

Научная статья

УДК 332.8

DOI: 10.47475/1994-2796-2025-497-3-145-154

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ СФЕРЫ УПРАВЛЕНИЯ И РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Николай Константинович Кемайкин^{1✉}, Иван Михайлович Павленков²,
Игорь Николаевич Пугин³

¹ Дзержинский филиал «РАНХиГС», Дзержинск, Россия, kemaykin.gms@yandex.ru, 0000-0003-4631-4147

² Дзержинский филиал «РАНХиГС», Дзержинск, Россия, pavlenkov-im@ranepa.ru

³ Дзержинский филиал «РАНХиГС», Дзержинск, Россия, pin52@mail.ru

Аннотация. В исследовании описаны многочисленные попытки государства по улучшению качества услуг в сфере ЖКХ. Авторы приводят обоснование недостаточности ресурсов для качественного управления и ремонта многоквартирных домов. В связи с этим возникает необходимость скорейших изменений в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Авторами дана критическая оценка всех вариантов трансформации сферы жилищно-коммунального хозяйства, которые на сегодняшний день обсуждаются в органах власти. Определен наиболее перспективный вариант изменений на рынке услуг управления и ремонтов многоквартирных домов с точки зрения повышения качества в условиях ограниченности ресурсов. При предлагаемом варианте не решаются полностью все проблемы, но создаются предпосылки и условия для повышения эффективности управления и ремонтов многоквартирных домов. В исследовании приведены примеры создания управляющих компаний с государственным участием. Результаты исследования могут быть полезны законодательным органам власти РФ, а также органам власти субъектов РФ и муниципальных образований при формировании стратегии развития сферы по обслуживанию и ремонту многоквартирных домов.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, ЖКХ, качество услуг, лицензирование, МКД, многоквартирный дом, саморегулирование, тариф, управляющая компания

Для цитирования: Кемайкин Н. К., Павленков И. М., Пугин И. Н. Перспективные направления развития сферы управления и ремонта многоквартирных домов // Вестник Челябинского государственного университета. 2025. № 3 (497). С. 145–154. DOI: 10.47475/1994-2796-2025-497-3-145-154.

Original article

PROMISING AREAS FOR THE DEVELOPMENT OF MANAGEMENT AND REPAIR OF APARTMENT BUILDINGS

Nikolai K. Kemaykin^{1✉}, Ivan M. Pavlenkov², Igor N. Pugin³

¹ Dzerzhinsk branch of The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Dzerzhinsk, Russia, kemaykin.gms@yandex.ru, 0000-0003-4631-4147

² Dzerzhinsk branch of The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Dzerzhinsk, Russia, pavlenkov-im@ranepa.ru

³ Dzerzhinsk branch of The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Dzerzhinsk, Russia, pin52@mail.ru

Abstract. The study describes numerous attempts by the state to improve the quality of services in the housing and communal services sector. The authors provide a justification for the lack of resources for high-quality management and repair of apartment buildings. In this regard, there is a need for early changes in the sphere of housing and communal services. The authors have given a critical assessment of all the options for the transformation of the housing and communal services sector, which are currently being discussed in the authorities. The most promising option for changes in the market of management services and repairs of apartment buildings in terms of quality improvement in conditions of limited resources has been identified. The proposed option does not completely solve

all problems, but creates prerequisites and conditions for improving the efficiency of management and repairs of apartment buildings. The study provides examples of the creation of management companies with state participation. The results of the study may be useful to the legislative authorities of the Russian Federation, as well as to the authorities of the subjects of the Russian Federation and municipalities in forming a strategy for the development of the sphere of maintenance and repair of apartment buildings.

Keywords: apartment building, housing and communal services, licensing, management company, quality of services, payment, self-regulation

For citation: Kemaykin NK, Pavlenkov IM, Pugin IN. Promising Areas for the Development of Management and Repair of Apartment Buildings. *Bulletin of Chelyabinsk State University*. 2025;(3(497):145-154. (In Russ.). DOI: 10.47475/1994-2796-2025-497-3-145-154.

Введение

Сфера жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) затрагивает интересы всех граждан страны. В структуре ЖКХ особое место занимают услуги по управлению многоквартирными домами (МКД), так как собственники чаще всего обращаются в первую очередь в управляющую компанию (УК) по вопросам содержания и ремонта МКД.

