ЖКХ, поддерживая работу своей и транспортной инфраструктуры, предоставляя коммунальные услуги должного качества, не только поддерживает бытовой комфорт граждан. Соответственно, можно сказать, что сфера ЖКХ отвечает за создание и поддержку комфортной и безопасной жизни населения, создает для него высокий уровень жизнедеятельности, а также

	поддерживает стабильную социальную среду в районах проживания граждан <sup>1</sup> .
А.Н. Афанасьева	Инфраструктурой ЖКХ реализуются базисные направления воспроизводственного процесса. Они выражаются новым строительством зданий, их капремонтом, проектами, охватывающими модернизацию, перепланировку и реновацию объектов, позволяя им быть актуальными и функциональными. Создание этой инфраструктуры осуществляется обеспечением жильем, коммунальным благоустройством и инвестициями в строительство <sup>2</sup> .
Л.П. Ягодина	Главная задача сферы ЖКХ состоит в том, чтобы обеспечить нормальную работу инфраструктуры жилья, вместе с их инженерными коммуникациями. ЖКХ является разветвленной системой, в которую входят различные отрасли, взаимосвязанные друг с другом. Данная сфера деятельности реализует эксплуатационный функционал по всему комплексу жизнеобеспечения, поддерживая и модернизируя жилой фонд, а также градостроительную инфраструктуру. Весь спектр услуг, которые предоставляет ЖКХ, имеет свою территориальную специфику, их производство и потребление происходит в одновременном порядке и эти услуги нельзя ничем заместить. Они имеют уникальные производственные и потребительские характеристики и незаменимы в том, чтобы обеспечить стабильность и комфортную жизнь граждан в муниципалитетах <sup>3</sup> .
Л.Х. Алмаева, Е.В. Есиева	В многоотраслевой хозяйственной системе центральное место занимает сектор жилищно-коммунального хозяйства, являясь основой экономического благополучия. ЖКХ, обладая различными связями социального и экономического характера, помимо обеспечения работы жилого фонда, напрямую влияет на некоторые индустриальные сферы деятельности и услуги. Жилищно-коммунальное хозяйство является уникальной отраслью, которую нельзя заменить, и она реализует различные индивидуальные и коллективные потребности <sup>4</sup> .

ЖКХ создается для того, чтобы укрепить и гарантировать надежное функционирование каждой системы по жизнеобеспечению граждан. Это

<sup>1</sup> Калинина А.М. Жилищно-коммунальное хозяйство как сфера деятельности государственного и муниципального управления // Интеграция науки, общества, производства и промышленности. 2024. С. 143.

<sup>2</sup> Афанасьева А.Н. Организационно-экономический механизм повышения доступности жилищного фонда и коммунальных услуг: монография / А.Н. Афанасьева, А.И. Романова, Л.Р. Мустафина. М.: ИНФРА-М, 2018. С. 34

<sup>3</sup> Чекрыгина Н.Д. Теоретический анализ тарифного регулирования услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Актуальные исследования. 2024. №. 4 (186). С. 86-89.

<sup>4</sup> Гайнутдинова Е.А., Осипов А.К., Соколов В.А. Управление жилищно-коммунальным хозяйством на муниципальном уровне // Управление деятельностью хозяйствующих субъектов, потребительских обществ и публичных образований в условиях санкций и коронавирусных ограничений. 2023. С. 42-46.

представляет собой совокупные действия, реализуемые для того, чтобы сделать более качественным обслуживание в данной сфере, вместе с реализацией мероприятий, позволяющих оптимизировать затраты. Также данные усилия реализуются для предоставления постоянных и улучшенных условий жизни граждан, что непосредственно связано с их социальной защитой и напрямую влияет на благосостояние общества. Анализируя то, как в данный момент времени определяется данная концепция, нами предложена своя трактовка, определяя приоритеты, когда обслуживаются жизненные запросы граждан, проживающих в городах<sup>5</sup>.

Примерно 20 отдельных областей деятельности интенсивно потребляют разные ресурсы при обслуживании жилого фонда, имеющие экономическое, социальное и культурное значение. Компоненты ЖКХ обладают большой трудоемкостью и ресурсоемкостью и вся эта сфера очень важна для того, чтобы жилищная инфраструктура работала бесперебойно и качественно, также она влияет на уровень экономического благополучия каждого хозяйствующего субъекта. В создании системы, предоставляющей преференции, участвуют как самые разные государственные органы и структуры, так и коммерческие компании, что позволяет им получить взаимную выгоду от этого процесса. Этот подход имеет несколько достоинств, которые показаны рисунком 1.1.

---

<sup>5</sup> Вац Н.А., Барсуков А.Е. Формирования системы управления жилищно-коммунальным комплексом крупного города // Экономика и предпринимательство. 2017. №. 5-1. С. 1038-1047.



Рисунок 1.1 – Подходы к анализу сущности ЖКХ<sup>6</sup>

Сервисы ЖКХ являются общественными благами, которые предоставляют государственные компании, реализующие социальные функции. Поскольку данные сервисы, предоставляемые гражданам, очень многочисленны, то их стоит рассматривать с позиции их значения для общества и их полезности, что показано рисунком 1.2.



Рисунок 1.2 – Функции системы ЖКХ<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Астратова Г.В. Жилищно-коммунальное хозяйство как ресурс государственного управления // Издательство «Мир науки» Интернет-журнал «Отходы и ресурсы», 2018. № 3 (5). 18 с.

<sup>7</sup> Там же

Формирование экономических ролей происходит в сфере коммунального обслуживания, функциональность которой обусловлена договорными отношениями. Воздействие коммунальных услуг, воспринимаемое как потребителями, так и субъектами, которые занимаются предоставлением в аренду своей собственности, выражаются в результате. конечном капитализированными рыночными оценками<sup>8</sup>.

Когда анализируются перспективы коммунальной сферы, то при этом необходимо учесть, что при создании инфраструктуры жизнеобеспечения, организации, предприятия и конечно же граждане, должны комплексно взаимодействовать друг с другом. Разнообразные институциональные и общественные взаимодействия, помогают в раскрытии функциональной структуры обслуживания жилого фонда. Как отображаются структурные компоненты в данной сфере, показано рисунком 1.3. Здесь ими являются государственные органы, контролирующие и надзорные инстанции, частные и муниципальные компании и непосредственно граждане.



Рисунок 1.3 – Основные участники сферы ЖКХ<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Кемайкин Н.К. Стратегический контроллинг в сфере жилищно-коммунального хозяйства / Н.К. Кемайкин. Москва: Издательство «Знание-М», 2024. 168 с.

<sup>9</sup> Азбука для потребителей услуг ЖКХ // «Школа грамотного потребителя», 2019. Выпуск 2.0. 154 с.

От того, насколько эффективно будет работать эта сложная социальная и экономическая система, состоящая из жилых зданий, эксплуатационных, ремонтно-строительных, энергетических и прочих объектов, будет прямо зависеть состояние коммунальной инфраструктуры в городах и поселениях и качество жилья. Насколько многообразными являются подобные объекты, которыми формируется сфера ЖКХ, показано рисунком 1.4.



Рисунок 1.4 – Объекты ЖКХ<sup>10</sup>

Сферой ЖКХ комплексно удовлетворяются различные потребности общества, данная сфера состоит из двух отдельных отраслей, которые взаимосвязаны друг с другом. Они являются жилищной и коммунальной сферой, формирующие общее домовое хозяйство, основанное на жилом фонде, в основном заказывающим и потребляющим коммунальные услуги. Обе эти отрасли имеют свои технические и операционные особенности, показатели, определяющие их развитие и условия, при которых реализуется их деятельность. Данными отраслями, включая инфраструктуру по внешнему благоустройству, формируется система, где все ее компоненты в обязательном

<sup>10</sup> Шартава Д.Н. Объекты, субъекты и механизм государственного управления в сфере жилищно-коммунальных услуг в Российской Федерации // Правозащитная деятельность в современной России: проблемы и их решение. 2023. С. 738-745.

порядке зависят друг от друга. Этой системой предоставляются услуги, что напрямую влияет на комфортность и уровень качества жизнедеятельности граждан, проживающих в обслуживаемом жилом фонде<sup>11</sup>. Эти услуги поделены на два вида и являются жилищными и коммунальными. Структурный вид жилищно-коммунального хозяйства подробно представлен рисунком 1.5.

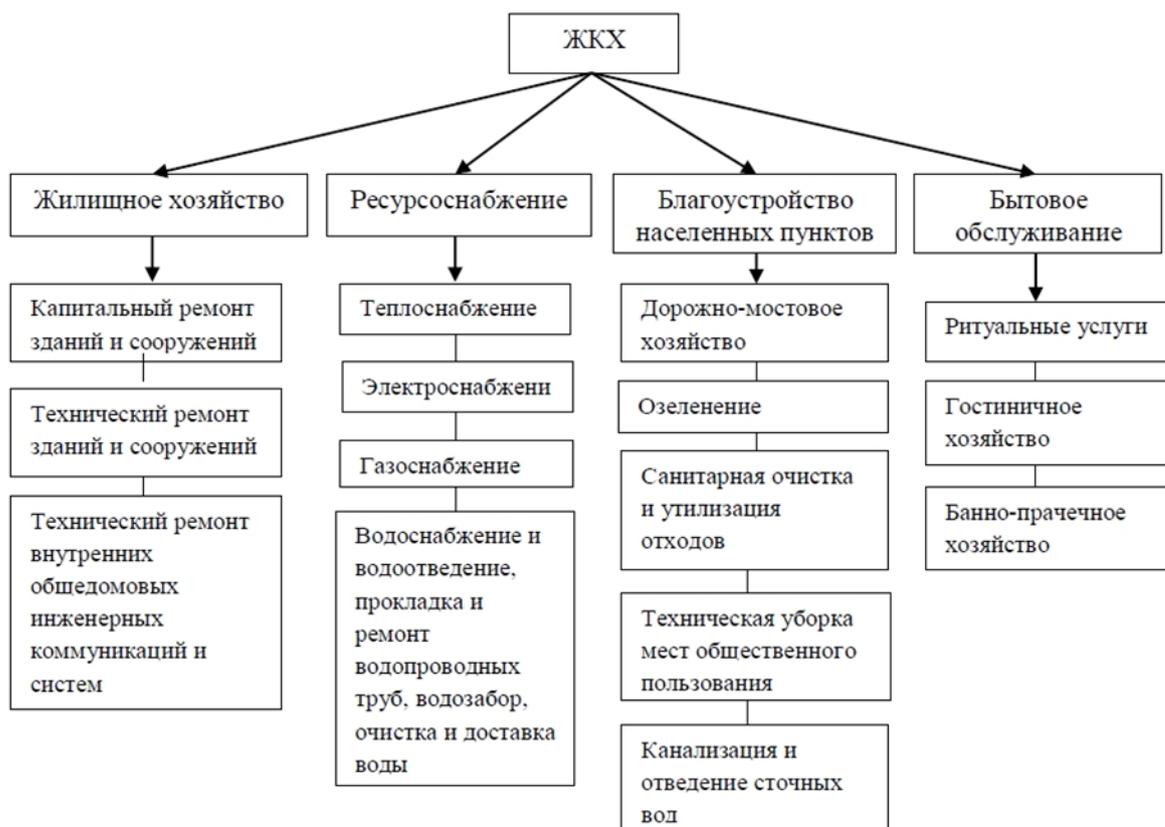


Рисунок 1.5 – Структура ЖКХ<sup>12</sup>

Доступ граждан к использованию жилья, основой чего являются соглашения, заключаемые между гражданами и государственными и муниципальными структурами, являющимися собственниками этого жилья,

<sup>11</sup> Жуков А.П. Управление жилищно-коммунальным хозяйством: Учебник / А.П. Жуков, О.В. Девяткин. Москва: Общество с ограниченной ответственностью «Издательство «КноРус», 2021. 304 с.

<sup>12</sup> Романов К.П. Понятие и структура сферы ЖКХ как объекта муниципального управления // Молодежный муниципальный форум. 2021. С. 221-223.

представляет собой хозяйственный аспект проживания, согласно существующим нормам.

Коммунальные услуги являются функциями, при которых содержится и ремонтируется жилье, поддерживается его надлежащий вид. Жилищный сервис также отвечает за то, чтобы вывозить твердые бытовые отходы, эксплуатировать и технически обслуживать подъемную технику, и стоит отметить, что цена за вывоз ТБО будет пропорциональной размеру жилого помещения.

Арендодатель, является основным субъектом при обслуживании жилого фонда в коммунальной сфере, и также представляется собой конечного получателя ЖКУ. Соотнесенный между собой спрос и предложение, вместе с ценообразованием за ЖКУ, которое реализуется посредством арендной платы, представляют собой основные компоненты, составляющие рыночную структуру жилого фонда. Наглядное представление рассматриваемых типов домохозяйств отображено на рисунке 1.6.



Рисунок 1.6 – Категории собственников жилья<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Азбука для потребителей услуг ЖКХ // «Школа грамотного потребителя», 2019. Выпуск 2.0. 154 с.

За непрерывное предоставление услуг, критически важных для работы городской инфраструктуры, отвечают монопольные коммунальные компании. Данными услугами являются:

- обеспечение холодного и горячего водоснабжения;
- водоотведение;
- обеспечение отопления жилых и нежилых зданий;
- обеспечение электроснабжения и газоснабжения;
- реализация мероприятий, поддерживающих инфраструктуру, вместе с дорожным хозяйством, благоустройством территорий, формируя при этом рекреационные пространства для граждан.

Реализация мер по охране природы, касающиеся сбора, утилизации и переработки, тоже обладают ключевой значимостью<sup>14</sup>.

Резюмируя, стоит отметить, что некоторые мероприятия по государственному регулированию реализуются для того, чтобы устранить проблемы по домовому обеспечению и удовлетворить коммунальные потребности, влияющие на уровень благосостояния граждан<sup>15</sup>. Фундаментальными факторами социальной стабильности являются непосредственное благоустройство жилой среды, обеспечение ее устойчивости и надлежащее обслуживание. Повышение качества жизни, требующее постоянного контроля, адаптивное управление сферой ЖКХ, в которую входит большое количество компаний разных форм собственности, до сих пор представляет собой первоочередную задачу. Для того чтобы сложная структура, в которую входят организации и учреждения, управлялась эффективно, пользуются специальными управленческими методами и

---

<sup>14</sup> Житлухина О.Г., Ящук М.А. Развитие принципов самоуправления в некоммерческих корпоративных организациях, управляющих жилищным фондом в системе ЖКХ // Проблемы современной экономики. 2019. №. 2. С. 188-191.

<sup>15</sup> Милостивенко М.Е., Климовских Н.В. Государственное регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Экономика и управление в условиях современной России. 2021. С. 208-212; Пономаренко В.М., Булгаров М.А. Государственное регулирование сферы ЖКХ // Управление в XXI веке-проблемы и перспективы. 2021. С. 141-144.

инструментами, созданными государством. Поддержка ЖКУ на достойном уровне, что напрямую влияет на качество жизнедеятельности населения, будет обуславливать ведение этой преобразующей деятельности.

## **1.2 Нормативно-правовые основы управления жилищно-коммунальным хозяйством**

Важнейшим аспектом регулирования данной области в РФ представляется соответствие услуг в сфере жилья и коммунального хозяйства установленным требованиям. Нормативными документами, регламентирующими взаимоотношения в области жилья, устанавливается ряд критериев, определяющих качество работы с инфраструктурой и уровень безопасности граждан, проживающих в жилых помещениях. Для стандартизации предоставляемых услуг государственными органами утверждаются конкретные количественные показатели качества, которые устанавливают регулятивные меры.

Представляя собой сложную систему, основанную на многообразных юридических традициях, которые обуславливает гражданский, административный и семейный кодексы, жилищные нормы в РФ не ограничивают правовые границы отдельной сферы. Они применяются в каждой области ЖКХ. Конституцию РФ<sup>16</sup> представляют как базу, на которой основываются все жилищные институты, она также позволяет создать индивидуальные уставы, сильно различающиеся со стандартизированной концепцией Гражданского Кодекса.

Стратегическое регулирование качества и безопасности жилищных условий, таким образом, обязывает исполнителей к неукоснительному соблюдению установленных нормативов, чья последовательность

---

<sup>16</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета от 4 июля 2020 г. № 144.

гарантирована систематизированными гранями сегодняшней страны. Особый подход к реализации жилищной политики осуществляется на федеральном уровне и на уровне субъектов посредством совместного использования полномочий, отличаясь от централизованно устанавливаемых норм, касающихся гражданских прав<sup>17</sup>.

Процесс обеспечения надежного и постоянного предоставления ресурсов жилищного и коммунального характера, результативная и стабильная работа сферы ЖКХ, имеет неразрывную связь с этими конституционными нормами, представляя собой определяющий фактор, позволяющий гражданам реализовать свое конституционное право на жилье. В соответствии с Конституцией РФ, Россия является социальным государством (что указано статьей 7), которое стремится к тому, чтобы сформировать условия, позволяющие обеспечить достойную жизнедеятельность и всестороннее развитие гражданам, в т. ч. активно осуществляя строительство жилья (что указывается статьей 40 Конституции РФ).

Этими основами, являющимися базой структуры жилищных норм, выражается суть Жилищного Кодекса РФ<sup>18</sup>. Он представляет собой основной нормативный инструмент в регламентировании взаимоотношений в области жилья в нашей стране. Им устанавливается ряд основных принципов, по которым регламентируется эта области, вместе с основными положениями и объектами прав в области жилья, правами и обязанностями тех, кто участвует в этих взаимоотношениях. Они согласованы с Основным законом и удостоверяют, что жилищный базис находится в совместном ведении центра и регионов РФ, что устанавливает Конституция РФ, а также ч. 1 статьи 5 Жилищного Кодекса.

---

<sup>17</sup> Панова Ю.А., Плохих Е.А. Структура жилищно-коммунального комплекса и нормативно-правовое регулирование жилищно-коммунального хозяйства // Наука, знания, интеллект. 2022. С. 36; Юрин Р.С. Правовое регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Семейный бизнес & LegalTech: научные решения для профессиональной предпринимательской деятельности. 2023. С. 246-265.

<sup>18</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 8 августа 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

Изменение Жилищного Кодекса, пришедшего на смену устаревшего Кодекса РСФСР, позволило создать более эффективный подход к реализации политики государства в области жилья, соответствующий существующим условиям. Система, регламентирующая жилищную сферу, является многоуровневой и комплексной, что подтверждается тем, что увеличилась нормативная база из-за того, что были муниципалитеты ввели новые субъекты и нормативные актов. В соответствии с ч. 2 ст. 5 ЖК РФ, структура жилищных норм состоит как из норм самого Кодекса, так и из производных нормативных актов.

Ряд правовых основ, позволяющих жилым помещения становиться частной собственностью физических лиц из владения ими государством, при запросе физических лиц, устанавливается существующим законодательством РФ, занимающимся регламентацией вопросов по градостроительству и управлению жильем. Эти основы установлены нормативными документами, к примеру, Федеральным Законом «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»<sup>19</sup>. Им регламентируется приватизация жилья, и он представляет собой правовую основу, позволяющую менять право на собственность, относительно тех или иных недвижимых объектов.

Жилищным Кодексом РФ устанавливается ряд обязанностей, которые имеют государственные органы по контролю и привлечению к ответственности тех, кто нарушил данные нормы, также он устанавливает законодательные аспекты, относительно того, как организуются территории в городах и на селе. ЖК РФ содержит основы градостроения в России, кодифицирует положения, регламентирующих то, как необходимо застраивать населенные пункты, предоставляет институциональные гарантии по выбору

---

<sup>19</sup> Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 11 июля 2021 г.) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

места проживания граждан в РФ, устанавливает экологические и санитарно-гигиенические нормы градостроительства<sup>20</sup>.

Данными нормативными актами осуществляется создание целостного правового механизма, регламентирующего процесс передачи жилья в частное владение, строительство в РФ, формируя благоприятные условия жизнедеятельности населения и соблюдая стандарты по экологии.

В 6 параграфе гл. 30 ч. 2 Гражданского Кодекса РФ<sup>21</sup>, осуществляется регламентация взаимоотношений, касающихся поставок электрической энергии, учитывая процессы, при которых обслуживаются электросети, учитываются энергоресурсы в качественных и количественных показателях, с определением взаимных обязательств и ответственности, которую имеют энергоснабжающие компании и потребители. Нормативную базу, регламентирующую взаимоотношения в области потребления газа в РФ, представляет ФЗ «О газоснабжении»<sup>22</sup>, при помощи которого проводится создание организационных, экономических и правовых предпосылок, позволяющим осуществлять любые взаимодействия в области газоснабжения. Кроме того, основным нормативный акт, занимающийся регламентацией правовых аспектов на использование жилья, является Гражданским Кодексом. В нем необходимо в особенности рассмотреть главу 35, описывающую процесс аренды жилых помещений статьями 671-688.

Этим нормативным актом, осуществляется установка основ, на которых создается общенациональный газовый рынок, взаимоотношения экономического характера в данной области, ряд требований по антимонопольному регулированию, вместе со стандартами безопасности, которые должны соблюдать газоснабжающие компании. Также, данным

---

<sup>20</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 26 декабря 2024) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 16.