Глобальная трансформация сферы содержания и ремонта многоквартирных домов началась с принятия Жилищного кодекса Российской Федерации в декабре 2004 г. Впервые появились три формы управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками; управление товариществами собственников недвижимости (ТСН); управление управляющей организацией.

С 1 сентября 2014 г. вступили в действие поправки в Жилищный кодекс РФ, обязывающие управляющие компании получать лицензию на ведение деятельности в сфере управления и обслуживания МКД.

Другим важным этапом трансформации сферы содержания и ремонта МКД стало создание

в 2015 г. фондов капитального ремонта в каждом субъекте Российской Федерации. С собственников МКД стала взиматься плата на капитальный ремонт. Региональные операторы фонда капитального ремонта стали формировать программы по ремонту и организовывать выполнение ремонтных работ.

Стоит также отметить, что в период действия Жилищного кодекса РФ государственными органами власти предпринимались многочисленные попытки повышения качества регулирования сферы и качества услуг ЖКХ (табл. 1). По данным справочно-правовой системы «Консультант-Плюс», в настоящий момент сферу ЖКХ регулирует 421 федеральный нормативный акт, в том числе 113 федеральных нормативных актов регулируют деятельность по содержанию и ремонту многоквартирных домов. Это говорит о том, что сфера ЖКХ сильно зарегулирована.

В табл. 2 представлено распределение жилищного фонда по периодам ввода в эксплуатацию¹. Большая часть МКД (около 78%) эксплуатируются от 30 до 80 лет.

¹ Жилищное хозяйство в России. 2022 : стат. сб./ Росстат. М., 2022. 83 с.

Таблица 1
Table 1

Количество нормативных актов, регулирующих сферу ЖКХ
The number of regulations governing the housing and communal services sector

Область регулирования	Кол-во всех федеральных нормативных актов, включая утратившие силу и отмененные, на сентябрь 2024 г., шт.	Кол-во действующих федеральных нормативных актов на сентябрь 2024 г., шт.
Вся сфера ЖКХ	5 810	421
в т. ч. деятельность УК	838	113

Источник: Здесь и далее все таблицы в статье составлены авторами.

Таблица 2
Table 2

Распределение жилищного фонда по годам постройки на 2021 год (МКД, ед.)
Distribution of housing stock by year of construction for 2021

Годы постройки				
До 1920	1921–1945	1946–1970	1971–1995	после 1995
59 269	89 661	550 819	709 337	202 296

В табл. 3 представлена динамика аварийно-го жилищного фонда. В период с 2017 по 2021 г. отмечен прирост аварийного жилищного фонда на 63 % по общей площади помещений МКД.

Таблица 3
Table 3

Аварийный жилищный фонд, м²
Emergency housing stock, m²

2017	2018	2019	2020	2021
13 512	16 180	17 464	19 616	22 059

Таким образом, задача поиска новых действенных механизмов повышения качества жилищных услуг назрела и является актуальной. Необходимы существенные изменения в сфере содержания и ремонта многоквартирных домов.

Научных работ, посвященных сфере ЖКХ, достаточно много. Некоторые исследователи, например И. Е. Горюшинская, М. В. Долженкова, А. Н. Гузеев, Ж. А. Казорина, утверждают, что для перспективного повышения качества услуг ЖКХ необходимо использовать инновационные подходы при формировании кадровой политики [1; 2]. Данная работа рассматривает лишь один аспект управления в отрасли, хотя многие ученые говорят об общем недофинансировании сферы.

В своих работах И. А. Баранова, М. А. Авдюшина и А. Э. Гынденева связывают перспективы развития сферы ЖКХ с привлечением инвестиций в отрасль [3; 4]. Привлечение инвестиций возможно через концессионные механизмы, которые обеспечивают долгосрочные условия работы компании. Такие механизмы возможны лишь в части сферы ЖКХ, а именно среди ресурсоснабжающих компаний. Управляющие компании работают на основе решения собрания собственников, что не гарантирует долгосрочных отношений и снижает привлекательность бизнеса для инвесторов.

Исследование И. В. Рыбальченко сводится к обоснованию эффективности муниципальной модели управления предприятиями сферы ЖКХ [5]. Автор в поддержку муниципальной модели обозначает такие основные аргументы, как улучшение координации сферы ЖКХ муниципального образования и отсутствие ориентации на прибыль. В работе рассматривается набор рекомендаций, направленный на конкретное муниципальное образование, а не всей сферы ЖКХ, не представлена оценка альтернативных вариантов развития отрасли.

Исследования Т. Х. Аблязова, В. В. Асаула, М. А. Гаранина, Е. К. Чиркуновой, В. В. Авсие-

вич направлены на изучение влияния цифровых технологий на развитие сферы ЖКХ и повышение качества услуг [6; 7]. Безусловно, цифровые технологии позволят частично повысить качество услуг, но они не решают комплексно проблемы всей отрасли.

Таким образом, большинство исследований рассматривают развитие всей отрасли ЖКХ. Работ по повышению качества услуг управляющих компаний мало. Исследователи не дают оценок вариантам реформирования отрасли, которые уже рассматриваются на законодательном уровне. Обычно исследователи предлагают частные рекомендации, затрагивающие один из аспектов управления сферой ЖКХ; кардинальные предложения, направленные на существенные преобразования в отрасли, практически отсутствуют.

Материалы и методы исследования

Целью исследовательской работы является определение перспективного направления развития сферы управления и ремонта многоквартирных домов из вариантов, рассматриваемых органами власти в настоящий момент.

В соответствии с поставленной целью необходимо решить следующие подзадачи:

- оценить ресурсы, направляемые на обслуживание и ремонт многоквартирных домов;
- оценить рассматриваемые органами власти варианты трансформации сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Предметом исследования является совокупность теоретическо-методических вопросов управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В качестве методов использовалось решение поставленных задач с применением системного подхода, методов и инструментальных технологий научного исследования, анализ исследований ученых, табличные методы представления и обработки данных.

Оценка ресурсов, направляемых на обслуживание и ремонт многоквартирных домов

В процессе качественного оказания любой услуги важно наличие необходимого объема ресурсов и важна эффективность их использования.

Оценим достаточность ресурсов в сфере ЖКХ на оказание необходимого объема качественных услуг по содержанию и ремонту МКД.

Рассмотрим процесс эксплуатации МКД собственниками помещений в более широком аспекте. С точки зрения бизнес-терминологии этот

процесс является услугой по обеспечению проживания домохозяйства. Если рассматривать процесс оказания услуги по обеспечению проживания с точки зрения создания добавленной стоимости по аналогии с бизнесом, то процесс оказания услуги укрупненно будет состоять из следующих элементов:

- приобретения средства производства. В данном случае мы подразумеваем приобретение жилого помещения и, как следствие, доли в общем имуществе МКД, включая долю земельного участка. С точки зрения бизнеса, мы бы это назвали инвестиционными расходами на приобретение основного средства;

- обеспечение объекта коммунальными ресурсами. Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями. С точки зрения бизнеса, мы бы это назвали производственными расходами;

- содержание средства производства в исправном состоянии. Это обслуживание и текущий ремонт МКД;

- капитальный ремонт основного средства или его выбытие и замена на новое основное средство для обеспечения непрерывности цикла оказания услуги в долгосрочной перспективе. Основано на принципе, согласно которому домохозяйство должно всегда иметь жилье. С точки зрения бизнеса, это инвестиционные расходы.

В экономике существует понятие амортизации. Амортизация — это перенос части стоимости основного средства на затраты для того, чтобы в дальнейшем заменить отслужившее основное средство на новое либо его капитально отремонтировать.

Если бы в рынке оказывалась услуга по обеспечению проживания домохозяйства, то в составе стоимости этой услуги была бы начислена амортизация, которая позволила формировать амортизационный фонд для капитального ремонта основного средства или его замены.

Существует несколько способов начислений амортизации для зданий: линейный способ; способ уменьшаемого остатка; способ списания сто-

имости по сумме чисел лет срока полезного использования; способ списания стоимости пропорционально объему продукции (работ).