<sup>21</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 25 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 13 декабря 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

<sup>22</sup> Федеральный закон от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» (ред. от 8 августа 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 1999. № 14. Ст. 1667.

нормативным актом устанавливается структура политики государства регулированию полномочий, предоставляемых федеральным органам и принципов, по которым работает и развивается Единая система по газоснабжению в нашей стране.

Это позволяет законодательно экономические взаимосвязи рыночных субъектов, и усилить правовую определенность их совместной работы. Нормативными аспектами, регламентирующими теплоснабжение, осуществляется регулирование процессов по производству, распределению и потреблению тепла и мощностей, определяется, по какому порядку необходимо использовать теплоносители в системах по обеспечению теплом. ФЗ «О теплоснабжении»<sup>23</sup>, проводится установка принципов, на основании которых организуется эта экономическая сфера деятельности, с установлением рамок, по которым формируется, работает и развивается инфраструктура теплоснабжения.

Частью 5 ЖК РФ устанавливаются территории, отведенные на застройку жилья, эта застройка имеет разную плотность и функциональное назначение, согласно имеющимся градостроительным стандартам. ЖК РФ осуществляется правовая регламентация процесса, при котором используются территории для строительства, устанавливается функциональное назначение земли в поселениях и их планировочная организация, а ч. 1 ст. 85 акцентирует институциональное значение зонирования, рассматриваемого в качестве основы для территориального планирования.

Действенные правовые инструменты, позволяющие рационально и обосновано в законодательном плане работать данной сфере, устанавливаются этим нормативным актом, также с установлением компетенций государственных органов, прав и обязанностей, которые имеют субъекты в этой сфере и конечные потребители. Законодательная регламентация, вместе с

---

<sup>23</sup> Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (ред. от 8 августа 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2010. № 31. Ст. 4159.

экономическими аспектами электроэнергетики, с производством электрической и тепловой энергии, закреплены в ФЗ РФ «Об электроэнергетике»<sup>24</sup>.

Муниципальные организации развивают коммунальные сети, утилизируют бытовые отходы, занимаются благоустройством и озеленением в городах и селах, освещением и прочими коммунальными работами, согласно Федеральному Закону «Об общих принципах организации местного самоуправления»<sup>25</sup>.

Благосостояние населения муниципалитетов напрямую зависит от того. Насколько эффективно будет работать сфера услуг, куда входит различное снабжение, организация общественного питания, коммуникационных услуг и торговли. Изменения, произошедшие в этих сферах деятельности, привели к тому, что в них большую роль стал играть частный капитал, что вызывает необходимость в пересмотре задач, стоящих перед муниципалитетами. Следует особо рассмотреть, как обеспечиваются жильем граждане, являющиеся малоимущими и нуждающимися в том, чтобы им улучшили жилищные условия, строго соблюдая при этом жилищное законодательство того или иного города или поселения.

То, насколько изменились по своей структуре властные полномочия, показывает, как меняется законодательная база, а также то, что необходим адекватный ответ на появление новых экономических и социальных вызовов. Это изменение приоритетности при реализации политики муниципалитетов, обуславливается тем, что необходимо стремиться к тому, чтобы увеличить качество жизнедеятельности граждан и оптимизировать использование средств из бюджета.

---

<sup>24</sup> Федеральный закон от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» (ред. от 25 октября 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2003. № 13. Ст. 1177.

<sup>25</sup> Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 13 декабря 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2003. № 40. Ст. 3822.

Кроме того, муниципальные власти отвечают за установку тарифов за ЖКУ, не касающиеся напрямую производства энергии, что подчеркивает, насколько важно контролировать надбавки за пользование этими услугами, кроме того, они имеют право менять их цены для абонентов. Муниципальными органами в городах, поселках, районах и городских округах устанавливается стоимость за товары и услуги, которые предоставляют муниципальные организации и компании, регулируются тарифы на подключение к инфраструктуре муниципалитета, вводят дополнительные надбавки к стоимости услуг, исключая ситуации, которые предусматривает федеральное законодательство. Возможность регулировать тарифы, является основной прерогативой, которую имеют муниципальные органы, когда они решают местные вопросы, что законодательно устанавливается ч. 1 ст. 17 ФЗ № 131-ФЗ. Но стоит отметить, что муниципальные органы не имеют права регулировать тарифы коммунальных компаний, предоставляющих товары и услуги по электро- и теплоснабжению.

На основании региональных нормативных и подзаконных актов, согласно статье 72 Основного закона, установка коммунальных базисов находится в общем ведении РФ и ее субъектов, в дополнение к вышеуказанным и другим законам в области жилищного регулирования. Инициативы в области жилищной политики представляют собой важную составляющую обширной системы изменений в социальной и экономической сфере страны. Здесь государственные органы представляют собой движущую силу этих изменений, проводимых для того, чтобы создать оптимальные условия жизни для населения. Проводя мероприятия по развитию ЖКХ, Россия увеличивает уровень жизнедеятельности свои граждан. Совершенно ясно, что в этом вопросе работа государственных органов обладает стратегическим значением.

### 1.3 Ценовая и тарифная политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Согласно принципам, которые представляет Концепция, устанавливающая ценовую и тарифную политику при обслуживании жилищного фонда в РФ, цену определяют в виде денежного эквивалента, которым компенсируются расходы при производстве и предоставлении ЖКУ. Тарифом определяется система формирования цен, при которой производится установка конкретных ставок за пользование жилищно-коммунальными услугами<sup>26</sup>.

Все компании, занятые в этой отрасли, должны формировать и обоснованно в экономическом плане применять ценовую политику. Это дает возможность контроля расходов и доходов, что обуславливает самостоятельное финансирование этих компаний и их стабильную операционную деятельность. Работа тарифной системы в области ЖКХ является первоочередной и обеспечивает этой отрасли финансовую устойчивость. Важность социального компонента ЖКУ, будет обуславливать обязательное регулирование тарифов за пользование ими<sup>27</sup>.

Данный метод расчета позволяет тем, кто управляет сферой коммунальных услуг выделить отдельные работы, чтобы впоследствии привлечь подрядные организации на их выполнение механизмы, осуществляющие конкурентный отбор<sup>28</sup>. Этой учетной системой, которую

---

<sup>26</sup> Концепция ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: <https://docs.cntd.ru/document/901783184>.

<sup>27</sup> Щуровская Т.В., Гречухина Д.В., Дедкова Д.К. Тарифная политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Инжиниринг и экономика: современное состояние и перспективы развития. 2022. С. 220-224; Фоменко М.В., Новикова И.И. Государственная тарифная политика в сфере ЖКХ // Научное обеспечение агропромышленного комплекса. 2019. С. 267-268.

<sup>28</sup> Концепция ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: <https://docs.cntd.ru/document/901783184>.

предусматривает ценовая стратегия жилищно-коммунального хозяйства, тщательно анализируются все расходы, с учетом материальных объемов, применяемых, когда предоставляются услуги и других затрат, понесенных, когда начисляются и взимаются платежи с абонентов. Стоимость ЖКУ рассчитывается на основе объективной информации о том, сколько было потрачено ресурсов.

Нормами, устанавливающими расходы на использование ресурсов и заработную плату, не представляется текущая ситуация, потому что они нечасто меняются и не учитывают современные научные и технологические достижения и специфические условия, которые обуславливают природные и градостроительные особенности того или иного региона. В ЖКХ формирование изначальной стоимости за коммунальные услуги, основывается на расходах и это является основным недостатком тарифной системы. Здесь проблема, появляющаяся, когда используются старые нормы расходов, состоит в том, что действительные финансовые запросы компаний, превышают установленные тарифы. Отдельно здесь стоит отметить методику, по которой рассчитываются тарифы, учитывающей реальные затраты, понесенные к тому моменту, когда устанавливается цена или когда расчет происходит на основании установленных экономических норм, по которым осуществляется установка уровня расходов.

Установленная стоимость относительно 1 кв. м. жилых помещений, рассчитывается следующим образом: суммарная оценочная стоимость делится на размер площади жилья, учитывая их классификационную категорию. Проведение анализа затрат на то чтобы содержать и ремонтировать жилье, представляет как они зависят от объемов работы, исполненной на протяжении установленного периода. Наличие потребности в денежных средствах, когда рассчитываются тарифов на то, чтобы содержать и ремонтировать жилье, устанавливается по расчету за один квадратный метр

суммарной жилой площади. Вместе с этим, размер реальных расходов может говорить о том, что предоставленные услуги были некачественными<sup>29</sup>.

Чтобы полностью нормативно оценить стоимость обслуживания жилья, следует рассчитать расходы на то, чтобы восстановить конструктивные компоненты в многоквартирных жилых домах, учесть работы по техническому обслуживанию, стоимость за отремонтированные внутренние инженерные системы, за то, что было улучшено санитарное состояние и прилегающие территории и учесть сумму прочих дополнительных затрат.

Сейчас, когда меняется система по финансированию жилья, предложено применить выделенные средства на проведение капитального ремонта, модернизацию и реставрацию жилого фонда. Размеры аренды будут учтены, когда будут рассчитываться субсидии на жилье, учитывая стандартную ставку, используемую, когда оцениваются данные субсидии. Стандартная ставка аренды жилья определяется и обосновывается процентными отчислениями, которые необходимы для того чтобы обновить жилье, принадлежащее государству и муниципалитетам, с этими отчислениями соотносятся социальные и экономические показатели по тому или иному региону. Средствами, полученными от аренды жилых помещений, распоряжается их собственник.

В коммунальной сфере проводится рассмотрение возможности увеличить тарифы и тарифы на то чтобы подключить услуги, чтобы профинансировать текущие потребности компаний, а также их инвестиционные планы<sup>30</sup>. Сейчас в регулировании тарифов за ЖКУ, существует очень много тенденций. Их суть может меняться от желания того, чтобы конечные потребители полностью оплачивали эти услуги, отменив вместе с тем выдачу перекрестных субсидий разным группам потребителей

---

<sup>29</sup> Динамика развития взаимодействий в социально-экологических системах / Н.В. Бакаева, А.В. Шлеенко, С.Н. Волкова, Е.Е. Сивак, М.И. Пашкова // Технология текстильной промышленности. 2021. № 1 (367). С. 24-29.

<sup>30</sup> Шлеенко А.В., Шаповалов И.Г., Басова Д.А. Развитие малоэтажного деревянного домостроения в России // Молодежь и XXI век. 2020. С. 341-344.

(жителям и коммерческим компаниям), до того чтобы поддерживать сбалансированную политику между теми, кто участвует в создающемся рынке.

В заключение стоит сказать, что при анализе существующих подходов к ЖКХ, можно увидеть, что система, формирующая цены и регулирующая стоимость ЖКУ, обладает некоторыми недостатками:

1) информация о том, как формируются цены за ЖКУ и дополнительные тарифы для потребителей, как правило, закрыта или не полна.

2) действующая модель ценообразования тарифов за ЖКУ, не стимулируются частные инвестиции в процесс модернизации и развития коммунальных сетей.

3) коммунальные компании недостаточно мотивированы на то, чтобы уменьшать расходы и увеличивать эффективность производства, реализуя энергосберегающие технологии и оптимизируя процессы управления. Здесь недостаточно рассматриваются основные аспекты управления, а также инновационного развития коммунальной сферы.

## **2 ОСОБЕННОСТИ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ И ОРГАНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ**

### **2.1 Оценка общего состояния системы жилищно-коммунального хозяйства городского округа Мытищи**

Инфраструктура коммунальных услуг ГО Мытищи, представляет собой интегрированную структуру, в которую входят экономические агенты, занимающиеся поддержкой разных аспектов жизнедеятельности. Многоотраслевая система, основой которой является тесное взаимное финансовое и операционное сотрудничество компаний, с разным уровнем независимости, охватывает всех жителей, все социальные институты и хозяйствующие субъекты, которые находятся в муниципалитете.

Регулирование отношения социального и экономического характера в ГО Мытищи находится под особым контролем, в особенности это касается сферы ЖКХ. Осуществление качественного управления данной сферой муниципалитетами, обеспечено региональным и федеральным законодательством. Нормы, вместе с организационными принципами, необходимыми для того, чтобы систематизировать общественную инфраструктуру, закрепляются федеральными и региональными документами.

Существующие в ГО Мытищи законодательные инициативы выражены положениями, которые регламентируют осуществление капремонта многоквартирных домов.

Дополняя федеральные нормативные акты, некоторыми региональными и муниципальными актами уточняется и дополнительно направляется структура работы сферы ЖКХ. В данных документах прописывается ряд указаний относительно того, как необходимо организовывать капремонт, представляется, как необходимо учитывать денежные средства, выделенные на него, и обеспечивается их прозрачное использование. При реализации

комплексной социально-экономической политики, необходимо тесное взаимодействие всех уровней власти, вместе с активной правовой поддержкой, потому что все аспекты взаимоотношений в обществе, в большей мере будут зависеть от того, насколько устойчивым является правовой фундамент и того, имеются ли конкретные механизмы управления.

По градостроительству и коммунальному благоустройству, основное место занимает организация, руководящая этой сферой деятельности в границах ГО Мытищи – администрация городского округа. Этим институтом, имеющим исполнительные полномочия, организуется и реализуется стратегия государства, осуществляется поддержка нормативно-правовой регламентации основных аспектов ЖКХ на уровне муниципалитета. Администрацией исполняется функционал, основываясь на принципах, в соответствии с которыми вся работа должна проводиться структурированно и согласно законодательству, что позволяет последовательно реализовывать поставленные государством задачи в этой сфере. Главные задачи, поставленные перед администрацией, показаны рисунком 2.1.

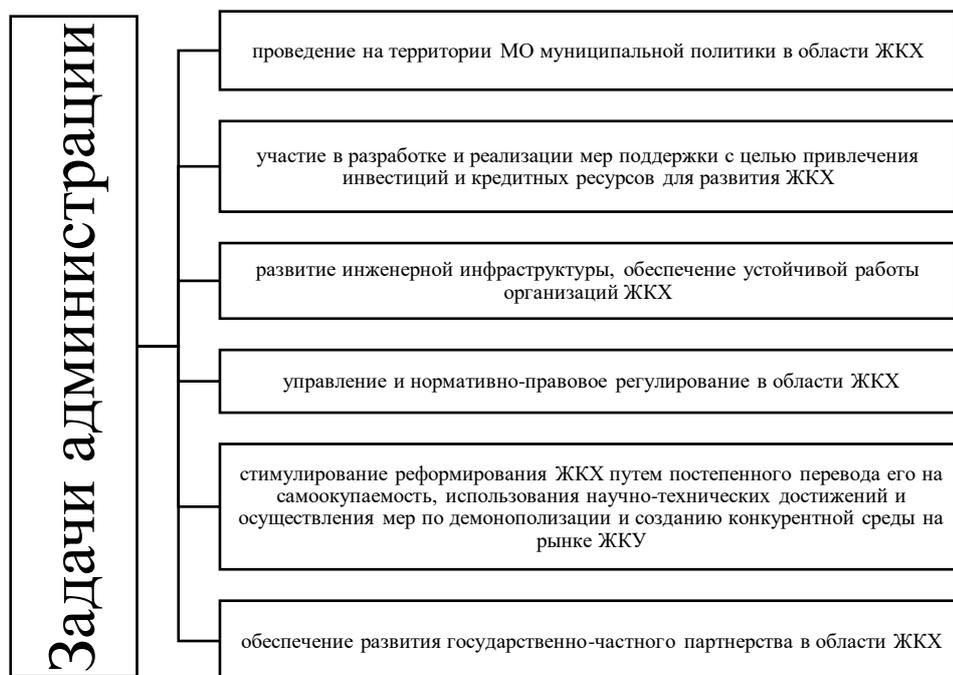


Рисунок 2.1 – Основные задачи администрации ГО Мытищи

В городском округе осуществляется работа разветвленной структуры по управленческому взаимодействию государственных и общественных организаций. То, насколько эффективным является сотрудничество между субъектами, представляющими естественные монополии, является предметом обсуждений в межотраслевом совещательном органе, которым напрямую руководит глава ГО Мытищи. Также прозрачно и открыто работает межведомственная комиссия, совместно с администрацией, для того чтобы обеспечить социальное и экономическое развитие территории муниципалитета.

Необходимо тщательно проанализировать, в каком состоянии сейчас находится жилье, и определить спектр мероприятий, позволяющие развивать их в городском округе, это позволит установить качественный и количественный прогресс. Анализируя муниципальную сферу ЖКХ, на основе официальных статистических данных и динамики изменений, проводится исследование основных проектов, для того чтобы увеличить уровень и качество предоставленных услуг и определить проблемы, являющиеся самыми актуальными в данный момент времени, которые необходимо решать в первую очередь. Структурный вид, который имеет жилищный фонд, показан таблицей 2.1.

Таблица 2.1 – Структура жилищного фонда ГО Мытищи, млн м<sup>2</sup>

Наименование показателя	Год			Темп роста, % 2023/2021
	2021	2022	2023	
Общая площадь жилых помещений жилищного фонда, млн м <sup>2</sup> на конец года	8,673	8,941	9,210	6,19
в т.ч. городского жилищного фонда	7,941	8,205	8,500	7,04
сельского жилищного фонда	0,732	0,736	0,710	-3,01
Общая площадь жилых помещений государственного жилищного фонда, млн. м <sup>2</sup>	5,000	5,200	5,400	8,00
муниципального жилищного фонда, млн. м <sup>2</sup>	4,500	4,700	4,900	8,89
частного жилищного фонда, млн. м <sup>2</sup>	3,000	3,200	3,300	10,00

жилищного фонда, находящегося в собственности граждан, млн. м <sup>2</sup>	2,100	2,240	2,310	10,00
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м <sup>2</sup>	43,36	44,06	44,92	3,60
в городских поселениях	39,70	40,43	41,46	4,43
в сельской местности	3,66	3,63	3,46	-5,46

Проводя анализ того, с какой динамикой изменяется жилищный сектор ГО Мытищи, можно увидеть, что немного увеличился общий объём жилья, примерно на 1 процент с 2022 по 2023 годы, что составляет в численном выражении примерно 1 млн. кв. м. Такая стагнация обуславливается тем, что в регионе развиваются новостройки. Например, можно увидеть, что точно также на 1 процент увеличилась площадь жилья в городах, тогда как на селе объём жилья остался таким же в период 2021-2023 г.<sup>31</sup> Всю эту динамику можно отразить в числовом выражении, что показано рисунком 2.2. Вместе с этим планируется увеличить жилую инфраструктуру по городам, из-за того что в них увеличивается количество жителей, что приводит к тому, что ведет к строительству новых жилищных комплексов.

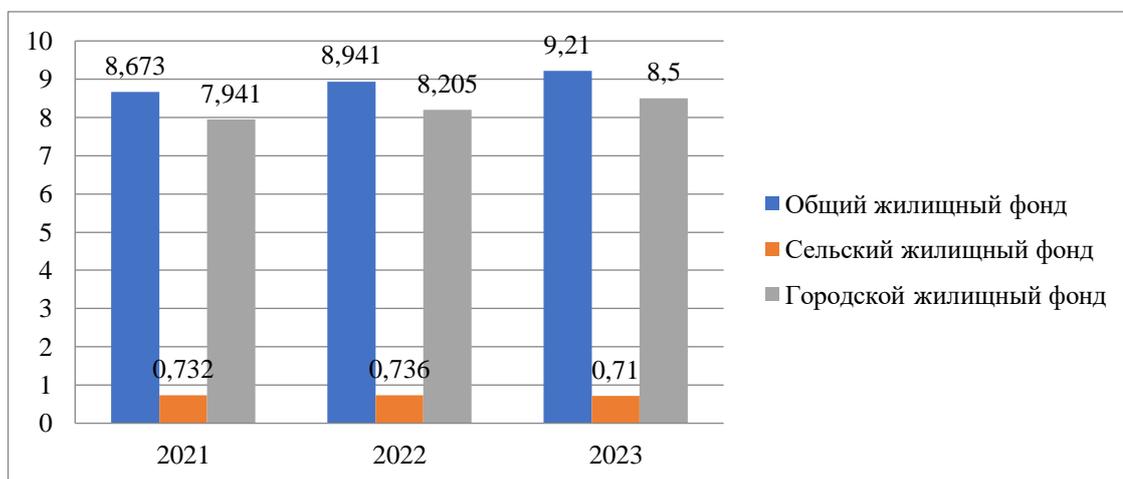


Рисунок 2.2 – Общая площадь жилых помещений жилищного фонда, млн м<sup>2</sup>

<sup>31</sup> Отчеты и статистика // Официальный сайт городского округа Мытищи. URL: <https://mytyshi.ru/docs/otchyoty-i-statistika-3161>.

Необходимо представить положение жилищного фонда ГО Мытищи, опираясь на рисунок 2.3. В рассматриваемый период, структура жилья ГО Мытищи в основном представлена частными домовладениями, составляющими 98 процентов от всего жилого фонда. Объем жилья, собственниками которого являются граждане, также существенно превышает другое жилье и составляет 97 процентов от общей жилой площади, на протяжении рассматриваемого периода. Также необходимо отметить, рост среднего размера жилья на душу населения по стране, увеличение составило 1,02 процентов на протяжении 2 лет, или 0,5 кв. м. Сравнительно проанализировав городские и сельские территории, можно увидеть, что жилое пространство в городах меняется значительно сильнее, если сравнивать с селами.

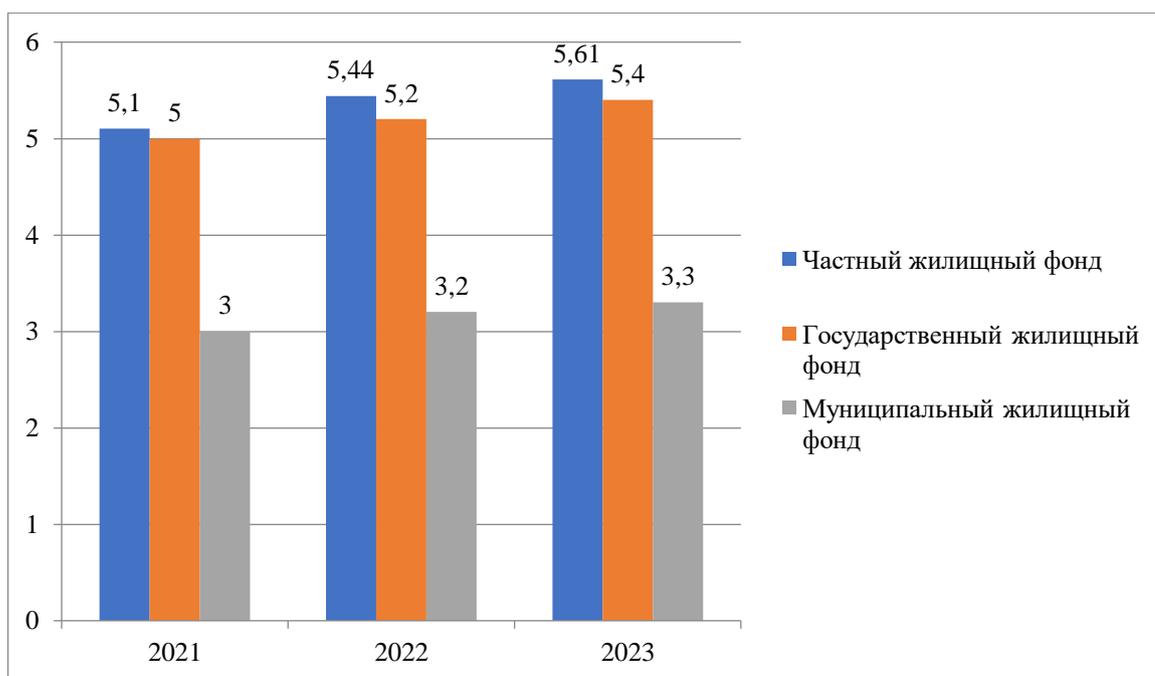


Рисунок 2.3 – Формы собственности жилищных фондов ГО Мытищи, миллионов квадратных метров

Таблицей 2.2 представлено распределение жилых домов в ГО Мытищи, с учетом срока их постройки. Информация, представленная в таблице, позволяет проанализировать, насколько долго эксплуатировались жилые объекты до настоящего времени. Также эта информация позволяет определить

объем зданий, построенных давно и акцентировать на них особое внимание, потому что они являются объектами, за которыми следует интенсивно ухаживать и ремонтировать или реконструировать их.

Таблица 2.2 – Распределение жилья относительно года постройки<sup>32</sup>

Вид жилого помещения	Годы постройки					Общее число помещений
	До 1920	1921-1945	1946-1970	1971-1995	После 1995	
Индивидуально определенные здания	150	250	600	900	500	2400
МКД	100	400	1200	1800	700	3200
Общее число помещений	250	650	1800	2700	1200	5600

В рассматриваемое время – 1946-1970 год, установлен довольно большой объем жилых зданий, 1800 домов, что составляет примерно 40 процентов от всего объема жилья на данный момент времени. Также насчитывается 600 строений, являющихся индивидуально определенными зданиями. В следующем временном промежутке – 1971-1995 год, 1800 многоквартирных домов было построено при иных условиях строительства, что показывает рисунок 2.4.

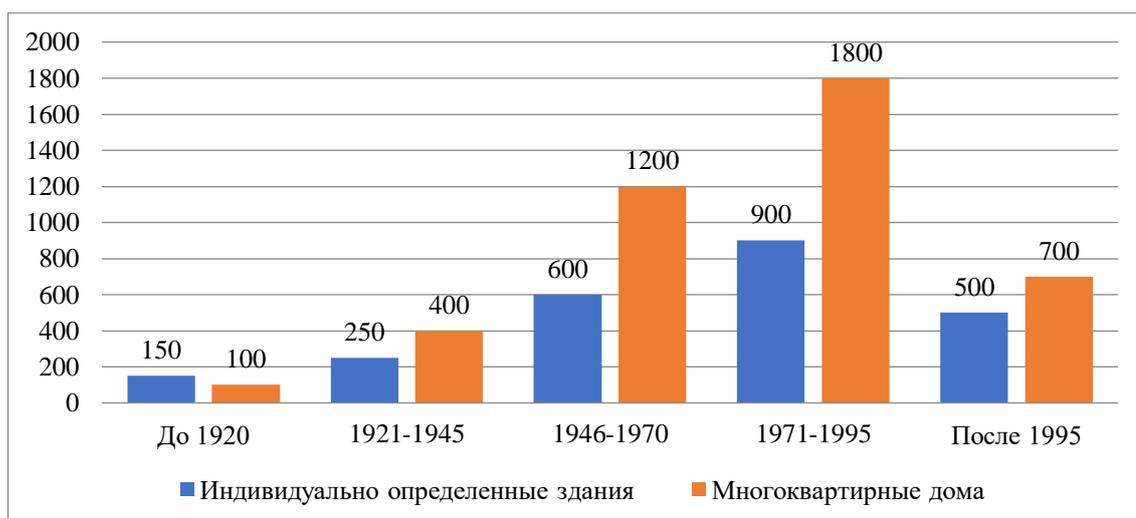


Рисунок 2.4 – Распределение числа жилых домов по годам постройки, ед.

<sup>32</sup> Структура управления // Официальный сайт городского округа Мытищи. URL: <https://mytyshi.ru/structure/upr>.

В период с 1946 по 1995 гг. было построено больше всего зданий, индивидуально определенных, и их количество составляет 1500 строений, что равняется 5,3 процентам. В период до 1920 года построено меньше всего многоквартирного жилья – 100 строений, что составляет 4,4 процентов от всего их количества. На контрасте с этим резко повысилось строительство в период с 1946 по 1970 годы, когда оно увеличилось вдвое и в 6 раз по сравнению с 1921-1945 годами. После перестройки с 1995 не наблюдалось больших объемов строительства и его увеличение тогда составило всего лишь 65,3 процентов.

Когда исследовалось, в каком состоянии находится жилищный запас ГО Мытищи, то было определено большое количество жилых построек, которые находятся в критическом износе. При повышении объемов строительства жилья, очень актуальным является вопрос о том, насколько они будут прочными и долговечными. Таблицей 2.3 представляется, как распределяются жилые строения в ГО Мытищи пропорционально их износу в период до 2022 г., что доказывает, насколько серьезной является ситуация в сфере ЖКХ, которую необходимо тщательно проанализировать.

Таблица 2.3 – Процент износа жилого фонда ГО Мытищи на 2023 год, ед.<sup>33</sup>

Вид жилого помещения	Износ				Общее число помещений
	0-30%	31-65%	66-70%	Свыше 70%	
Индивидуально определенные здания, ед.	800	300	100	50	1250
МКД, ед.	400	600	200	154	1454
Общее число жилых зданий, ед.	1200	900	300	204	2604

Проанализировав представленные данные, необходимо в особенности учесть уровень износа жилья. В основном здания имеют критическое

<sup>33</sup> Официальный сайт городского округа Мытищи. URL: <https://mytyshi.ru>.

состояние: более 54% из них обладают высоким уровнем износа (300 домов), 58% многоквартирных жилых домов также имеют тот или иной уровень износа.

Это говорит о том, что большая часть населения имеет плохие жилищные условия, при учете того, что 204 дома имеют износ более 70 процентов и люди, которые в них проживают, подвергают себя каждодневному риску. Данная информация показывает недостаточность ухода за индивидуальными жилыми строениями и то, что коммунальные службы плохо управляют многоквартирным жильем (рисунок 2.6).

Вместе с износом домов, следует рассмотреть какие коммунальные блага и элементы, составляющие комфорт, имеют жители, куда входит их обеспеченность сантехническим оборудованием и электрическим приборами, что представляет собой основной индикатор, по которому оценивается, насколько качественными являются жилищные условия.

Уровень благоустройства в период с 2020 по 2023 год, показывает таблица 2.4.

Таблица 2.4 – Уровень благоустройства жилищного фонда ГО Мытищи<sup>34</sup>

Годы	Жилищный фонд, оборудованный						
	Водопроводом	Канализацией	Отоплением	Ваннами (душем)	Газом	Горячим водоснабжением	Напольными электроплитами
Весь жилищный фонд							
2020	85%	80%	90%	75%	70%	80%	60%
2021	86%	81%	91%	76%	72%	81%	62%
2022	87%	82%	92%	77%	74%	82%	63%
2023	88%	83%	93%	78%	75%	83%	65%
Городской жилищный фонд							
2020	90%	85%	95%	80%	75%	85%	70%
2021	91%	86%	96%	81%	76%	86%	72%
2022	92%	87%	97%	82%	77%	87%	73%
2023	93%	88%	98%	83%	78%	88%	75%
Сельский жилищный фонд							
2020	70%	65%	80%	60%	50%	65%	40%
2021	72%	67%	82%	62%	51%	66%	42%
2022	74%	68%	83%	63%	53%	67%	43%
2023	76%	69%	85%	65%	54%	69%	44%

<sup>34</sup> Аналитический отчет о состоянии жилищно-коммунального хозяйства ГО Мытищи за 2022-2023 гг. // Внутренняя документация Администрации ГО Мытищи.

Здесь можно четко увидеть, что городские дома обладают намного лучшими жилищно-коммунальными условиями по сравнению с домами, располагающимися в сельской местности. Проводя сравнение по доступности горячей воды, можно увидеть, что в городских домах 88% обеспечено горячим водоснабжением.

К 2023 году уменьшилось количество городского жилья с газоснабжением (на 1 процент), что говорит о тенденции большего использования электроэнергии. Также, проведя анализ жилищного фонда в селах, в которых жилой фонд, как правило, представлен частными домовладениями, мы можем сказать, что обычно канализацию, газ и горячую воду, проводят сами собственники.

В некоторых домах в селах (0,2 процентов), есть напольные электрические плиты, тогда как в городе они присутствуют в 10,2 процентов домов, это говорит о малом распространении этой техники в городе и селе.

Проведенная аналитическая работа доказывается информацией, которая показывает общую ситуацию, что представлено рисунком 2.7. Здесь четко видно, что уровень благоустройства жилья в городах, значительно превышает благоустроенность сельских домов.

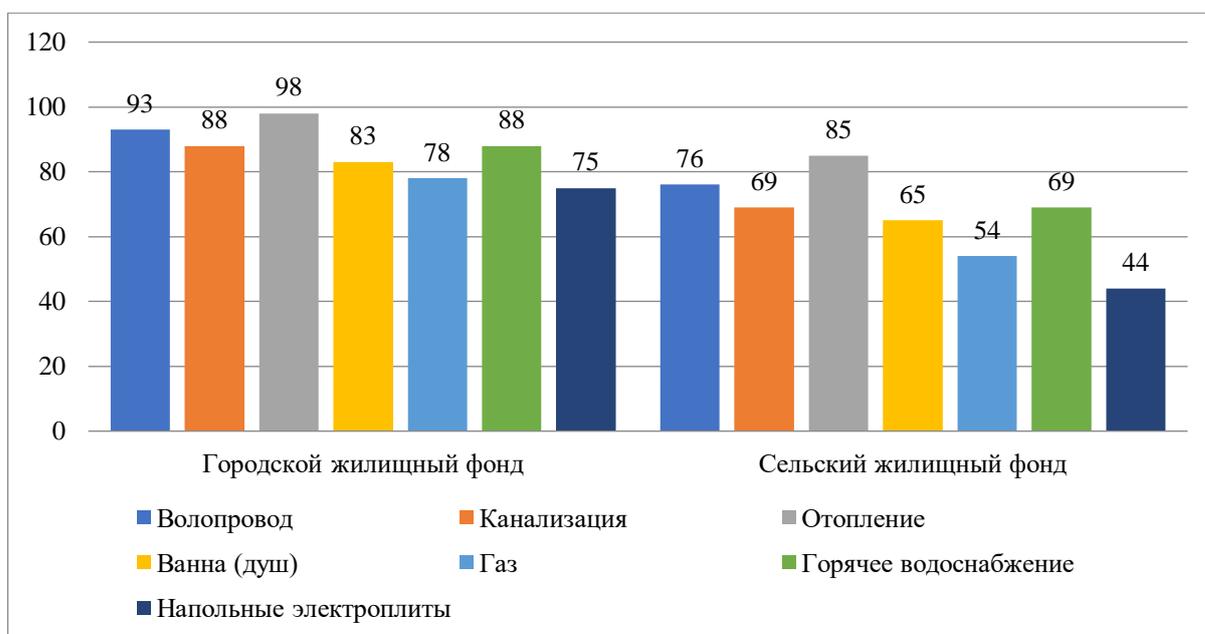


Рисунок 2.7 – Благоустройство жилищного фонда по состоянию на 2023 год,  
%

Тщательно проанализировав данные, которые предоставила таблица 2.5, мы сделали вывод о том, что в данный момент времени существует острая проблема износа основных фондов жилищно-коммунального хозяйства.

Таблица 2.5 – Состояние основных фондов организаций ЖКХ на 2022 г.

Виды экономической деятельности	Основные фонды организаций, млн. руб.	Степень износа основных фондов организаций, млн. руб.	Степень износа, %
Распределение электроэнергии	500	350	70%
Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе	473	236,5	50%
Производство и распределение газообразного топлива	300	180	60%
Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	400	240	60%
Забор, очистка и распределение воды	350	245	70%
Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе	250	150	60%
Деятельность по предоставлению прочих персональных услуг	150	90	60%
Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	420	294	70%
Забор, очистка и распределение воды	360	244,8	68%
Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе	270	153,9	57%
Деятельность по предоставлению прочих персональных услуг	180	90	50%

Данный факт очень сильно влияет на уровень качества услуг, которые получают граждане. Статистика говорит о том, что уровень амортизации, которые имеют основные фонды, находится на критической отметке – 50 процентов фондов необходимо срочно обновлять и 20-30 процентов фондов уже полностью выработаны. Большую тревогу вызывает медленное обновление фондов, которое составляет всего 5 процентов. Вместе, данными показателями четко представляется необходимость реформ в этой сфере деятельности, о чем также говорит то, в каком состоянии находится амортизация, что показано рисунком 2.8. Обновление основных фондов представляет собой критическую меру, позволяющую увеличить качество и надежность жилищно-коммунальных услуг.

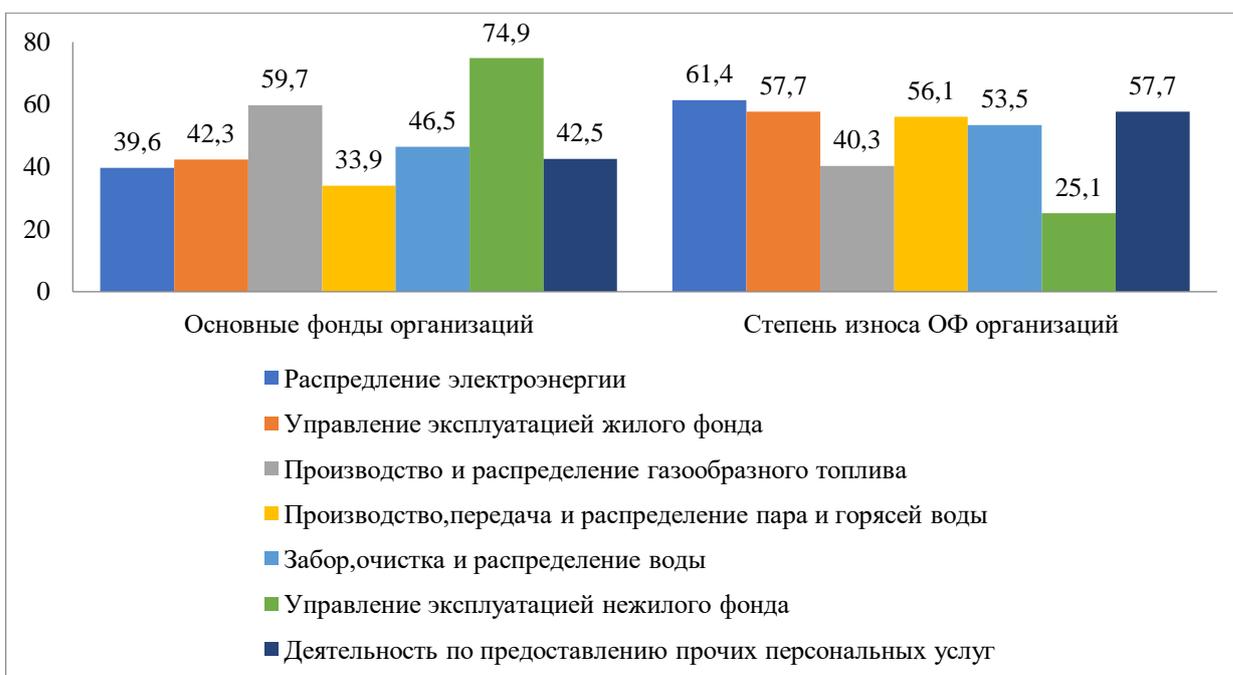


Рисунок 2.8 – Степень износа основных фондов организаций сферы ЖКХ, %

Уровень износа ОФ и то, насколько они обновляются, в большей степени будет зависеть от инвестиций в экономику регионов, входящих в Центральный федеральный округ (далее по тексту – ЦФО). При тщательном сравнении можно увидеть, что в регионах существует самый разный износ ОФ относительно разных направлений работы компаний. Например, Воронежскую область определяют как территорию, где основные фонды очень изношены – 49,4 процентов, Липецкая область обладает износом ОФ в 29,9 процентов, все это по первому виду деятельности. При рассмотрении второго вида, можно увидеть, что в Тульской области наиболее большой износ основных фондов – 70,9 процентов, тогда как в Московской области основные фонды изношены всего на 18,7 процентов. Также очень изношенными ОФ обладает Тамбовская область - 68,9 процентов. Эта информация говорит о том, следует принимать меры, для того чтобы ликвидировать износ основных фондов по всему ЦФО.

Значимость инвестиций для того, чтобы обновить основные фонды компаний, выглядит совершенно явной, если рассматривать уровень привлекательности коммунальных организаций в инвестиционном плане.

Таблица 2.6 – Объем и динамика инвестиций в основной капитал организаций ЖКХ<sup>35</sup>

Наименование показателя	Год				
	2019	2020	2021	2022	2023
Обеспечение электрической энергией, газом и водой, млн. руб.	300	320	350	380	400
Строительство, млн. руб.	150	160	180	200	220
	Относительный прирост, %				
		2020/2019	2021/2020	2022/2021	2023/2022
Обеспечение электрической энергией, газом и водой		+6.67%	+9.38%	+8.57%	+5.26%
Строительство		+6.67%	+12.50%	+11.11%	+10.00%

Значительные изменения объемов инвестирования в ОФ компаний, занятых в ЖКХ, были определены при рассмотрении информации за период 2019-2023 г. Наблюдается увеличение инвестиций от 300 до 400 млн. руб., если сравнивать 2019 и 2023 годы, что доказывается информацией, показанной рисунком 2.9.