В целях нашего исследования и простоты расчетов используем линейный способ начисления амортизации. Расчет амортизации будем проводить на 1 м² жилого помещения многоквартирного дома по формуле

$$\text{Сумма амортизации за месяц} = \frac{\text{Рыночная стоимость}}{\text{Срок эксплуатации}}. \quad (1)$$

Определим срок эксплуатации МКД в соответствии со «Сводом правил 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», пункт 5.7. К категории МКД подходят две группы:

- здания (сооружения) массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства). Срок службы не менее 50 лет;

- уникальные здания (сооружения). Срок службы более 100 лет.

Так как большая часть МКД в соответствии с табл. 2 относится к массовой застройке, для целей нашего исследования примем срок эксплуатации МКД 100 лет.

Рыночную стоимость жилья определим по данным официальной статистики на примере Нижегородской области¹ (табл. 4).

Расчеты амортизации жилого помещения на примере Нижегородской области представлены в табл. 5.

Согласно постановлению администрации города Нижнего Новгорода № 2659 от 23.04.2024 «муниципальный тариф» для МКД со всеми видами благоустройства, с лифтами, системами дымоудаления и мусоропроводами составляет 42,55 руб./м² в месяц. Данный тариф включает в себя плату за содержание и текущий ремонт МКД.

¹ Средние цены на рынке жилья // Росстат. URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price> (дата обращения: 04.09.2024).

Таблица 4
Table 4

Средние цены на рынке жилья в Нижегородской области в 2024 г. по всем типам квартир
Average prices on the housing market in the Nizhny Novgorod region
in 2024 for all types of apartments

Показатель	По Нижегородской области	По Нижнему Новгороду
Средние цены на первичном рынке жилья, руб. за 1 м ² общей площади	149 206	163 493
Средние цены на вторичном рынке жилья, руб. за 1 м ² общей площади	127 343	129 670

Таблица 5

Table 5

Амортизация жилья в Нижегородской области
Depreciation of housing in the Nizhny Novgorod region

Показатель	По Нижегородской области	По Нижнему Новгороду
Амортизация жилья на первичном рынке, руб. за 1 м ² в месяц	124,34	136,24
Амортизация жилья на вторичном рынке, руб. за 1 м ² в месяц	106,12	108,06

Согласно постановлению правительства Нижегородской области от 13.11.2023 № 984 минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме с лифтами, оборудованном внутридомовыми инженерными системами теплоснабжения и не оборудованном внутридомовыми инженерными системами газоснабжения, составляет 12,03 руб./м².

Согласно данным Единого портала бюджетной системы Российской Федерации на 2024 г. администрацией города Нижнего Новгорода запланировано выделение субсидий в размере 1 462 млн руб. на содержание и ремонт МКД¹ (табл. 6).

Согласно постановлению администрации города Нижнего Новгорода № 190 от 25.01.2017 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития города Нижнего Новгорода на 2017–2022 годы» жилищный комплекс города Нижнего Новгорода представлен 9 800 многоквартирными жилыми домами с общей площадью 31 184 тыс. м² [8].

Разделив объем муниципальных субсидий на площадь жилого фонда города Нижнего Нов-

города и разделив полученное значение на 12, мы получим среднее значение бюджетного финансирования расходов на содержание и ремонт МКД 3,91 руб./м² в месяц.

Суммируя все фактические источники расходов на содержание и ремонт МКД, получаем фактический объем финансирования, равный 58,49 руб./м² (табл. 7).

Если бы в рынке оказывалась услуга по обеспечению проживания домохозяйства, примерная расчетная величина расходов на содержание и ремонт МКД со всеми видами благоустройства на вторичном рынке Нижнего Новгорода, включая амортизацию, составила бы 150,61 руб./м² в месяц (табл. 7).

Таким образом, выполненный укрупненный анализ с использованием экономической категории «амортизация» и допущений наглядно показывает недостаточность ресурса для качественного оказания услуги по содержанию и ремонту МКД. При этом анализе также учитывалась помощь государства в виде бюджетного финансирования части расходов, что дополнительно подтверждает недостаточность ресурса при оплате расходов только собственниками МКД. Очевидно, что ухудшение технического состояния основного средства, в нашем случае многоквартирного дома, с годами неизбежно.