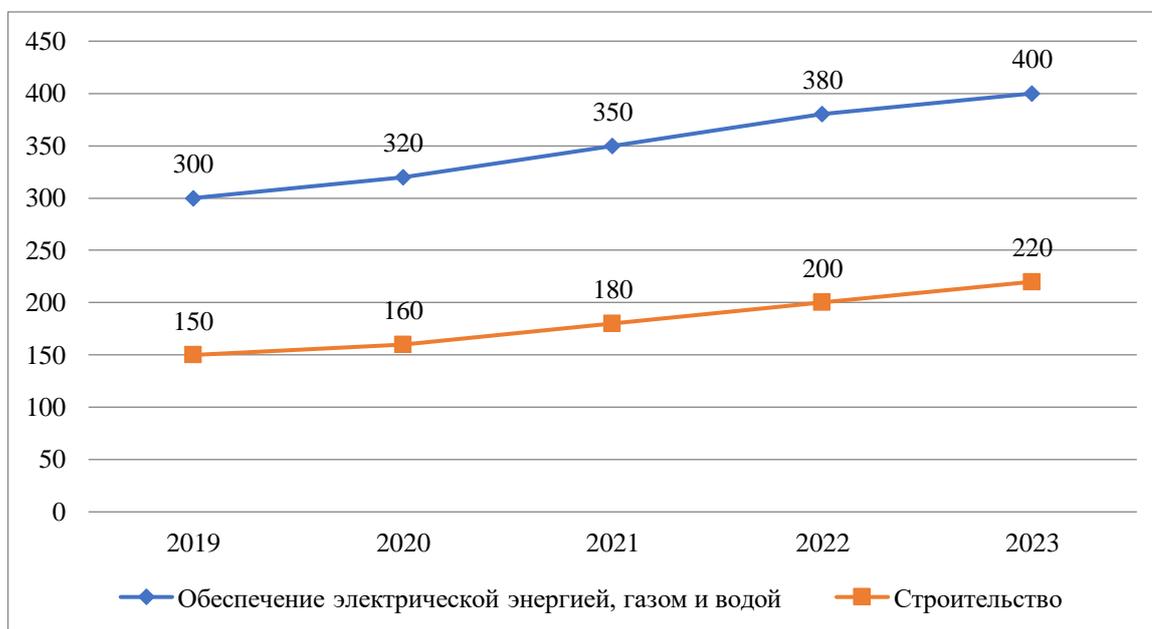


Рисунок 2.9 – Динамика инвестиций в основной капитал организаций ЖКХ, млн руб.

<sup>35</sup> Отчет о результатах мониторинга деятельности управляющих организаций ГО Мытищи за 2022 год // Внутренняя документация Администрации ГО Мытищи.

Вопрос по тому, как модернизировать коммунальную сферу, прямо зависит от того, насколько она будет привлекательной в инвестиционном отношении. Это является основным фактором, позволяющим обновить старые ОФ в коммунальной сфере. Также необходимо отметить, некоторые компании, занятые в этой сфере, являются убыточными, что показано таблицей 2.7, где представляется доля компаний, занятых в коммунальной сфере, являющихся убыточными в период 2019-2023. Строительство на долгосрочную перспективу, влияющее на уровень качества нового жилья, не остается полностью стабильным, хоть и там можно наблюдать последовательность инвестиций, если сравнивать эту отрасль с коммунальным хозяйством, что создает меньше проблем с основными фондами. С учетом того, насколько важными являются стабильные инвестиции для обновления ОФ, вопросы по стимулированию инвестиций в эту сферу необходимо рассматривать на уровне государства.

Таблица 2.7 – Удельный вес убыточных организаций ЖКХ, %

Вид экономической деятельности	Годы					Темп роста, %
	2019	2020	2021	2022	2023	
Обеспечение электрической энергией, газом, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов	25%	30%	28%	32%	31%	31%
Строительство	15%	18%	20%	22%	21%	21%

За последнее пятилетие, статистика определила, что у компаний, занятых в строительстве, повышается доля убыточных компаний, которая составляет сейчас примерно 31 процентов. Установлено, что конкуренция в данной отрасли зависит от того как меняется прибыльность, что представлено информацией за 2020 год, в это время количество компаний, признанных убыточными увеличилось от 21 процентов до 31 процентов, что можно соотнести с тем, что активизировалось строительство, после этого произошло

значительное снижение, что показано рисунком 2.10. Наличие этой тенденции говорит о том, что следует формировать и реализовывать стратегии, позволяющие предотвратить увеличение убыточных компаний, для того чтобы впоследствии не стала хуже деловая ситуация, которая будет ухудшаться, если не предпринимать никаких действий.

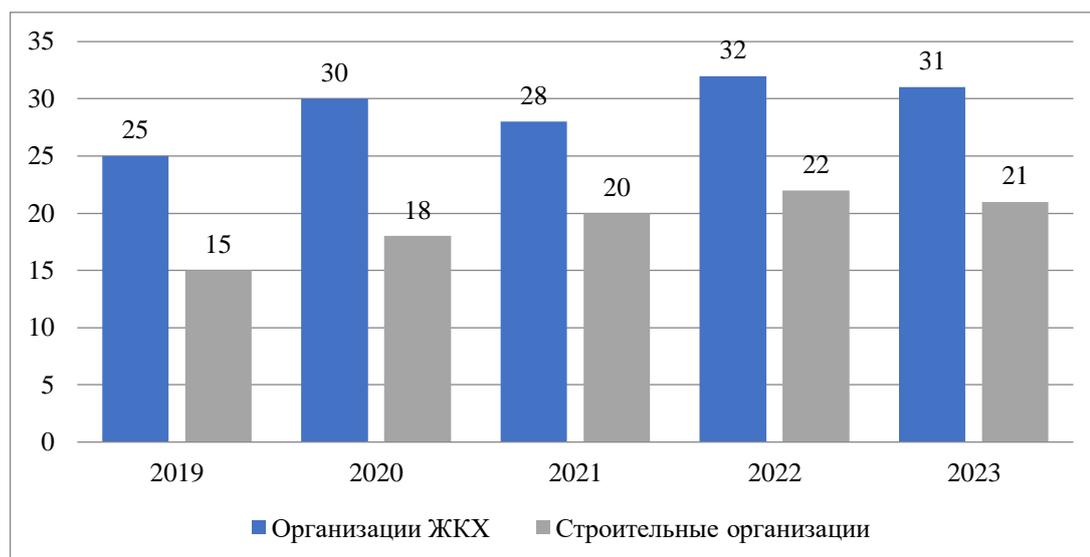


Рисунок 2.10 – Динамика удельного веса убыточных организаций в сфере ЖКХ от общего количества организаций в сфере ЖКХ, %

Объем коммунальных услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства, равняется  $\frac{1}{4}$  от всех предоставляемых платных услуг по региону. Это представлено таблицей 2.8 за период 2019-2023 г.

Таблица 2.8 – Объем жилищно-коммунальных услуг ГО Мытищи на период с 2019 по 2023 год, млн. руб.

Показатель	Годы				
	2019	2020	2021	2022	2023
Кол-во платных услуг всего	800	850	900	950	1000
На душу населения	1040	1100	1150	1200	1250
Жилищные услуги	500	525	550	580	600
В % от всех платных услуг	62.5%	61.8%	61.1%	60.9%	60.0%
Коммунальные услуги	300	325	350	370	400
В % от всех платных услуг	37.5%	38.2%	38.9%	39.1%	40.0%

При анализе ситуации, мы можем четко увидеть увеличение объема платных услуг – в 2023 году это увеличение составило 40%. Кроме того, можно увидеть, что увеличиваются жилищные и коммунальные услуги, они увеличились на 60% за все рассматриваемое время. Изменение объема услуг за рассматриваемый период, представлено на рисунке 2.11.

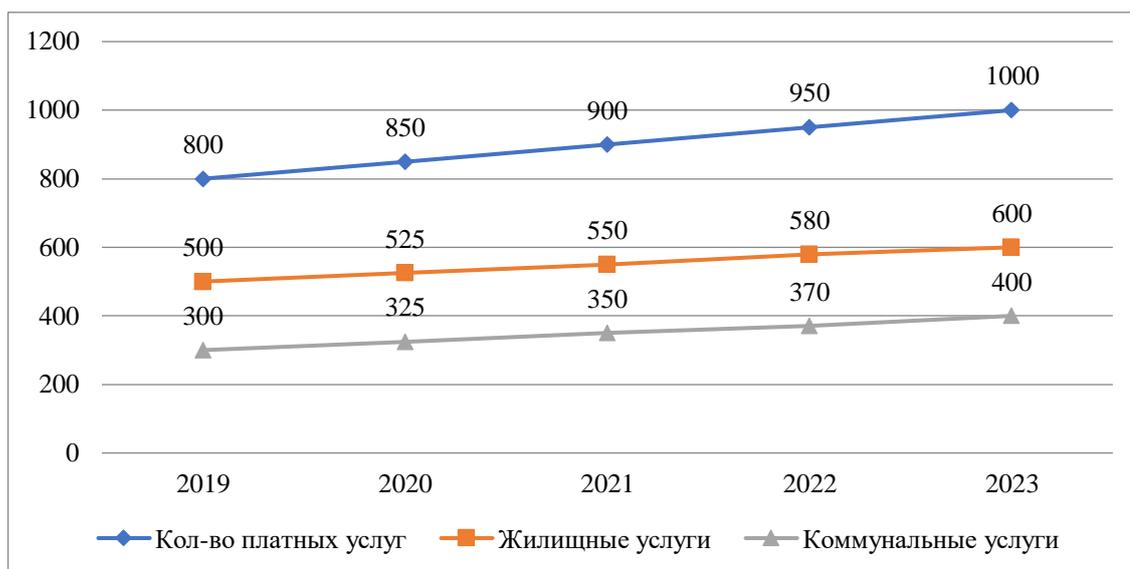


Рисунок 2.11 – Объемы и изменение жилищно-коммунальных услуг, миллионов рублей

Относительно платных услуг на душу населения, ГО Мытищи за 2022 год находится на 30 месте среди муниципалитетов ЦФО. Что не представляет собой, какую-то критичную ситуацию, поскольку на это в основном влияет плотность населения и масштаб округа. Причиной того, что повысились объемы ЖКУ, является то, что в округе увеличилось число жителей.

Таблица 2.9 – Динамика удельного веса расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в потребительских расходах домашних хозяйств в ГО Мытищи

Показатель	Год				Абсолютный прирост		
	2020	2021	2022	2023	2021/ 2020	2022/ 2021	2023/ 2022
% расходов на оплату ЖКУ, всего	8.5	9.0	9.5	10.0			
в том числе жилья	4.0	4.2	4.5	4.8	+0.5	+0.5	+0.5
Электроэнергии	1.5	1.6	1.7	1.8	+0.2	+0.3	+0.3
Газа	1.2	1.3	1.4	1.5	+0.1	+0.1	+0.1
Центрального отопления	1.8	2.0	2.1	2.2	+0.1	+0.2	+0.1
Воды	1.0	1.1	1.2	1.3	+0.1	+0.1	+0.1

Объем расходов людей при оплате жилищно-коммунальных услуг, представляет собой серьезную проблему, поскольку наблюдается их стабильное увеличение, вместе с повышением тарифов. Когда изучался бюджет хозяйств ГО Мытищи с 2019 до 2023 г., можно было увидеть, что плата за воду и газ, составляет основную часть расходов, которые составили за последний год 1,8 процентов от всего бюджета одного хозяйства. Нестабильные изменения расходов относительно разных жилищно-коммунальных услуг, говорит о том, что нужно их стабилизировать, что показано рисунком 2.12.

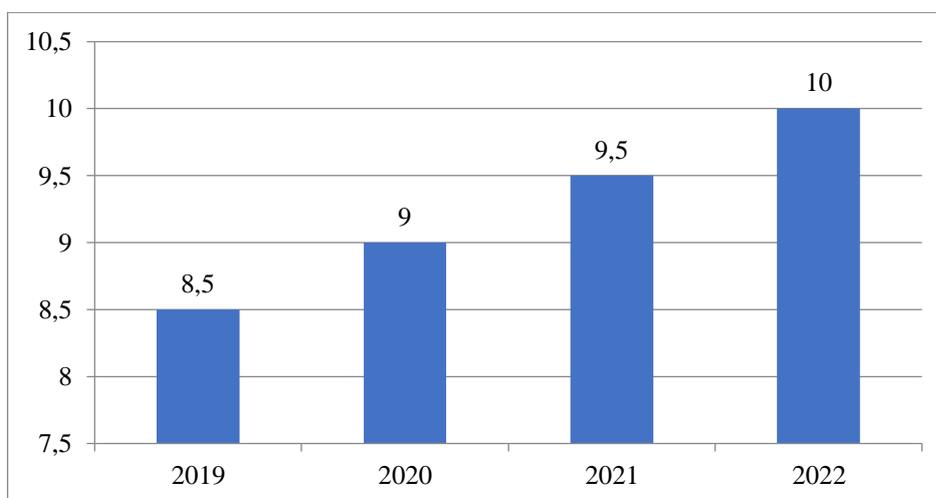


Рисунок 2.12 – Динамика удельного веса расходов на оплату ЖКУ в потребительских расходах домашних хозяйств в ГО Мытищи, %

Рассматривая отчетность, по удельным расходам на ЖКУ ГО Мытищи, можно увидеть их довольно значительный объем.

Таблица 2.10 – Объем и уровень фактических платежей населения за жилое помещение и коммунальные услуги в 2023 г. но-коммунальных услуг

Наименование показателя	Сумма
Начислено жилищно-коммунальных платежей населению, млн. руб.	1,200
Фактически оплачено населением жилищно-коммунальных платежей, млн. руб.	1,050
Уровень фактических платежей населения, процентов, %	87.5%

Дополнительно влияет на уровень качества жилищно-коммунальных услуг задолженность граждан, особенно в ГО Мытищи, в которой в соответствии с информацией, показанной рисунком 2.13, 2 процента владельцев жилья за 2023 год, имеют неоплаченную задолженность. Даже учитывая то, что большее количество плательщиков часть вовремя рассчитывается за жилище и ЖКУ, должники заметно влияет на общую картину оплаты ЖКУ.

Проблема оплаты жилья и ЖКУ до сих пор имеет большую актуальность. Проанализировав ситуацию ГО Мытищи в 2023 году, что показано таблицей 2.10, можно увидеть развитие данной тенденции. Необходимо сделать более упорядоченной ценовую политику в области жилищно-коммунальных услуг, иначе большое количество расходов на них сделает население еще больше недовольным. Если учесть при стратегическом планировании как меняется оплата жилищно-коммунальных услуг и задолженность по ним, то это позволит остановить снижение уровня качества жизнедеятельности населения.

Систематизированные нарушения, найденные при работе указанных компаний, представляет таблица 2.11.

Компании, управляющие многоквартирными домами, могут предоставлять жилищно-коммунальные услуги собственникам жилья, только если у них на это соответствующая лицензия. Ее выдает региональная лицензионная комиссия, после соответствующего заседания, она занимается государственным надзором в области взаимоотношений по жилью<sup>36</sup>.

Таблица 2.11 – Динамика и структура нарушений в деятельности управляющих организаций ГО Мытищи

Критерий нарушения	Год			Темп роста, %		Абсолютное изменение 2023/2021
	2021	2022	2023	2022/2021	2023/2022	
Нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда	5%	8%	6%	3%	-2%	1%
Некачественное предоставление коммунальных услуг населению	4%	7%	5%	3%	-2%	-1%
Требования законодательства о раскрытии информации	3%	6%	4%	3%	-2%	0%
Порядок расчета внесения платы за коммунальные услуги	2%	5%	3%	3%	-2%	1%
Правила технической эксплуатации внутридомового газового оборудования	1%	4%	2%	3%	-2%	2%
Правила управления многоквартирными домами	6%	9%	7%	-2%		1%
Прочие нарушения	3%	5%	4%	2%	-1%	1%
<b>ВСЕГО</b>	<b>24%</b>	<b>44%</b>	<b>31%</b>	<b>20%</b>	<b>-13%</b>	<b>-4%</b>

На протяжении 2023 г., Службой регулирующей жилищные и строительные отрасли, было проведено 499 проверочных мероприятий, в ходе которых было обнаружено, что был нарушен регламент в 135 ситуациях. При тщательном рассмотрении этих проверочных мероприятий можно увидеть, что количество нарушений, которые касаются технического обслуживания газового оборудования около жилых домов, увеличилось трехкратно. Но

<sup>36</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 8 августа 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

общее число нарушений уменьшилось, что свидетельствует о том, что УК, обслуживающие муниципальные жилые дома, стали строже исполнять регламентную дисциплину.

Рассматривая поступившие за 2023 год жалобы, можно увидеть, что больше половины из них касается неправильного расчета платежей за ЖКУ. Больше 60 процентов от этих обращений посвящено тому, что неправильно произведен расчет общедомовых коммунальных услуг, сумма которых очень часто не совпадает с их индивидуальным потреблением.

Еще одной проблемой является то, как проводятся общие собрания жильцов и заключаются договоры с УК на коммунальное обслуживание домов и это дополнительно говорит о том, что необходим очень строгий контроль за тем, как соблюдается законодательство при обслуживании жилья.

Учитывая итоги ежегодных мониторинговых мероприятий за тем, насколько потребители удовлетворены товарами, работами и услугами, предлагаемыми товарными рынками городского округа и за тем, в каком состоянии находится ценовая конкуренция в ГО Мытищи, что было представлено Докладом<sup>37</sup>, установим, как граждане определяют состояние ЖКХ в округе, что показывает таблица 2.12.

Таблица 2.12 – Результаты ежегодного мониторинга удовлетворенности потребителей ГО Мытищи качеством услуг, чел.

Критерий опроса	Кол-во опрошенных, всего	Удовлетворен	%	Не удовлетворен	%
2023 год					
Уровень цен	1000	750	75	250	25
Качество	1000	700	70	300	30
Водоснабжение, водоотведение	1000	850	85	150	15
Водоочистка	1000	900	90	100	10

<sup>37</sup> Комитет по конкурентной политике Московской области. URL: <https://zakaz-mo.mosreg.ru/>; Инфодоклад по конкуренции ГО Мытищи за 2023 год. URL: [https://mytyshi.ru/files/2024/02/12/Инфодоклад%20по%20конкуренции%20го%20Мытищи\\_2023%20год\\_итог\\_compressed.pdf](https://mytyshi.ru/files/2024/02/12/Инфодоклад%20по%20конкуренции%20го%20Мытищи_2023%20год_итог_compressed.pdf).

Газоснабжение	1000	780	78	220	22
Электроснабжение	1000	820	82	180	18
Теплоснабжение	1000	770	77	230	23
2022 год					
Уровень цен	1000	800	80	200	20
Качество	1000	750	75	250	25
Водоснабжение, водоотведение	1000	800	80	200	20
Водоочистка	1000	850	85	150	15
Газоснабжение	1000	720	72	280	28
Электроснабжение	1000	760	76	240	24
Теплоснабжение	1000	730	73	270	27

Исследование проводилось с 2022 до 2023 г., было опрошено 1000 человек, учитывая критерии, по которым оценивается качество жилищно-коммунальных услуг. Проведя анализ результатов опроса, мы можем сказать, что свыше 70 процентов респондентов удовлетворили предоставленные услуги. Результаты опроса показывают, что больше всего жильцы удовлетворены электроснабжением (82 процентов), газоснабжением (78 процентов), водоснабжением (85 процентов), теплоснабжением (77 процентов) и очисткой воды (90 процентов).

Если сравнить показатели, определяющие удовлетворенность жилищно-коммунальными услугами за текущий и прошлый год, то можно увидеть, что жильцы показывают большую удовлетворенность ими, например, общее удовлетворение услугами выросло двухкратно. Вместе с этим вопросы по цене ЖКУ по-прежнему остаются нерешенными, только 75 процентов граждан ГО Мытищи, которые были опрошены за 2023 г. были удовлетворены стоимостью услуг. Этот показатель уменьшился, если сравнивать его с прошлым годом, когда стоимостью ЖКУ было удовлетворено 80 процентов.

Проведение анализа установило, что коммунальные проблемы в ГО Мытищи до сих пор являются очень острыми, потому что эта сфера содержит очень много направлений работ с отдельными и специфическими проблемами. Что представляет рисунок 2.13, который удостоверяет итоги проанализированной ситуации.

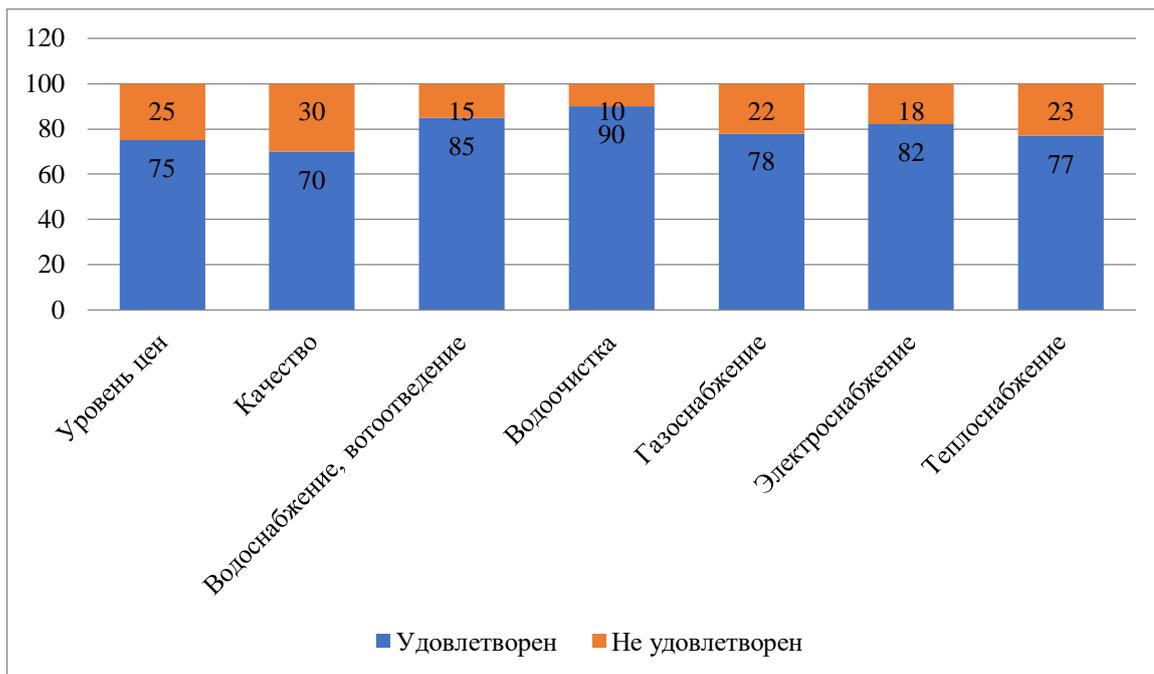


Рисунок 2.13 – Результаты мониторинга удовлетворенности потребителей ГО Мытищи качеством услуг, чел.

Резюмируя, мы можем сказать, что в проведенном анализе нет учета мнения респондентов, затруднившихся с ответом, но так или иначе, эти люди составляют суммарное количество опрошенных. Кроме того, необходимо заметить, что при удовлетворительном ответе, это может означать то, что человек доволен или имеет нейтральную позицию по этому вопросу. То же самое касается и отрицательной оценки.

## 2.2 Анализ системы управления ЖКХ в городском округе Мытищи

Жилищно-коммунальное хозяйство и инфраструктура жилья, управляется структурами и органами разного уровня – федеральными, региональными и муниципальными. Когда проходили правовые преобразования, согласно Постановлению, вынесенному Правительством

РФ<sup>38</sup> в 2013 г., то произошли преобразования Российского федерального агентства, которое отвечало за строительство и ЖКХ, (с самого начала оно подчинялось Министерству по развитию регионов), которое в результате стало отдельным Министерством по строительству и коммунальному хозяйству.

В области ЖКХ определяют основное значение, которое имеют федеральные государственные органы и структуры, что обуславливается тем, что они устанавливают правовые границы в этой сфере. По данным рамкам, федеральными исполнительными органами формируется государственное финансирование данной сферы, устанавливается контроль за тем, насколько эффективно распределяются и применяются денежные средства, выделенные из государственного бюджета<sup>39</sup>.

Когда проводится модернизация и контролируется эффективность работы сферы ЖКХ, то особую значимость имеют структуры, которые не подпадают под контроль федеральных исполнительных органов. Здесь можно выделить некоммерческую организацию, являющуюся Фондом, стимулирующим развитие жилищно-коммунального хозяйства, имеющим полномочия распределять бюджетные средства, для того чтобы увеличить безопасность и улучшить качество жизнедеятельности граждан в разных субъектах РФ<sup>40</sup>.

Фонд предоставляет финансовую помощь в сфере жилищно-коммунального хозяйства, для того чтобы улучшить жилищные условия населения и сделать более интенсивными реформы. Фондом проводится координация ресурсов, необходимых для того, чтобы обновлять жилищный

---

<sup>38</sup> Постановление Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. № 1038 «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» (ред. от 17 октября 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2013. № 44. Ст. 5729.

<sup>39</sup> Лебедев В.М. и др. Основные проблемы в развитии региональной теплоэнергетики в сибирских условиях и пути их решения // Омский научный вестник. 2018. №. 5 (161). С. 51-54.

<sup>40</sup> Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (ред. от 25 декабря 2023 г.) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 30. Ст. 3799.

фонд и переселять жильцов из зданий, являющихся непригодными для жизни. Вместе с этим, Фонд использует инновационные и ресурсо-эффективные методы в данной сфере. Значение этой некоммерческой структуры выражается тем, что она дополнительно финансирует капитальный ремонт жилья и обеспечивает безопасность жизни в нем.

Фонд финансируется государством, которое выделяет ему бюджетные средства размером 240 млрд. руб., кроме того, Фонд подпитывается средствами, полученными его финансовой деятельностью и прочими правовыми доходами. Управленческая структура данного Фонда и его отчетность, находится в полном соответствии с законодательством, позволяя ему открыто предоставлять результаты его работы<sup>41</sup>.

Основное условие, которое имеет поддерживающая программа, выражено тем, что на территории должен в обязательном порядке присутствовать претендующий муниципалитет, частные компании, работающие в жилищно-коммунальном хозяйстве и УК. Когда размер доли государства или муниципалитете по уставному капиталу, не должна быть выше  $\frac{1}{4}$ . Предоставление поддержки предусматривается, только если будет реализовано сопряженное финансирование из местного бюджета на капитальный ремонт и переселения жильцов из аварийного жилья.

Работа муниципальных органов, осуществляемая в коммунальной сфере, должна проводиться в соответствии с федеральными нормами, что контролируется региональными исполнительными органами. Также они распределяют средства, переданные федеральным бюджетом. Вместе с этим, региональные и муниципальные органы обязаны формировать и утверждать стандарты, по которым устанавливается цена ЖКУ населению, на подконтрольной территории.

---

<sup>41</sup> Опарина Л.А., Тимина М.А. Анализ работы Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства при реализации программ энергоэффективного капитального ремонта // Инженерные и социальные системы. 2022. С. 232-236; Семернин Д.А. Финансовые аспекты развития жилищно-коммунального хозяйства в РФ // Управленческий учет. 2022. №. 4-3. С. 614-620.

Регулирование жилищно-коммунальной сферы осуществляется региональными органами. Примером является Министерство жилищно-коммунального хозяйства Московской области, занимающееся реализацией государственной стратегии в жилищных взаимоотношениях, а также в коммунальной энергетической и строительной сфере<sup>42</sup>.

Сфера ЖКХ управляется муниципальными органами, которые разрабатывают нормативы и устанавливают тарифы на ЖКУ, что входит в общественное обслуживание. По этому контексту, административными структурами, являющимися департаментами и комитетами, обеспечивается эффективная работа ЖКХ в городах, в соответствии с регламентацией, которую устанавливают муниципалитеты. У данных структур существует обязательство поддерживать инфраструктуру, контролировать, как предоставляются коммунальные услуги, контролировать их качество и регулировать ценовую политику в жилом фонде, владельцами которого является государство и муниципалитет.

Учитывая существующие экономические и финансовые условия, административная подчиненность, которую имеют соответствующие отделы, управляющие жилищно-коммунальным хозяйством, очень сильно влияет на стабильное и надежное предоставление коммунальных услуг. Для того чтобы данное управление было эффективным, необходимо строго соблюдать установленные нормы в данной сфере и контролировать выполнение работ. Коммунальные службы и муниципальные органы ведут активное взаимодействие, руководствуясь рамками работы и разработанной стратегией по развитию. Соединение данных взаимоотношений между этими структурами, обеспечивает четкую и эффективную работу по управлению сферой ЖКХ в соответствии с разработанными стандартами.

---

<sup>42</sup> Захарова Ж.А. Государственно-частное партнерство: теория и практика: учебное пособие / Ж.А. Захарова. Владимир: Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, 2018. 196 с.

Некоторые компании, работающие в области ЖКХ, напрямую подчиняются администрации, а прочие компании находятся в общем управлении в качестве юридических лиц. Администрацией централизуется процесс управления разными компаниями, которые работают в области ЖКХ и занимаются прочими услугами. У администрации существуют довольно широкие полномочия, позволяющие ей оптимизировать управление.

Наука по муниципальному управлению жилищно-коммунальным хозяйством, проводит изучение механизмов модернизации каждого аспекта в данной работе, в особенности, учитывая довольно серьезное государственное финансирование этой сферы и большие расходы, которые несут муниципальные органы, занимаясь работой в коммунальной сфере. От того, насколько рациональным будет управление, будет зависеть, насколько эффективными являются множественные социальные и экономические связи, касающиеся запросов по жизнеобеспечению населения и служебной работы, а также, насколько эффективно будет модернизироваться вся эта сфера. Реформы жилищно-коммунальной сферы, которые необходимы в данный момент времени, необходимо всесторонне и тщательно проанализировать и провести установку стратегических приоритетов в сфере управления, что очень сильно повлияет на качество ЖКУ, получаемых гражданами<sup>43</sup>.

Кроме того, стоит учитывать, что жилищно-коммунальное хозяйство, является целостным, комплексным образованием, но не сферами используемыми по отдельности. Жилищно-коммунальное хозяйство развивается на основе своих объективных законов, а то, что у него присутствует территориальная целостность, говорит о том, что следует пользоваться комплексным подходом к управлению ЖКХ. Процесс управления ЖКХ представляет собой не только координацию деятельности,

---

<sup>43</sup> Закон Московской области от 1 июля 2013 г. № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» (ред. от 27 ноября 2024 г.) // Ежедневные Новости. Подмоскowie. 2013. 8 июля. № 121.

осуществляемую коммунальными компаниями, помимо этого, управление состоит из всего управленческого функционала, касающегося эксплуатации и содержания жилья, управления инженерными сетями и системами по внешнему благоустройству. В связи с этим, чтобы выстроить эффективную систему по управлению ЖКХ, необходим учет всех его характерных особенностей, присущих управляемому объекту<sup>44</sup>.

Коммунальная сфера деятельности, соединяющая в себе различные отрасли, взаимосвязанные между собой общими социальными и экономическими целями, ориентируется в первую очередь на то, чтобы удовлетворить базовые запросы граждан. В данную систему входят самые разные организации, чья деятельность может постоянно или непостоянно изменяться, и она может состоять не только в предоставлении транспортных или коммунальных услуг. В особенности эти изменения ощущаются в предоставлении тепловой энергии и городском благоустройстве, учитывая время года.

Модернизация управленческих механизмов в ЖКХ, рассматривает Стратегию по развитию строительства отрасли и ЖКХ РФ до 2030 г. с прогнозами до 2035 г.<sup>45</sup>. Согласно данной стратегии необходимо сформировать автоматизированную систему по мониторингу каждого сегмента работы в коммунальной сфере, в которой будут соединяться все федеральные органы и структуры для создания межсекторальных показателей, при помощи которых будет производиться установка уровня развития жилищно-коммунального хозяйства. Работа федеральных муниципальных органов будет объединяться для формирования целостной информационной базы и для того, чтобы эффективно учитывать жилищный фонд в муниципалитетах.

---

<sup>44</sup> Горюшинская И.Е., Долженкова М.В. Повышение качества жилищно-коммунальных услуг через формирование инновационной кадровой политики в ЖКХ // Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура. 2019. №. 3. С. 95-101.

<sup>45</sup> Распоряжение Правительства РФ от 31 октября 2022 г. № 3268-р «О Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» (ред. от 21 октября 2024) // Собрание законодательства РФ. 2022. № 45. Ст. 7815.

В жилищно-коммунальный сектор ГО Мытищи входит 86 организаций, занимающихся городским жизнеобеспечением. Из них 51 компания занимается управлением многоквартирных домов, 26 компаний занимаются теплоснабжением, 5 компаний занимаются водоснабжением и канализацией, 2 компании заняты электроснабжением, 1 компания – газоснабжением и 1 компания представляет собой одного регионального оператора по сбору и переработке твёрдых коммунальных отходов.

На протяжении 2023 г. в ГО Мытищи реализовывались 3 крупные муниципальные программы:

- по развитию коммунальной сферы;
- по увеличению энергоэффективности;
- программа, при которой формируется современное городское пространство.

Когда реализовывались стратегические планы по развитию города, были быстро решены проблемные ситуации, затронувшие инженерные узлы, что позволило не допустить продолжительных перебоев с поставкой необходимых коммунальных услуг по 419 объектам. Общественное пространство на этот год было благоустроено в 19 местах, что позволило увеличить комфорт жителей города.

При благоустройстве дворовых территорий применялся комплексный подход, это происходило в рамках национального проекта «Жильё и городская среда». Согласно ему, в ГО Мытищи модернизировали 51 двор, а также провели ремонтные и озеленительные работы. Вместе с этим, в рамках муниципальной программы коммунального обслуживания, проведено обновление 221 двора около многоквартирных домов, сделав их более функциональными и эстетичными.

На 2022 года в сфере ЖКХ запланировано благоустройство 31 двора, масштабное строительство и капремонт коммунальных сетей, проведение инвентаризации системы теплоснабжения, с модернизацией старых

коммуникаций, обновление инфраструктурных схем водоснабжения и тепловой энергии, в соответствии с генеральным планом ГО Мытищи. Необходимо подчеркнуть важность реализации «умных» технологий во вновь построенном жилье, для их большей безопасности и более эффективного расхода ресурсов. Также необходимо модернизировать очистные сооружения и развить систему по экологичной переработке отходов.

За время 2019-2023 года, процент многоквартирного жилья, которое располагается на земле с государственным кадастровым учетом, повысился от 73,1 процента (161 дом) и составил 83,4 процента (163 дома). В 2025 г. запланировано перевести под государственный кадастровый учет 83,9 процента от всего многоквартирного жилья.

За 2021 год было осуществлено проведение конкурсов по отношению к 43 территориям с заключением 21 муниципального контракта. Из этого количества подготовлены документы по планированию территорий по отношению к шести территориям, проекты по межеванию по отношению к 37 территориям.

При проведении научно-исследовательских работ, была проведена оценка того, как управляются многоквартирные дома, при этом отмечалось, что стабильно реализуются избранные управленческие методы за весь отчетный период, во всех домах, которые должны были определить, по какой форме осуществлять управление.

Здесь было проанализировано, изменение жилищных условий для некоторых категорий граждан. Отмечено, что повысился показатель «Доля граждан, улучшивших условия проживания», ранее он составлял 0,42%, а после повышения стал 0,50% за период 2018-2019 г., потому что предоставлялась социальная поддержка молодым семьям. За следующий период с 2020 по 2021 год, наблюдалась стабилизация этого показателя, который составил 0,30 процентов, потому что были закончены программы по жилью для ветеранов и стали меньше финансироваться программы по жилью, предоставляемого молодым семьям, это уменьшило показатель на 0,20 пунктов.

Когда исследовалась муниципальная политика, то было определено одно из направлений, при котором сводится к минимуму потребление воды, газа и энергии, при реализации соответствующих мер. Основой этого стала информация, используемая в подготовке 52 проектов межевания, а также одного проекта, по которому планируются территории в 2022 году. Это реализуется согласно планам, которые сформировал Департамент имущественных и земельных отношений городского округа Мытищи. В дополнении к этому, реализуются проекты, по которым планируются территории, на этот счет велись обсуждения на собраниях и это говорит о том, что может привести к утверждению данных проектов. Запланировано, что за плановый период, доля жилья, которое будет улучшено при поддержке государства, останется таким же и будет равняться 0,3 процентов.

С 2019 по 2023 год, наблюдается, что стали меньше потреблять энергоресурсы в многоквартирных домах и муниципальных организациях. Это было достигнуто, потому что были реализованы определенные меры. Например, улучшился жилой фонд с проведением его капитального ремонта, применялась политика по энергосбережению, внедрялись учетные приборы, учитывающие общее и индивидуальное потребление энергии.

На протяжении 2023 г. невоенными фондами отправлено свыше 1 млрд. руб., для стимулирования политики по энергосбережению. Очень значительной инициативой является утепление в помещениях с общественным использованием в многоквартирных домах. Проводится замена существующих осветительных систем на более современные, имеющих большую энергоэффективность. Проводится улучшение работы тепловых пунктов, модернизация трубопроводов по отоплению и горячему водоснабжению, проводится обустройство наружных циркуляционных сетей. Вместе с этим, модернизируются теплосети и центры по теплоснабжению, посредством чего инфраструктурные системы работают более эффективно.

Работа по управлению, осуществляемая городским округом, отличается последовательностью и сфокусированностью на том, чтобы сделать более

результативными ведомственные направления, за текущий и последующие годы.

Жилищно-коммунальные услуги в городском округе являются основным инфраструктурным компонентом, который устанавливает уровень качества жизни граждан. Учитывая, насколько важны данные аспекты, РФ в 2017 году создала некоммерческую структуру, названную ГК «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Главной целью этой организации является поддержка реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

Также Фонд<sup>46</sup>, в соответствии с Федеральным Законом № 185-ФЗ от 21.07.2007 г. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», занимается созданием безопасных и благоприятных условий жизнедеятельности граждан, стимулирует реформы в коммунальной сфере, создает эффективные механизмы, по управлению жильем, реализует технологии по ресурсосбережению, предоставляя финансирование средствами, принадлежащими Фонду.

Фонд финансирует регионы, при реализации региональных адресных программ по капитальному ремонту МКД, а также региональных адресных программ, по которым граждане переселяются из жилья, находящегося в аварийном состоянии.

По программе, утвержденной кабинетом министров Московской области, к концу 2030 г., необходимо гарантированно предоставить высококачественные жилищные и коммунальные услуги населению. Основными направлениями, по которым улучшается жизнь населения, является кодифицирование жилья в ГО Мытищи, с надежным и безопасным нахождением людей в жилом помещении, согласно действующему

---

<sup>46</sup> Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (ред. от 25 декабря 2023 г.) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 30. Ст. 3799.

законодательству. Вместе с этим, необходима модернизация инфраструктуры теплоснабжения, строительство и модернизация котельных установок.

Уровень актуальности реформ в ЖКХ, доказывают аналитические материалы, и эти реформы имеют большее значение по сравнению с другими государственными реформами. Реализация данного направления, напрямую зависит от потенциала значительных улучшений в качестве жизнедеятельности граждан.

Но качественным реформам ЖКУ препятствуют многочисленные проблемы – бесконтрольно увеличиваются тарифы, эксплуатация жилых помещений имеет дефекты, следует модернизировать управление жилищно-коммунальным хозяйством, что в особенности актуально для ГО Мытищи. Также, для того чтобы поставленные цели были реализованы, необходимо построение взаимодействия УК и собственников жилья, усиление государственного контроля и регуляторного воздействия, чтобы выстроить благоприятную конкуренцию. Также необходимо делать территории более привлекательными в инвестиционном отношении, а УК должны проводить стимулирующие мероприятия для создания ТСЖ. Острой проблемой является прозрачная деятельность товариществ собственников жилья, необходимо сделать ее более открытой и обеспечить социальную поддержку граждан.

Следует учесть то, что критический износ жилого фонда, имеющего значительный возраст и прекращение пользования старыми централизованными экономическими моделями, привело к тому, что существующее жилье нуждается в срочном капитальном ремонте и это является очень сложной задачей при существующих реалиях в экономике.

В ГО Мытищи многоквартирные дома почти не модернизировались и не реконструировались, причиной этого является недостаточное финансирование.

Если и далее продолжать эксплуатировать многоквартирное жилье в Сыктывкаре, не проводя капремонт, то будут избыточно потребляться

энергоресурсы и это даст городу, являющимся очень энергоемким, дополнительную нагрузку на генерацию и передачу мощностей.

Сложившееся положение может создать ситуацию, когда значительно увеличится цена за жилищно-коммунальные услуги для граждан, проживающих в ГО Мытищи, и увеличатся расходы на аварийные и восстановительные работы, а они имеют намного большую стоимость, если сравнить их с профилактической работой и ремонтными работами.

Многоквартирные дома, которым требуется капитальный ремонт, в данный момент времени оцениваются в размер двух тысяч домов. Это равняется 43,3 процентам от всего многоквартирного жилья в ГО Мытищи.

Проанализировав ситуацию в сфере ЖКХ, можно отметить существование значительных проблем, касающихся эффективности организации муниципального управления в ЖКХ в городском округе Мытищи.

Можно уверенно говорить о том, что в области управления ЖКХ городского округа Мытищи, было успешно реализовано несколько мероприятий, позволивших решить наиболее важные задачи в этой области (рисунок 2.14).



Рисунок 2.14 – Главные достижения системы по управлению жилищно-коммунальным хозяйством

Но вместе с тем, стоит отметить, что в сфере ЖКХ еще есть ряд нерешенных проблем в управлении. Чтобы их решить, необходимо принятие новых решений по модернизации данной сферы деятельности, что представлено рисунком 2.15.



Рисунок 2.15 – Главные проблемы в управлении жилищно-коммунальным хозяйством

С 2020 по 2021 год, когда уменьшались действительные доходы российских граждан, и распространялась пандемия ковид-19, жилищно-коммунальные услуги в России поддерживались в основном государственными и региональными программами.

В связи с тем, что в последнее время в нашей стране стало стремительно развивать ипотечное кредитование, по это положительно влияет повышение числа жилья, которое впоследствии подпадает под жилищно-коммунальное обслуживание. Но также стоит отметить, что увеличению жилья препятствует то что, очень слабо увеличиваются действительные доходы граждан. Что ведет к снижению покупок нового жилья гражданами и сейчас можно увидеть

тенденцию, когда жилье покупается только в самой крайней ситуации, и зачастую при этом люди продают прошлое жилье.