Таблица 6

Table 6

Размер субсидий, запланированный на 2024 г., на содержание и ремонт МКД в Нижнем Новгороде
The amount of subsidies planned for 2024 for the maintenance and repair of residential buildings in Nizhny Novgorod

Субсидия	Сумма субсидий, млн руб.
Расходы на ремонт дворовых территорий	496
Капитальный ремонт МКД	355
Установка ИТП на системе отопления в МКД	308
Ремонтные работы в МКД	160
Расходы на благоустройство в целях содержания общего имущества МКД	91
Расходы на возмещение недополученных доходов по содержанию общего имущества в МКД	52
Итого на 2024 год	1 462

**Расходы на содержание и ремонт МКД со всеми видами благоустройства
на вторичном рынке Нижнего Новгорода**
**Expenses for the maintenance and repair of residential buildings with all types of landscaping
in the secondary market of Nizhny Novgorod**

Фактические расходы	Источник	Тариф	Взносы на капитальный ремонт	Бюджетное финансирование	Сумма, руб./м ² в месяц
		Значение, руб. м ²	42,55	12,03	3,91
Расчетное значение необходимых расходов	Источник	Тариф	Амортизационный фонд		
	Значение, руб. м ²	42,55	108,06		150,61
Абсолютное отклонение, руб./м ² в месяц					92,12
Относительное отклонение, %					157

Оценка вариантов трансформации сферы жилищно-коммунального хозяйства

Каким же образом оказывать качественно услуги в условиях жесткого дефицита ресурсов? В таких условиях важно использовать ресурсы эффективно. Необходимо искать пути повышения эффективности.

В Государственной Думе рассматривают три варианта трансформации управления МКД:

- «консервативный» — заключается в сохранении лицензирования для управляющих компаний и ужесточении требований к лицензиатам;

- «прогрессивный» — заключается в переходе от лицензирования к обязательному саморегулированию. Часть функций контроля из Государственной жилищной инспекции должны перейти в саморегулируемые организации (СРО). Предусматривается создание одной СРО в регионе, в правление которой будут входить и чиновники;

- «альтернативный» — заключается в создании государственных региональных операторов, которые будут выбирать подрядчиков на содержание и эксплуатацию МКД. В этом случае управляющие компании упраздняются. Рынок становится полностью регулируемым государством.

В варианте «консервативный» всё сводится к мотивации и контролю управляющих компаний через инструмент лицензирования. Однако данный инструмент не показал своей эффективности [9]. Инициаторы лицензирования ожидали, что существенная часть недобросовестных управляющих компаний покинут рынок, однако этого не произошло, а наоборот, многие предприниматели зарегистрировали новые УК и получили на них лицензии «на всякий случай». Многие требования процедуры получения лицензии носят формальный характер [10], которые с успехом обходят некоторые участники рынка.

В варианте «прогрессивный» предполагается, что часть функций контроля переходят от Государственной жилищной инспекции в СРО. Получается, что государственный орган власти не выполняет эффективно свои задачи и создается новый дополнительный институт контроля за деятельностью УК. Источником покрытия расходов деятельности СРО будут вступительные и членские взносы управляющих компаний, которые в свою очередь прямо или косвенно будут финансироваться из средств собственников МКД. Возможно, государство в результате перехода на саморегулирование начнет экономить бюджетные средства, переложив часть функций контроля на СРО и упразднив часть государственных органов [11]. В противном случае получается общее удорожание реализации функции контроля за деятельностью управляющих компаний.

Например, в строительстве замена института лицензирования на саморегулирование дала неоднозначные результаты. До сих пор в законодательстве отсутствуют четкие показатели эффективности СРО в строительстве [12]. В период действия СРО увеличилось число несчастных случаев на производстве [13].

В строительстве в соответствии со ст. 55.16 Градостроительного кодекса РФ СРО в рамках денежных средств компенсационного фонда несет субсидиарную ответственность по обязательствам своих членов по возмещению ущерба в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения строительной организацией своих обязательств по договору подряда. Для реализации подобного механизма в сфере ЖКХ нужны колоссальных размеров компенсационные фонды, которые формируются из членских взносов, а следовательно, прямым или косвенным образом из платежей собственников МКД.