В заключение, необходимо сказать, что с учетом ограниченных возможностей увеличения объемов финансирования государством программ в жилищно-коммунальной сфере, следует реализовывать стратегии, позволяющие стабилизировать и развивать эту сферу на долговременную перспективу. Принимая во внимание данные аспекты, принципиальная задача будет состоять в том, чтобы сформировать действенные структуры, которые могут решить ряд давно накопившихся проблем, а также реализовать ранее поставленные цели в области жилищно-коммунального хозяйства и сделать его привлекательным для инвестирования. Необходимо заметить, что стратегическая поддержка и развитие инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, представляет собой главный приоритет, позволяющий обеспечить устойчивое развитие и совершенствование этой сферы деятельности.

### **3 ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ МЫТИЩИ**

#### **3.1 Проблемы жилищно-коммунального хозяйства в городском округе**

##### **Мытищи и пути их решения**

Главные проблемы коммунальной сферы ГО Мытищи состоят в следующем:

– инфраструктура и жилые здания находятся в критическом состоянии, и большая часть из них изношена свыше своего порога;

– сети ремонтируются очень медленно – примерно 0,01 процент от всех сетей;

– увеличение стоимости жилья происходит одинаково по темпам с повышением стоимости жилищно-коммунальных услуг, и это естественно, отрицательно воспринимается гражданами. Также постоянно растет задолженность за жилищно-коммунальные услуги, составляющая 2 процента за прошлый год. В пригороде также наблюдается недостаток коммунального обслуживания;

– только 65 процентов домов обладают горячим водоснабжением.

Необходимо отметить, что вложения в жилищно-коммунальное хозяйство города остаются на низком уровне, это провоцирует износ основных фондов, в связи с чем теряется инвестиционная привлекательность сельского хозяйства. Работа, осуществляемая жилищно-коммунальными организациями, не удовлетворяет полностью граждан, это обуславливается тем, что отсутствует чёткая законодательная регуляция сферы ЖКХ. Вместе с этим, очень сильно теряется вода и тепло, что снижает эффективность использования ресурсов. Капитальный ремонт идет медленно, не хватает объектов, которые обрабатывают коммунальные отходы, и это не позволяет полностью их утилизировать.

Проблемы в ЖКХ появляются в силу разных причин. В городах, где количество жителей ограничено, коммунальная сфера деятельности предлагает довольно ограниченные услуги, а потребительская плотность остается низкой. Когда привлекается внимание к населенным пунктам, где мало населения, то можно увидеть, что на одного человека приходится большее количество сетей ЖКХ, если определять это по периметру, поскольку такие города, как правило, отличаются небольшими зданиями и там намного реже встречаются заказчики. Вместе с этим, в таких городах, люди обычно обладают небольшими доходами, это не позволяет полностью компенсировать затраты на коммунальные услуги. Соответственно, вырастает цена за поддержку и ремонт коммунальных сетей<sup>47</sup>.

Еще одной проблемой, с которой сталкивается общественная инфраструктура города, касается политики города по градостроительству. На протяжении последнего десятилетия, реализация жилищной политики, целью которой было повышение сдаваемой в аренду жилой площади, получила результат, при котором стали очень активно осваиваться свободные земельные участки на городских окраинах. Здесь использовались все имеющиеся площади в городе, при отсутствии реконструкции его центра. Когда увеличивается город, то соответственно увеличивается его инфраструктура и нагрузка на нее становится менее плотной, что увеличивает ее стоимость<sup>48</sup>.

Тот факт, что изменяется экспансия, при которой расширяются городские массивы, которые сливаются друг с другом и становятся многообразными урбанистическими структурами, заставляет создавать общую инфраструктурную систему, даже учитывая то, что коммунальным хозяйством по-прежнему руководит муниципалитет. Появление подобной структуры

---

<sup>47</sup> Курдогло С. Современные проблемы жилищно-коммунального хозяйства // Научный журнал молодых ученых. 2021. №. 1 (22). С. 96-98; Войтович В.Ю., Лютиков С.В. Социально-экономические проблемы жилищно-коммунального хозяйства в России и их решение // Менеджмент: теория и практика. 2022. №. 1-2. С. 40-50.

<sup>48</sup> Гребенникова А.А. Организация муниципального управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства и градостроительства: Монография / А.А. Гребенникова. Саратов: Вузовское образование, 2021. 84 с.

делает более трудным стратегическое планирование, тогда как вопросы по стоимости появляются, потому идет оплата двойных тарифов, к примеру, если передается вода в самом административном участке и передается дальше, в другие населенные пункты муниципалитета.

При более тщательном рассмотрении проблем жилищно-коммунального хозяйства, необходимо отметить, что стоимость услуг в этой сфере является ненормированным. Отсутствие баланса между ценностью и качеством, конечно же, провоцирует возмущение граждан, которые не понимают, как формируются тарифы за коммунальные услуги, что формирует широкое поле для коррупционных проявлений<sup>49</sup>.

Качество услуг ЖКХ очень сильно критикуется гражданами. Они имеют твердое убеждение, что это качество не соответствует оплачиваемым ими суммам. Первоочередной причиной здесь является то, что очень сильно изношен жилой фонд, не хватает мощности, многоквартирное жилье обслуживается неудовлетворительно, что, безусловно, отрицательно сказывается на комфорте проживающих в этом жилье граждан<sup>50</sup>.

Очень важной стоит считать инициативу, в соответствии с которой, жилье должно реставрироваться через капитальное обновление, однако эта программа реализуется очень ограниченно. Здесь не подразумевается, что будет увеличиваться эксплуатационная результативность, уменьшаться потери и улучшаться условия проживания при реконструкции. В результате, отремонтированное жилье не находится в соответствии с существующими эксплуатационными стандартами.

В области ЖКХ существует большое количество проблем, которые необходимо очень быстро решать, для того чтобы в будущем это не позволило

---

<sup>49</sup> Ункуров Э.Ю. Основные проблемы в сфере жилищно-коммунальных услуг: результаты социологических опросов // Вестник Института комплексных исследований аридных территорий. 2024. Т. 1. №. 48. С. 61-65; Илюхин А.А., Илюхина С.В. Жилищно-коммунальное хозяйство региона: динамика, тенденции, проблемы // Human Progress. 2021. Т. 7. №. 3. С. 6.

<sup>50</sup> Елизарова Е.С. Удовлетворенность населения услугами ЖКХ как индикатор качества оказания услуг // Управление экономическими системами. 2021. С. 26-31.

появиться новым проблемам. Это очень сильно влияет на качество жизнедеятельности людей и уровень их благополучия. В этой сфере практически отсутствуют специалисты, имеющие высший квалификационный уровень, образовательные программы не отвечают тем запросам, которые транслирует отрасль. Из-за этого появляются проблемы, и главной из них является то, что коммунальные услуги имеют очень низкое качество.

Для уменьшения затрат, коммунальными организациями очень часто привлекаются специалисты, имеющие очень низкую квалификацию, исполняющие электромонтажные и сантехнические работы и это является недопустимым. При этих обстоятельствах четко видно, что регламентирование сферы ЖКХ не является развитым в полной мере:

- отсутствует четкая ответственность, если не выполняются обязательства по договору;
- появляется много коррупционных возможностей;
- создаются фиктивные ТСЖ<sup>51</sup>.

Необходимо заметить, что УК тоже имеют финансовые проблемы, по причине задолженности проживающих. Те из жильцов, которые не оплачивают или оплачивают не полностью коммунальные услуги, делают обслуживание и инфраструктуру хуже по качеству. Поэтому УК приходится распределять на обслуживание инфраструктуры средства, выплачиваемые законопослушными гражданами и выравнять их с задолженностями, которую образуют неплательщики.

Неэффективность управления и то, что очень расточительно и неправильно расходуются материальные ресурсы и денежные средства, собираемые с жильцов, усугубляется тем, что в ряде случаев УК занимаются мошенничеством. Проблема по тому, что не соблюдается легитимность при обслуживании очень видна – часто замечается проведение фиктивных

---

<sup>51</sup> Непомнящая М.Е., Калинина Н.М. Современное состояние жилищно-коммунального хозяйства в России: проблемы и перспективы развития // Экономика, менеджмент, сервис: современные проблемы и перспективы. 2023. С. 43.

собраний жильцов, с поддельными подписями в протоколах собраний. Все это делает жилищно-коммунальные услуги менее качественными и ведет к расходам, которые являются неприемлемыми для области жилищно-коммунального хозяйства<sup>52</sup>.

Чтобы улучшить ситуацию и сделать уровень жизнедеятельности людей более качественным, необходимо как можно быстрее решать имеющиеся проблемы и предотвратить потенциальные осложнения в этой сфере в будущем.

Когда исследовалось ЖКХ ГО Мытищи, то были определены проблемы с тем, как впоследствии интегрировать процедуры по модернизации. Это происходит, потому что в этой сфере присутствует монополизм и недостаток инвестиционных средств, поскольку эта сфера деятельности не приносит большое количество прибыли. Поэтому можно наблюдать, что основные фонды изнашиваются, при использовании старых технологий. Также большой финансовой проблемой сферы ЖКХ является наличие большой задолженности.

Даже с учетом того, что в 2018 г. в этой сфере усилилась инвестиционная активность, инициаторами которой стали частные лица, этого оказалось недостаточно для того, чтобы провести серьезные преобразования. Для решения этих проблем необходимо стимулировать сотрудничество между государством и предпринимателями, сводить к минимуму административные, законодательные и информационные барьеры, для повышения интереса предпринимателей к управлению жильем. Необходимо заметить, что все это не должно уменьшать контроль за тем, насколько законно будут работать подобные управляющие компании.

---

<sup>52</sup> Шимко П.В., Схабо Р.В. Проблемы управления жилищно-коммунального комплекса в регионах Российской Федерации // Научные исследования и инновации. 2021. №. 4. С. 165-173; Бадараева Р.В. Проблемы развития жилищно-коммунального хозяйства // Обеспечение экономической безопасности пространственного и социально-экономического развития при формировании эколого-ориентированной инновационной экономики. 2022. С. 37-40.

При исследовании было отмечено, что УК нерегулярно нарушают правила, по которым должны предоставляться коммунальные услуги гражданам. За 2018 год наблюдалось снижение подобных случаев, если сравнивать их количество с прошлыми годами, что свидетельствует о том, что контролирующие органы положительно влияют на эту ситуацию. Но с учетом того, что некоторые нарушения являются масштабными и происходят постоянно, то следует укреплять контрольные меры. Для этого необходимо предоставить большие полномочия муниципалитету и ввести более строгое наказание, если обязательства будут нарушены.

Отдельно стоит рассмотреть МУП, являющиеся муниципальными унитарными предприятиями, созданными еще во времена СССР. Целесообразней было бы предложить им разные финансовые инструменты получения лицензии, к примеру, сделать их акционерным обществом, доля которого будет принадлежать государству и использовать государственно-частное партнерство при их управлении.

Срок службы инфраструктуры ЖКХ не подпадает под ритм, с которым обновляется и увеличивается их функционал, что ведет к тому, что следует совершенствовать финансовые инструменты, чтобы капитализировать ремонты. За рубежом государство не собирает коммунальные платежи с собственников жилья на капитальный ремонт, который в основном и поддерживает существующую инфраструктуру. Здесь основная цель состоит в более активном кредитовании этой сферы, привлекая корпоративные управляющие структуры для того, чтобы они контролировали своевременность и качество ремонта. Когда стратегически обновляются коммуникации, то, как правило, увеличивается производительность и это позволяет удовлетворить увеличивающиеся энергетические потребности. Вложение средств в энерго-технологии, окупающиеся не более чем пятилетие, позволяют привлекать в эту сферу инвестиции.

Вопрос по установлению тарифов за коммунальные услуги, по-прежнему представляет собой проблему, при недовольстве общества,

усиливающегося по мере того, как повышаются тарифы. Желание граждан получить доступные по цене услуги, установленные государством, развивается о желание УК получить больше прибыли. Чтобы решить эту проблему, предлагается развивать и привлекать частные компании для управления недвижимыми объектами, и собственники смогут выбирать, кто будет управлять их жильем, руководствуясь принципом, предполагающим экономическую доступность.

Основной проблем в работе служб жилищно-коммунальных хозяйств, является то, что не постоянно оценивается состояние коммунальных сетей, недостатки их ремонта, которые устраняются лишь тогда, когда граждане пишут по этому поводу обращения. Увеличивать качество обслуживания, улучшать комфортность и безопасность собственников жилья, увеличивать самостоятельность УК, предложено при помощи модернизации законодательства в этой сфере, сделать более строгим административный контроль нарушений и оптимизировать стандарты по управлению. Также можно ввести добровольную сертификацию, которую будут проходить специалисты и предоставляемые услуги и это позволит сэкономить денежные средства, выделяемые на коммунальное хозяйство.

Учитывая вышесказанное в данном параграфе, мы можем сказать, что для того, чтобы решить проблемы в ЖКХ, обеспечить благосостоянием каждую категорию граждан и поддерживать эффективное взаимодействие общества, государственных органов и предпринимателей, необходимо выстраивать диалог, на основе понимания существующего законодательства, учитывать прошлый опыт, права и обязательства всех, кто участвует в этих изменениях.

Управление коммунальной сферой делают более масштабным, это представляется как способ, позволяющий снизить расходы при ее обслуживании, но это по-разному реализуется в разных регионах. К примеру, в Карелии, Орловской, Ярославской областях и в Ставропольском крае, до сих пор пользуются стандартным подходом, состоящим в том, что управление

ЖКХ и право на ее собственность, реализуется централизованно, и это, по сути, передает коммунальную сферу под управление регионов. Вместе с этим, в мире, как правило, стимулируется взаимодействие между муниципалитетами, формируя для этого и реализуя специальные стимулирующие мероприятия. Это показано на рисунке 3.1.



Рисунок 3.1 – Стимулы, позволяющие развиваться сотрудничеству между муниципалитетами, которые применяются в мире<sup>53</sup>

Соответственно, уменьшение расходов на то, чтобы содержать коммунальную инфраструктуру, и снижение стоимости коммунальных услуг, в большей степени будет зависеть от того, какую градостроительную политику проводят муниципальные органы. Это должны регламентировать нормативные акты, изданные муниципальными органами, что показано рисунком 3.2.

<sup>53</sup> Барбачакова О.В. Практика оказания жилищных услуг в зарубежных странах (зарубежный опыт управления ЖКХ) // Экономика нового мира. 2022. Т. 7. №. 2 (25). С. 14-23; Пестерева А.А. Использование зарубежного опыта в преодолении проблем развития ЖКХ России // Инновационная экономика и современная наука. 2022. С. 94-99.



Рисунок 3.2 – Планирование развития коммунальной инфраструктуры

Проводя анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства и поиск стратегий, позволяющих снизить задолженность за предоставление коммунальных услуг, ученые очень тщательно рассматривают комплексные подходы к решению этих проблем. Сейчас увеличиваются стандарты по качеству в градостроительстве, когда проводится реконструкция и обновляются территории города, что предполагает уменьшение проблем по расширению города, что влияет коммунальные услуги в плане их стоимости.

Рассматривая регулирующие мероприятия, аналитиками предложено доработать действующие контролирующие процедуры, осуществляемые ТСЖ и УК. Для этого необходимо пересмотреть регулирующие механизмы и строже контролировать, как взаимодействуют между собой участники ЖКХ.

Также для того, чтобы уменьшить объем задолженностей, необходимо информировать граждан, потребляющих коммунальные услуги о том, какие у них существуют обязательства. Если же эти меры воздействия оказываются

недостаточными, то в соответствии с законодательством привлекаются судебные приставы для взимания задолженности с должников.

В результате рассмотрения проблем жилищно-коммунального хозяйства, стоит отметить, что предложены мероприятия, имеющие должное обоснование, однако на их реализацию требуется большое количество времени, чтобы, например, внедрить нормы, регулирующие взаимоотношения участников данной сферы. В основном должно регулироваться градостроительство, являющееся важным направлением, влияющее на качество и доступность коммунальных услуг, а также необходимо сформировать долгосрочный план по развитию инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства.

### **3.2 Предложения по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в городском округе Мытищи**

Исследование работы коммунальной сферы говорит о том, что ее следует реформировать и ввести определенные новшества, позволяющие ее возродить. Ограниченность инвестиций в эту сферу, не дает возможности вовремя обновить в технологическом плане основной капитал и это ведет к экономическим и ресурсным потерям и затратам в управлении. Для нормализации ситуации в данной сфере, необходимо наличие кардинальных и быстрых решений и действий, например, по привлечению инвестиций и модернизации материальной базы, для устранения текущих проблем и для того, чтобы впоследствии развивать и стабилизировать эту сферу.

Сейчас в сфере ЖКХ с каждым годом кризис становится все глубже, что заставляет более пристально рассмотреть увеличение того, что некоторые коммунальные услуги являются недоступными для граждан, что, конечно же, отрицательно влияет на экономическое состояние этой сферы. В ходе исследования было определено, что для того, чтобы улучшить ситуацию, необходимо разработать и реализовать долговременную стратегию,

состоящую из государственно-частного партнерства, взаимной финансовой координацией муниципальных и региональных органов и помощи частным предпринимателям, работающих в сфере ЖКХ. Что увеличит ее инвестиционную привлекательность и позволит обновить ее в финансовом, материальном и техническом отношении.

Если правильно выстроить управление, то значение коммунальной сферы, которая является практически самым безопасным направлением инвестиций, будет очевидным, с учетом того, что после того, как будет проведена ее реконструкция, она будет обладать большей потенциальной рентабельностью. Однако в данный момент времени, ЖКХ, наоборот, считается низкоэффективной сферой и это препятствует инвестициям в нее.

Сервисные коммунальные компании являются очень привлекательными для инвестиций, потому что они предоставляют весь спектр необходимых населению услуг, пользующихся постоянным спросом, и доходы в этой сфере очень легко рассчитать. Как раз по данным причинам, даже с учетом существующих проблем, эту сферу стоит рассмотреть для инвестирования. За рубежом зачастую пользуются разными методами, чтобы решить проблему качества услуг с обязанностью их предоставлять, осуществляя для этого формирование корпоративных структур, в которых участвует государство и муниципалитеты и организуя государственно-частное партнерство.

Использование частного капитала для того, чтобы развивать инфраструктуру ЖКХ в РФ, началось тогда, когда был введен ФЗ № 115 «О концессионных соглашениях»<sup>54</sup>, принятый в 2005 г. Он представляет принципы взаимодействия между государственными органами, инвесторами и обществом.

По этому концессионному соглашению участники наделяются имущественной ответственностью, если они не будут исполнять договор.

---

<sup>54</sup> Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (ред. от 30 ноября 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 30 (ч. II). Ст. 3126.

С того времени как был введен этот ФЗ, он подвергся 28 изменениям, по поводу того, как должен работать механизм, обеспечивающий это партнерство. Рисунок 3.3, детально представляет, по каким принципам управляются коммунальные объекты при государственно-частном партнерстве в сфере коммунальных услуг. Этими изменениями указывается, что данный механизм очень сложен и важен.

Регулирование коммунальной сферы посредством партнерства, является гибким, концессионеры могут самостоятельно решать рабочие и стратегические задачи.

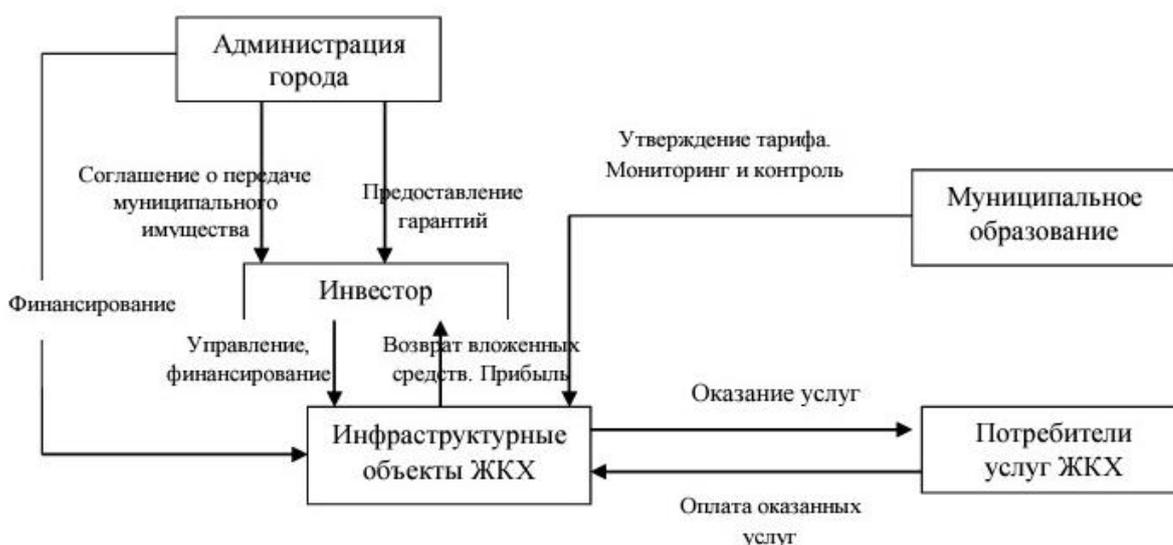


Рисунок 3.3 – Схема управления инфраструктурными объектами ЖКХ при реализации государственно-частного партнерства

При рассмотрении инвестиций, которые вкладываются для того, чтобы развивать жилищно-коммунальное хозяйство, то можно увидеть, что часть из них используется для модернизации и обновления активов, а часть – для покрытия затрат при обслуживании и покрытие финансовых обязательств, при использовании инвестиционных кредитных средств. С учетом данного процесса, нужен контроль государства за тем, как используются средства, тогда как объем прибыли инвесторов, не должен превышать объемы,

установленные в инвестиционной программе. Если включить инвестиционных расходы в стоимость тарифов, то это снизит нагрузку на бюджет государства.

В данной концессии, государству отведено место гаранта инвестиций, им проводится формирование финансовых норм по кредитованию этой сферы, сводя к минимуму инвестиционный и финансовый риск.

Условием того, что государство будет сотрудничать с частными предпринимателями, является то, что государственными органами передаются в управление инвестору необходимые территории и инфраструктурные объекты, частные компании получают право предлагать услуги ЖКХ, реализовывать проекты, поддерживаемые государством, кроме того, государством выделяются субсидии и гарантируется, что привлеченные инвестиции принесут доход.

Также в коммунальной сфере, частные инвесторы обязуются реализовывать инновационные технологии, использовать иностранный опыт в строительстве и управлении жильем и коммунальными услугами. Как раз при их эффективной эксплуатации и при внедрении инноваций, участники концессии смогут эффективно выполнить свои обязательства<sup>55</sup>.

Министерством строительства РФ оценивается ежегодная потребность ЖКХ в инвестиционных средствах в 500 миллиардов рублей. По статистике, за последние 10 лет в нашей стране, большая часть концессий была заключена как раз в коммунальной сфере, что равняется 59 процентам от всего количества концессий, обязательства которых оцениваются в 352,9 миллиардов рублей.

По-иному с данным партнерством обстоят дела в ГО Мытищи, здесь ГЧП, хоть и немного, но позволяет развиваться медицине. Коммунальная сфера по сравнению с ней очень слабо продвигается по данному направлению. Здесь можно наблюдать небольшое количество концессий, не отличающихся

---

<sup>55</sup> Валеева О.В., Кузьмина Т.В. Концессия как способ управления объектами жилищно-коммунального хозяйства // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Строительство и строительные технологии. 2023. С. 1166-1175.

эффективностью, с общими обязательствами в 100 миллионов рублей. Как правило, в данных концессиях пользуются кредитами, возвращаемыми собранными с потребителей средствами, соответственно здесь отсутствует инвестиционный аспект, и работа этих концессий позволяет только поддерживать в нормальном состоянии коммунальные объекты. В данный момент времени, государственно-частное партнерство, является единственным механизмом, гарантирующим обеспеченность финансами в коммунальной сфере, и это порождает необходимость улучшать его.

Чтобы привлечь частные инвестиции, необходимо модернизировать модель концессионных соглашений. Данная модель показана на рисунке 3.4.

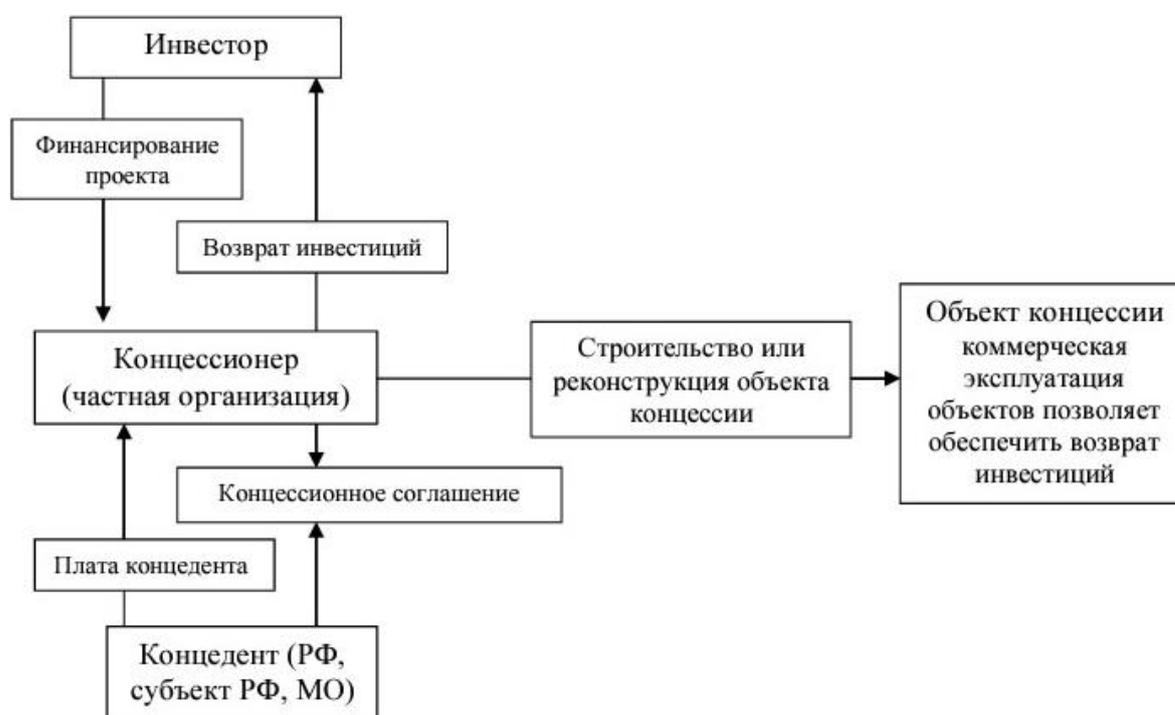


Рисунок 3.4 – Модель концессионных соглашений с оплатой за доступ

Сейчас, когда стали более актуальными стратегии по развитию ЖКХ, рекомендовано, используя частные инвестиции, модернизировать действующие объекты. Предполагается, что по концессионному соглашению инвестор будет строить и обновлять инфраструктуру, а государство будет брать регулятивный и коммерческий риск, в особенности тот, который затрагивает политику по тарифам. Здесь устанавливается эффективная экономическая

взаимосвязь, при которой оплату за услуги соединяют с бюджетным финансированием.

Подобное планирование не позволяет увеличивать тарифы, до того, как не будет увеличено качество предоставляемых услуг. Кроме того, это позволяет увеличить стоимость переданной территории и недвижимых объектов, если коммунальные услуги будут более качественными и доступными. Вместе с этим следует рассмотреть возможность установить дополнительные доходы от налогов, которыми можно было бы рассчитывать с участниками концессии.

При помощи инвестиционной модели увеличивается возможность возратить с прибылью вложенные средства. Чтобы это осуществить, следует сформировать функциональную платформу, представляющую инициативы коммунальных компаний в плане заключения договора концессии, когда четко излагаются условия совместной работы. Данная платформа должна быть общедоступным информационным ресурсом, на котором инвесторы смогут увидеть актуальную информацию относительно инвестиционных проектов с описанием их условий.

При помощи механизмов ГЧП необходимо урегулировать взаимоотношения тех, кто участвует в проекте, сбалансированно распределить их возможности и ответственность, с включением механизмов по управлению, позволяющих принимать эффективные стратегические решения<sup>56</sup>.

Потенциальные выгоды для муниципальных органов, руководящих сферой ЖКХ состоят в том, что продолжают контролировать развитие данной сферы, уменьшаются расходы бюджета из-за инвестиций частных предпринимателей, сфера будет более эффективной в плане управления по причине личной заинтересованности частных инвесторов в получении

---

<sup>56</sup> Зимин В.А. О привлечении частных инвесторов к участию в проектах государственно-частного партнерства в ЖКХ // Экономика, управление, право: теория и практика. 2021. С. 26-37; Черета А.В. Необходимость развития государственно-частного партнерства для жилищно-коммунального хозяйства // Форум молодых ученых. 2021. №. 10 (62). С. 209-214.

прибыли от вложенных средств, а инфраструктура коммунальной сферы станет более надежной, поскольку при работе будут использоваться самые новые технологии и управленческие методы.

Получение быстрого доступа к рыночным операциям, позволяющими получить доход, поскольку потребители постоянно оплачивают коммунальные услуги, составляет главное отличие частных компаний от государственных. Частные компании тоже могут сэкономить и восстановить объем вложенных средств, посредством грамотного управления и оптимизируя расходы на ресурсы. Наличие возможности напрямую влиять на качество и цену услуг ЖКХ, позволяет частным компаниям работать при практически отсутствующих конкурентах. Способы вести бизнес при наличии подобных условий прямо влияют на возможность этих участников партнерства делать привлекательной в инвестиционном отношении коммунальную сферу на выделенной территории.

Соответственно, реализация концессии, являющейся одной из форм ГЧП по указанной модели, даст возможность получить определенный результат и социальный эффект, в первое пятилетие работы в коммунальной сфере ГО Мытищи, взяв за основу опыт работы в других муниципальных образованиях. Эти результаты показаны по отдельным видам коммунальных услуг таблицей 3.1.

Таблица 3.1 – Оценка эффективности использования модели концессионных соглашений по сферам ЖКХ

Описание условий	Прогнозируемый результат	Социальные эффекты
Сфера водоснабжения и водоотведения		
Срок работы - 25 лет Размеры инвестиций - 2530 млн руб.	– устранено свыше 10 аварий в водопроводной сети; – заменены пожарные гидранты в количестве 10 шт. и отремонтированы водопроводные и канализационные колодцы – 33 шт. – устранены засоры в количестве 50 шт. и проведена гидродинамическая промывка 11,7 километров канализационных сетей;	– жители города стали получать воду, которая отвечает всем нормам по качеству; – уменьшилась аварийность водопроводной сети в 2 раза,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– реализованы АСУ, имеющие телеметрию, реконструированы вентиляционные системы, используя антикоррозийные материалы на основе полимеров.</li> </ul>	<p>канализационной сети</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- практически в 4 раза</li> <li>– реализованы автоматические системы по обеззараживанию воды, капитально отремонтированы агрегаты, электрооборудование и АСУ, без увеличения тарифов для населения;</li> <li>– увеличилось качество водоотведения, улучшилась экология города.</li> </ul>
<p>Срок работы от 15 до 30 лет Размер инвестиций от 20 000 до 50 000 млн руб.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– обновлены сети снабжения водой и канализационные сети, протяженностью примерно 200 километров;</li> <li>– уменьшились потери воды в полтора раза и технологические нарушения примерно на 30 процентов;</li> <li>– уменьшились расходы на пользование электроэнергией примерно на 10 процентов;</li> <li>– полностью ликвидирован потенциальный сброс неочищенных канализационных стоков;</li> <li>– обновлена лабораторная база компании, увеличилась реакция на возникновение аварий;</li> <li>– улучшилось качество питьевой воды почти в 20 раз, уменьшилось число отключений воды в полтора раза;</li> <li>– уменьшилось число аварийных ситуаций в канализационной сети в 1,2 раз;</li> <li>– установлены современные регуляторы давления и качества воды, имеющие удалённое управление и онлайн-контроль, заменено электрооборудование на более экономичное и новое;</li> <li>– построена станция по очистке стоков, имеющая производительность 10 000 кубометров в день, реконструирована КНС.</li> </ul>	
<b>Теплоснабжение</b>		
<p>Срок работы - 25 лет Размеры инвестиций от 1000 до 2000 млн руб.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– установлено новое котельное оборудование, с программируемым контроллером, энергоэффективностью и автоматизацией;</li> <li>– заменены тепловые сети, протяженностью 7,6 километров, определены модернизированные участки, где имеются нарушения сварочных работ и герметичности стыков на трубопроводах;</li> <li>– замена запорная арматура в количестве более 350 шт. диаметр - 100-500 миллиметров, коллекторы, газоходы, газовое оборудование;</li> <li>– отремонтирована обмуровка котлов и установлены частотно-регулируемые приводы в котельных.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– предоставляемые услуги по теплоснабжению и горячей воды стали лучше по качеству;</li> <li>– наполовину уменьшились жалобы и обращения от населения.</li> </ul>
<p>Срок работы - 29 лет Размер инвестиций - от 20 000 до 30 000 млн руб.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– проведен ремонт теплотрасс, имеющих протяженность более 79 км., проведена обвязка 2,7 км. трубопроводов, обвязка труб в котельных и теплопунктах, построено 3 котельные блочно-модульного типа;</li> <li>– реконструировано 13 теплопунктов, вместе с 7 стационарными источниками;</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– заменено тепловое и электрооборудование в количестве 22,5 тысяч единиц, КиП и А;</li> <li>– сформирована АСУ, которая учитывает и управляет тем, как управляется, распределяется и реализуется тепловая энергия и горячая вода, автоматически контролируется качество воды в отопительной системе.</li> </ul>	
Работа с твердыми бытовыми отходами		
Срок работы от 25 до 30 лет Размер инвестиций от 1000 до 3000 млн руб.	<ul style="list-style-type: none"> <li>– сформировано 2 полигона ТБО, имеющих общую мощность 450 000 тонн в год;</li> <li>– сформировано 18 (в первое пятилетие - 2) станций по перегрузке мусора, имеющих общую мощность 150 000 тонн в год;</li> <li>– сформированы комплексы по сортировке мусора, имеющие общую мощность 150 000 т в год и станции по погрузке мусора с его сортировкой;</li> <li>– сформирован полигон ТБО как инновационное предприятие, имеющее безотходное производство и дешевые энергоносители, используемые на самом предприятии.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– улучшилась экология в городе, решены вопросы, затрагивающие экологическую безопасность;</li> <li>– закрыты свалки;</li> <li>– создано примерно 300 рабочих мест;</li> <li>– проведены мероприятия по повышению экологической культуры.</li> </ul>

Резюмируя вышесказанное, мы можем сказать, что в коммунальной сфере, самая большая выгода и эффективность может быть предоставлена моделями ГЧП, которые являются концессионными соглашениями. Использование данных стратегий позволяет обеспечить получение денежных средств, не прибегая к бюджетным средствам, позволяющим модернизировать инфраструктуру ЖКХ и сделать более качественными услуги для населения. Соответственно, необходимы гибкие политические решения, по поводу того, как организовать обслуживание потребителей в коммунальной сфере. Следует расформировать муниципальные унитарные предприятия, которые представляют собой устаревшую форму предприятий по коммунальному обслуживанию и не могут работать на рынке. Вместо них следует создать акционерные общества, которые будут подчиняться публичной власти. Также развитие концепции ГЧП позволяет повысить объем инвестиций в коммунальную сферу, делая ее более привлекательной в инвестиционном отношении.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе исследования были сделаны следующие выводы.

Ряд мер государственного регулирования принимается для предотвращения проблем, касающихся обеспечения домов и удовлетворения коммунальных потребностей, влияющих на уровень благосостояния граждан. Для того чтобы увеличить качество жизнедеятельности граждан, в первую очередь необходим постоянный контроль и адаптивное управление сферой ЖКХ, в которую входит большое количество различных компаний и структур. Чтобы управлять этой сферой, пользуются управленческими методами и инструментами, созданными государством.

Инициативы в области жилищной политики представляют собой важную составляющую обширной системы изменений в социальной и экономической сферах, реализуемых в нашей стране. Вместе с этим, государственные органы представляют собой при этом процесса движущую силу этих изменений, осуществляемых для того, чтобы создать наилучшие жизненные условия для населения.

Проанализировав несколько существующих подходов к ЖКХ, необходимо заметить, что существующая система, формирующая цены и регулирующая стоимость ЖКУ, обладает некоторыми недостатками:

– механизмы образования стоимости и дополнительных тарифов по ЖКУ для абонентов, до сих пор остаются недостаточными, непрозрачными и неполными;

– действующей моделью недостаточно стимулируются частные инвестиции в процессы модернизации и развития ЖКХ;

– нет адекватной мотивации для компаний, занятых в коммунальной сфере, уменьшать свои расходы и увеличивать производительность, реализуя энергосберегающие технологии и оптимизируя процессы управления.

С учетом ограниченных возможностей увеличения объемов финансирования государством программ в жилищно-коммунальной сфере, следует реализовывать стратегии, позволяющие стабилизировать и развивать эту сферу на долговременную перспективу. Принимая во внимание данные аспекты, принципиальная задача будет состоять в том, чтобы сформировать действенные структуры, которые могут решить ряд давно накопившихся проблем, а также реализовать ранее поставленные цели в области жилищно-коммунального хозяйства и сделать его привлекательным для инвестирования. Необходимо заметить, что стратегическая поддержка и развитие инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, представляет собой главный приоритет, позволяющий обеспечить устойчивое развитие и совершенствование этой сферы деятельности.

Рассматривая регулирующие мероприятия, аналитиками предложено доработать действующие контролирующие процедуры, осуществляемые ТСЖ и УК. Для этого необходимо пересмотреть регулирующие механизмы и строже контролировать, как взаимодействуют между собой участники ЖКХ.

Также для того, чтобы уменьшить объем задолженностей, необходимо информировать граждан, потребляющих коммунальные услуги о том, какие у них существуют обязательства. Если же эти меры воздействия оказываются недостаточными, то в соответствии с законодательством привлекаются судебные приставы для взимания задолженности с должников.

В результате рассмотрения проблем жилищно-коммунального хозяйства, стоит отметить, что предложены мероприятия, имеющие должное обоснование, однако на их реализацию требуется большое количество времени, чтобы, например, внедрить нормы, регулирующие взаимоотношения участников данной сферы. В основном должно регулироваться градостроительство, являющееся важным направлением, влияющее на качество и доступность коммунальных услуг, а также необходимо сформировать долгосрочный план по развитию инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства.

В коммунальной сфере, самая большая выгода и эффективность может быть предоставлена моделями ГЧП, которые являются концессионными соглашениями. Использование данных стратегий позволяет обеспечить получение денежных средств, не прибегая к бюджетным средствам, позволяющим модернизировать инфраструктуру ЖКХ и сделать более качественными услуги для населения. Соответственно, необходимы гибкие политические решения, по поводу того, как организовать обслуживание потребителей в коммунальной сфере. Следует расформировать муниципальные унитарные предприятия, которые представляют собой устаревшую форму предприятий по коммунальному обслуживанию и не могут работать на рынке. Вместо них необходимо формирование акционерных обществ, с подчинением государственным, региональным и муниципальным органам. Кроме того, развивая государственно-частное партнерство, можно привлечь большие объемы инвестиционных средств в ЖКХ, что позволит этой сфере стать привлекательной для инвестиций.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета от 4 июля 2020 г. № 144.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 26 декабря 2024) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 16.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 25 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 13 декабря 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 8 августа 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.
5. Федеральный закон от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» (ред. от 8 августа 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 1999. № 14. Ст. 1667.
6. Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (ред. от 30 ноября 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 30 (ч. II). Ст. 3126.
7. Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 11 июля 2021 г.) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.
8. Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (ред. от 8 августа 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2010. № 31. Ст. 4159.
9. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (ред. от 25 декабря 2023 г.) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 30. Ст. 3799.

10. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 13 декабря 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2003. № 40. Ст. 3822.

11. Федеральный закон от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» (ред. от 25 октября 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2003. № 13. Ст. 1177.

12. Постановление Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. № 1038 «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» (ред. от 17 октября 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2013. № 44. Ст. 5729.

13. Распоряжение Правительства РФ от 31 октября 2022 г. № 3268-р «О Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» (ред. от 21 октября 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2022. № 45. Ст. 7815.

14. Концепция ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: <https://docs.cntd.ru/document/901783184>.

15. Закон Московской области от 1 июля 2013 г. № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» (ред. от 27 ноября 2024 г.) // Ежедневные Новости. Подмосковье. 2013. 8 июля. № 121.

16. Аналитический отчет о состоянии жилищно-коммунального хозяйства ГО Мытищи за 2022-2023 гг. // Внутренняя документация Администрации ГО Мытищи.

17. Отчет о результатах мониторинга деятельности управляющих организаций ГО Мытищи за 2022 год // Внутренняя документация Администрации ГО Мытищи.

18. Калинина А.М. Жилищно-коммунальное хозяйство как сфера деятельности государственного и муниципального управления // Интеграция науки, общества, производства и промышленности. 2024. С. 143.

19. Азбука для потребителей услуг ЖКХ // «Школа грамотного потребителя», 2019. Выпуск 2.0. 154 с.

20. Астратова Г.В. Жилищно-коммунальное хозяйство как ресурс государственного управления // Издательство «Мир науки» Интернет-журнал «Отходы и ресурсы», 2018. № 3 (5). 18 с.

21. Афанасьева А.Н. Организационно-экономический механизм повышения доступности жилищного фонда и коммунальных услуг: монография / А.Н. Афанасьева, А.И. Романова, Л.Р. Мустафина. М.: ИНФРА-М, 2018. 174 с.

22. Бадараева Р.В. Проблемы развития жилищно-коммунального хозяйства // Обеспечение экономической безопасности пространственного и социально-экономического развития при формировании эколого-ориентированной инновационной экономики. 2022. С. 37-40.

23. Барбачакова О.В. Практика оказания жилищных услуг в зарубежных странах (зарубежный опыт управления ЖКХ) // Экономика нового мира. 2022. Т. 7. №. 2 (25). С. 14-23.

24. Валеева О.В., Кузьмина Т.В. Концессия как способ управления объектами жилищно-коммунального хозяйства // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Строительство и строительные технологии. 2023. С. 1166-1175.

25. Вац Н.А., Барсуков А.Е. Формирования системы управления жилищно-коммунальным комплексом крупного города // Экономика и предпринимательство. 2017. №. 5-1. С. 1038-1047.

26. Войтович В.Ю., Лютиков С.В. Социально-экономические проблемы жилищно-коммунального хозяйства в России и их решение // Менеджмент: теория и практика. 2022. №. 1-2. С. 40-50.

27. Гайнутдинова Е.А., Осипов А.К., Соколов В.А. Управление жилищно-коммунальным хозяйством на муниципальном уровне // Управление деятельностью хозяйствующих субъектов, потребительских обществ и публичных образований в условиях санкций и коронавирусных ограничений. 2023. С. 42-46.

28. Горюшинская И.Е., Долженкова М.В. Повышение качества жилищно-коммунальных услуг через формирование инновационной кадровой политики в ЖКХ // Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура. 2019. №. 3. С. 95-101.

29. Гребенникова А.А. Организация муниципального управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства и градостроительства: Монография / А.А. Гребенникова. Саратов: Вузовское образование, 2021. 84 с.

30. Динамика развития взаимодействий в социально-экологических системах / Н.В. Бакаева, А.В. Шлеенко, С.Н. Волкова, Е.Е. Сивак, М.И. Пашкова // Технология текстильной промышленности. 2021. № 1 (367). С. 24-29.

31. Елизарова Е.С. Удовлетворенность населения услугами ЖКХ как индикатор качества оказания услуг // Управление экономическими системами. 2021. С. 26-31.

32. Жуков А.П. Управление жилищно-коммунальным хозяйством: Учебник / А.П. Жуков, О.В. Девяткин. Москва: Общество с ограниченной ответственностью «Издательство «КноРус», 2021. 304 с.

33. Захарова Ж.А. Государственно-частное партнерство: теория и практика: учебное пособие / Ж.А. Захарова. Владимир: Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, 2018. 196 с.

34. Зимин В.А. О привлечении частных инвесторов к участию в проектах государственно-частного партнерства в ЖКХ // Экономика, управление, право: теория и практика. 2021. С. 26-37.
35. Илюхин А.А., Илюхина С.В. Жилищно-коммунальное хозяйство региона: динамика, тенденции, проблемы // Human Progress. 2021. Т. 7. №. 3. С. 6.
36. Кемайкин Н.К. Стратегический контроллинг в сфере жилищно-коммунального хозяйства / Н.К. Кемайкин. Москва: Издательство «Знание-М», 2024. 168 с.
37. Курдогло С. Современные проблемы жилищно-коммунального хозяйства // Научный журнал молодых ученых. 2021. №. 1 (22). С. 96-98.
38. Лебедев В.М. и др. Основные проблемы в развитии региональной теплоэнергетики в сибирских условиях и пути их решения // Омский научный вестник. 2018. №. 5 (161). С. 51-54.
39. Милостивенко М.Е., Климовских Н.В. Государственное регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Экономика и управление в условиях современной России. 2021. С. 208-212.
40. Непомнящая М.Е., Калинина Н.М. Современное состояние жилищно-коммунального хозяйства в России: проблемы и перспективы развития // Экономика, менеджмент, сервис: современные проблемы и перспективы. 2023. С. 43.
41. Опарина Л.А., Тимина М.А. Анализ работы Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства при реализации программ энергоэффективного капитального ремонта // Инженерные и социальные системы. 2022. С. 232-236.
42. Панова Ю.А., Плохих Е.А. Структура жилищно-коммунального комплекса и нормативно-правовое регулирование жилищно-коммунального хозяйства // Наука, знания, интеллект. 2022. С. 36.

43. Пестерева А.А. Использование зарубежного опыта в преодолении проблем развития ЖКХ России // Инновационная экономика и современная наука. 2022. С. 94-99.

44. Пономаренко В.М., Булгаров М.А. Государственное регулирование сферы ЖКХ // Управление в XXI веке-проблемы и перспективы. 2021. С. 141-144.

45. Романов К.П. Понятие и структура сферы ЖКХ как объекта муниципального управления // Молодежный муниципальный форум. 2021. С. 221-223.

46. Семернин Д.А. Финансовые аспекты развития жилищно-коммунального хозяйства в РФ // Управленческий учет. 2022. №. 4-3. С. 614-620.

47. Ункуров Э.Ю. Основные проблемы в сфере жилищно-коммунальных услуг: результаты социологических опросов // Вестник Института комплексных исследований аридных территорий. 2024. Т. 1. №. 48. С. 61-65.

48. Фоменко М.В., Новикова И.И. Государственная тарифная политика в сфере ЖКХ // Научное обеспечение агропромышленного комплекса. 2019. С. 267-268.

49. Чекрыгина Н.Д. Теоретический анализ тарифного регулирования услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Актуальные исследования. 2024. №. 4 (186). С. 86-89.

50. Черета А.В. Необходимость развития государственно-частного партнерства для жилищно-коммунального хозяйства // Форум молодых ученых. 2021. №. 10 (62). С. 209-214.

51. Шартава Д.Н. Объекты, субъекты и механизм государственного управления в сфере жилищно-коммунальных услуг в Российской Федерации // Правозащитная деятельность в современной России: проблемы и их решение. 2023. С. 738-745.

52. Шимко П.В., Схабо Р.В. Проблемы управления жилищно-коммунального комплекса в регионах Российской Федерации // Научные исследования и инновации. 2021. №. 4. С. 165-173.

53. Шлеенко А.В., Шаповалов И.Г., Басова Д.А. Развитие малоэтажного деревянного домостроения в России // Молодежь и XXI век. 2020. С. 341-344.

54. Щуровская Т.В., Гречухина Д.В., Дедкова Д.К. Тарифная политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Инжиниринг и экономика: современное состояние и перспективы развития. 2022. С. 220-224.

55. Юрин Р.С. Правовое регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Семейный бизнес & LegalTech: научные решения для профессиональной предпринимательской деятельности. 2023. С. 246-265.

56. Инфодоклад по конкуренции ГО Мытищи за 2023 год. URL: [https://mytyshi.ru/files/2024/02/12/Инфодоклад%20по%20конкуренции%20го%20Мытищи\\_2023%20год\\_итог\\_compressed.pdf](https://mytyshi.ru/files/2024/02/12/Инфодоклад%20по%20конкуренции%20го%20Мытищи_2023%20год_итог_compressed.pdf).

57. Комитет по конкурентной политике Московской области. URL: <https://zakaz-mo.mosreg.ru/>.

58. Отчеты и статистика // Официальный сайт городского округа Мытищи. URL: <https://mytyshi.ru/docs/otchyoty-i-statistika-3161>.

59. Официальный сайт городского округа Мытищи. URL: <https://mytyshi.ru>.

60. Структура управления // Официальный сайт городского округа Мытищи. URL: <https://mytyshi.ru/structure/upr>.

## **Регулирование основ управления жилищно-коммунальным хозяйством**

*Аннотация: В статье определены основы нормативного обеспечения функционирования жилищно-коммунального хозяйства. Установлено, что система управления жилищно-коммунальным хозяйством охватывает несколько уровней и каждый из этих уровней включает соответствующее количество органов управления, объектов управления и заинтересованных субъектов, которые изменяются в зависимости от уровня рассматриваемых вопросов. Рассмотрены основные проблемы, существующие в настоящее время в сфере жилищно-коммунального хозяйства.*

*Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, правовое регулирование, жилищные условия, управление, муниципальные учреждения.*

Одним из ключевых аспектов результативного управления является создание оптимальной организационной системы, способной адаптироваться к изменяющимся условиям и противостоять трансформациям современного общества. Кроме того, важно обеспечивать управляемость органов регулирования и устранять дублирование функций местного самоуправления. Эти принципы должны быть внедрены в систему управления жилищно-коммунальным хозяйством, которое играет важную роль в национальной экономике, имеет высокую социальную значимость и объединяет производственные и непроизводственные функции.

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой важный индикатор существующих социальных, экономических и технологических проблем современного общества. Поэтому в настоящее время необходимо повышать эффективность функционирования системы публичного управления жилищно-коммунальным хозяйством, учитывая ряд проблем, которые сегодня присутствуют в национальном хозяйстве государства.

Вместе с тем система публичного управления жилищно-коммунальным хозяйством подвергается значительным влияниям в условиях трансформационных изменений в украинском обществе, что требует глубоких научных исследований в направлении улучшения функционирования этой системы и повышения благосостояния населения в целом.

Жилищный фонд является определяющим компонентом национального богатства страны. Жилищно-коммунальное хозяйство Украины обеспечивает предприятия, организации и население необходимыми жилищно-коммунальными услугами, являясь ключевой отраслью, которая играет важную роль в развитии экономики страны. В современных условиях сфера жилищно-коммунального хозяйства отличается созданием условий для жизнедеятельности человека. Публичное управление в данной сфере охватывает все виды жилищных фондов, включая частный сектор, и основная цель его состоит в охране и установлении обязательных правил эксплуатации жилых домов, проведении реконструкции и организации коммунального обслуживания населения. Жилищно-коммунальное хозяйство обладает собственными характеристиками, определяющими его сложную и динамичную организационно-экономическую структуру. Система жилищно-коммунального хозяйства состоит из естественных монополий и чистых подотраслей, функционирующих в условиях чистой конкуренции. Жилищно-коммунальное хозяйство отличается тем, что оно одновременно относится и к

производственной, и к непроизводственной инфраструктуре, то есть эта отрасль не производит товары, а преимущественно оказывает услуги. В основе нормативного обеспечения функционирования жилищно-коммунального хозяйства лежат законы, определяющие правовые основы их взаимодействия с внешней средой в условиях рыночной экономики.

Важнейшим аспектом жилищно-коммунального хозяйства в РФ выступает соответствие услуг в сфере жилья и коммунального хозяйства установленным требованиям. Всеобъемлющие критерии качества, охватывающие как функционирование инфраструктуры и безопасность жителей зданий, так и охрану окружающей среды, устанавливаются нормативно-правовые документы, регламентирующие жилищные отношения. Для стандартизации предоставляемых услуг государственными органами утверждаются конкретные количественные показатели качества, которые устанавливают регулятивные меры.

Представляя собой сложную систему, основанную на многообразных юридических традициях, обусловленных гражданским, административным и семейным кодексами, жилищный свод норм в России не ограничивается правовыми рамками отдельной отрасли. Нейтральное воздействие без исключений оказывает его универсальное применение во всех областях деятельности жилищно-коммунального сектора. Конституция РФ [1] является основополагающим базисом для всех действующих жилищных институтов, а также способствует формированию индивидуальных уставов, существенно отличающихся от унифицированной концепции ГК РФ.

Стратегическое регулирование качества и безопасности жилищных условий, таким образом, обязывает исполнителей к неукоснительному соблюдению установленных нормативов, чья последовательность гарантирована систематизированными гранями сегодняшней страны. Особый подход к реализации жилищной политики осуществляется на федеральном уровне и на уровне субъектов посредством совместного использования полномочий, отличаясь от централизованно устанавливаемых норм, касающихся гражданских прав.

Обеспечивающее надежное предоставление жилищных и коммунальных ресурсов, результативное и стабильное функционирование сектора жилищно-коммунального хозяйства неразрывно связано с данными конституционными положениями, являясь определяющим фактором для реализации фундаментального права на жилище. Конституция Российской Федерации прочно закрепляет статус России как социального государства (ст. 7), стремящегося к созданию условий для достойной жизни и всестороннего развития граждан, в том числе и посредством активного жилищного строительства (ст. 40) [8, С. 1098].

Основы, на которых базируется обширная структура жилищного норматива, отражает содержание Кодекса. Жилищный кодекс РФ [2] выступает основополагающим нормативным инструментом в системе жилищного регулирования Российской Федерации. В его рамках четко обозначены принципы для регламентации жилищной сферы, включая основные положения и объекты жилищных прав, а также роли и обязанности участников жилищных отношений. Устанавливается согласованность с Конституцией РФ, подтверждая совместное ведение предмета жилищного базиса центром и субъектами федерации, что соотносится со ст. 72 Конституции РФ, в соответствии с положениями части первой ст. 5 ЖК РФ [9, С. 71].

Трансформация ЖК РФ, заменившего устаревший кодекс РСФСР, обеспечила формирование более совершенного и соответствующего современным реалиям подхода к вопросам жилищной политики. Многоуровневый и комплексный характер системы регулирования в жилищной сфере указывает на расширение нормативной базы, происходящее посредством введения субъектов и актов органов местного самоуправления. Структура жилищного норматива, как детализирует вторая часть статьи 5 Жилищного кодекса РФ, охватывает не только сам Кодекс, но и производные от него нормативные акты.

Правовые основания для перехода жилых помещений из государственной собственности в частную на основании запросов граждан устанавливает действующее законодательство Российской Федерации, регулирующее вопросы градостроительной деятельности и управления жилищным фондом. Указанные положения закреплены в нормативных документах, таких как ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [7], который регламентирует процедуры приватизации и выступает правовым базисом для изменения прав собственности на конкретные объекты недвижимости.

Обязанности государственных органов по осуществлению контроля и ответственность за нарушение указанных норм устанавливает данный кодекс, помимо определения аспектов законодателя организации городских и сельских территорий. Кодекс, который включает основы о градостроении в РФ обеспечивает кодификацию положений о застройке населенных пунктов, институциональных гарантий выбора места жительства на территории России, а также экологических и санитарно-гигиенических норм в градостроительстве.

Итак, указанные законодательные акты формируют целостный правовой механизм, который регулирует как передачу жилых объектов в частную собственность, так и строительные процессы на территории Российской Федерации, обеспечивая при этом создание благоприятных условий для жизни граждан и соблюдение экологических стандартов.

Шестым параграфом 30-й главы второй части ГК РФ, зафиксированным в нормах правовой деятельности, регламентируются отношения, связанные с поставкой электроэнергии потребителям, в том числе обслуживание сетей, учет показателей качества и количества энергоресурсов, взаимные обязательства и ответственность энергоснабжающих организаций и абонентов. Основой для нормативного регулирования отношений в сфере газовой энергетики России является Федеральный закон «О газоснабжении» [4], формирующий организационные, экономические и правовые предпосылки для функционирования всех видов взаимодействий в рамках газовой отрасли. В свою очередь, ключевым источником, определяющим аспекты права на пользование жилыми помещениями, выступает ГК РФ, с особым акцентом на его 35-ю главу, посвященную аренде жилья, включая статьи с 671 по 688.

Основы формирования общенационального газового рынка, экономические отношения в этой сфере, а также требования антимонопольного регулирования и стандарты промышленной безопасности для операторов газоснабжения определяет данный документ. Этот документ определяет структуру государственной политики, регулирующие полномочия федеральных органов власти, и принципы функционирования и развития Единой системы газоснабжения. Основа, сформированная этим законом, способствует установлению законных экономических связей между субъектами рынка, что обеспечивает усиление правовой определенности их взаимодействий. Нормативные аспекты, относящиеся к сфере теплоснабжения, регулируют процессы производства, распределения и потребления тепловой энергии и мощности, а также использование теплоносителей в системах теплообеспечения. Законодательные нормы, закрепленные в Федеральном законе «О теплоснабжении» [6], устанавливают принципы для организации данной экономической отрасли, определяя рамки для создания, функционирования и развития инфраструктуры теплоэнергетики.

Назначение территорий, отведенных под жилые зоны, охватывающих застройку жилыми объектами различной плотности и функциональной направленности в соответствии с утвержденными градостроительными стандартами, указывает часть пятая среди основополагающих статей кодекса. Земельный кодекс РФ осуществляет правовое регулирование использования территорий для градостроительства, включая определение функционального назначения земель поселений и их планировочную организацию, а ч. 1 ст. 85 акцентирует институциональное значение зонирования, рассматриваемого в качестве основы для территориального планирования.

Действенные правовые инструменты, способствующие рациональному и законодательно обоснованному функционированию этой отрасли, обеспечивает данный законодательный акт, определяя компетенции органов власти, устанавливая права и обязанности субъектов данного сектора и конечных потребителей. Базисное регулирование и экономические аспекты в сфере электроэнергетики, включая производство электричества и тепла, закреплены в ФЗ РФ «Об электроэнергетике» [5].

Муниципальные учреждения несут ответственность за развитие коммунальных сетей, утилизацию отходов, благоустройство и озеленение городских и сельских территорий, а также их освещение, в соответствии с ФЗ РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления» [3]. Уровень благосостояния жителей муниципальных образований напрямую связан с высокой действенностью функционирования сферы услуг, охватывающей виды снабжения, общественное питание, коммуникационные услуги и торговлю. Трансформация данных сфер привела к усилению влияния частного капитала, что, в свою очередь, вызывает пересмотр задач местного самоуправления. Особое внимание уделяется обеспечению малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, жильем в строгом соответствии с жилищным законодательством данного населенного пункта или городского образования.

Структурная трансформация властных полномочий отражает не только изменения в законодательной базе, но и необходимость адекватного ответа на экономические и социальные вызовы современности. Данная переориентация приоритетов в местной политике обусловлена стремлением к повышению качества жизни населения и оптимизации использования бюджетных средств.

Также сохраняется их ответственность за установление размера оплаты за услуги коммунального сектора, не связанные непосредственно с производством энергии, подчеркивая важность контроля и умеренности надбавок за подключение, а также изменения ценовых параметров для потребителей. Определение стоимости товаров и услуг, предоставляемых муниципальными учреждениями и предприятиями, включая регулирование тарифов на присоединение к системам муниципальной инфраструктуры, а также применение дополнительных надбавок к ценам, входит в прямую компетенцию местных органов самоуправления поселков, районов, муниципальных образований и городских округов, за исключением случаев, когда федеральным законодательством предусмотрены иные механизмы.

Тарифное регулирование, как одна из ключевых прерогатив органов местного самоуправления при решении вопросов местного значения, закреплено в части 1 статьи 17 Федерального закона № 131-ФЗ. Кроме того, в сферу их полномочий не входит регулирование тарифов организаций коммунального хозяйства по производству и предоставлению товаров и услуг в области электроэнергетики и теплоснабжения. Действуют также подзаконные акты и законы субъектов РФ в соответствии со ст. 72 Конституции РФ, которая устанавливает, что коммунальные базисы относятся к совместному ведению РФ и ее субъектов, в дополнение к вышеуказанным и другим законам в области жилищного регулирования. Инициативы в области жилищной политики представляют собой важную составляющую обширной системы социально-экономических преобразований, внедряемых в РФ, при этом, органы государственного управления выступают движущей силой преобразований, нацеленных на формирование оптимальных жизненных условий для граждан. Активизируя ряд мероприятий, направленных на развитие жилищно-коммунального комплекса, российское государство предпринимает ключевые действия для повышения уровня жизни населения. Очевидно, что в вопросе обеспечения более благоприятных условий проживания, деятельность государственной власти имеет стратегическую значимость.

В заключение можно сказать, что жилищно-коммунальное хозяйство является одной из важнейших сфер функционирования государства, поскольку оно связано с обеспечением надлежащих условий существования людей и созданием комфортных и безопасных

условий для этого. Определено, что жилищно-коммунальное хозяйство имеет ряд характерных особенностей, которые определяют его как сложную постоянно меняющуюся организационно-экономическую систему со многими компонентами. Задачи управления жилищно-коммунальным хозяйством состоят в контроле за качеством продукции и структурой собственности, финансовой структурой, уровнем доходов, правилами безопасности, структурой и уровнем цен и объемом предложения продукции на рынке. Для достижения этих целей используется экономическое и административное регулирование, прямые и косвенные методы.

Также отметим, что формы управления предусматривают контроль за разными аспектами, такими как объем предложения продукции на рынке, уровень доходов (в форме прибыли, комиссионных), уровень и структура цен, качество услуг (продукции), соблюдение правил безопасности, определение барьеров для выхода (входа) на рынок или с него, а также анализ финансовой структуры предприятий или организаций и структуры их собственности. Важно учитывать эти аспекты при разработке и внедрении государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

### Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета от 4 июля 2020 г. № 144
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. I). – Ст. 14
3. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 40. – Ст. 3822
4. Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» (ред. от 12.12.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 14. – Ст. 1667
5. Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» (ред. от 02.11.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 13. – Ст. 1177
6. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 31. – Ст. 4159
7. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 11.06.2021) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959
8. Бахриева, З. Р. Обеспечение конституционного права граждан на жилище / З. Р. Бахриева // Вопросы судебной деятельности и правоприменения в современных условиях : Сборник статей по результатам II международной научно-практической конференции, посвященной празднованию 10-летней годовщины воссоединения Крыма с Российской Федерацией, Симферополь, 15 марта 2024 года. – Симферополь: Общество с ограниченной ответственностью «Издательство Типография «Ариал», 2024. – С. 1098-1103.
9. Матвеев Д. А. К вопросу о совместимости жилищного законодательства Российской Федерации и субъектов РФ //Международный журнал гражданского и торгового права. – 2021. – №. 1. – С. 71-72.