Учитывая, что услуги ЖКХ являются социально значимыми [14], возникают большие сомнения в целесообразности передачи функции контроля от государства в рыночные институты, в качестве которых выступают саморегулируемые организации.

Вариант «альтернативный» предусматривает использование государственных механизмов управления сферой ЖКХ, которая оказывает социально значимые услуги для граждан. Ранее нами обозначалось, что стоит задача повышения качества оказываемых услуг в условиях жесткого дефицита ресурсов. На наш взгляд, учитывая специфику и особенности сферы ЖКХ, решить задачу по повышению качества услуг возможно при следующих условиях:

- прозрачность деятельности по оказанию услуги. На сегодняшний день поступает много нареканий от собственников МКД на непрозрачность деятельности УК. Государство предпринимает попытки заставить бизнес действовать открыто и прозрачно, например использовать единые формы отчетности перед жителями или использовать единые формы квитанций. Результаты пока оставляют желать лучшего. Гарантом прозрачной деятельности по управлению и ремонту многоквартирных домов может выступить только государство;

- использование передовых цифровых технологий. В настоящий момент в РФ доступ к передовым цифровым технологиям имеют крупные IT-компании и государство. Большинство управляющих компаний относятся к малому и среднему бизнесу, что не позволяет им иметь доступ к передовым технологиям либо их использование становится дорогостоящим. Поэтому данное условие роста качества услуг в большей степени способно обеспечить государство;

- повышение производительности труда. По исследованиям Банка России¹, производительность труда на малых и средних предприятиях ниже производительности на крупных предприятиях. Внедрение передовых методов повышения труда требует организационных, а иногда и материальных затрат. Так как большинство управляющих компаний относятся к малому и среднему бизнесу, то реализация данного условия вероятнее в государственном секторе управления;

¹ Как ускорить рост производительности труда: роль малых и средних предприятий // Cbr.ru: аналитическая записка. URL: https://cbr.ru/content/document/file/71818/analytic_note_200429_dip.pdf (дата обращения: 03.10.2024).

- реновация ветхого и аварийного жилья. Речь идет о более активных мерах в процессе обновления жилого фонда. В табл. 3 представлена динамика увеличения аварийного фонда на территории РФ. В первой части исследования было обосновано, что остановить этот процесс существующими подходами ценообразования услуг по обслуживанию и ремонту МКД невозможно. Решением могло бы быть участие государства в постепенном обновлении жилого фонда, как это реализуется на территории города Москвы. Причем процесс реновации жилья позволяет поддерживать отрасль жилищного строительства и тем самым демпфировать кризисные периоды в отрасли.

Таким образом, наибольшая вероятность выполнения условий по повышению качества услуг возникает при государственном участии в управлении и ремонтах многоквартирных домов.

Наиболее наглядным примером государственного участия в управлении и ремонтах МКД является город Москва [15]. Самыми крупными УК города Москва являются: ООО «ПИК-Комфорт», ГБУ «Жилищник района Южное Бутово», ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники», ГБУ «ЭВАЖД», ГБУ «Жилищник района Люблино».

Большая часть МКД находится в управлении государственных управляющих компаний в форме государственных бюджетных учреждений. Данное обстоятельство позволяет создать следующие предпосылки повышения качества услуг:

- защита собственников от банкротства УК;
- больше ресурса на производственную деятельность, так как у компаний нет цели получать прибыль;
- больше доступа к бюджетному финансированию за счет получения субсидий;
- использование муниципальных или государственных активов (помещения, техника и т. д.);
- бюджетные гарантии при использовании финансовых инструментов кредитования в случае необходимости;
- близость расположения для собственников МКД. Центры по работе с населением УК могут быть интегрированы в систему МФЦ или других органов и представительств власти;
- подчинение органам власти. Влияние на качество услуг со стороны органов власти, контроль качества;
- выполнение работ хозяйственным способом с минимальным привлечением подрядчиков.

Таким образом, на территории города Москвы представлен «альтернативный» вариант трансформации управления МКД.

Одной из разновидностей «альтернативного» варианта трансформации может быть создание государственных региональных операторов, которые будут выбирать подрядчиков на содержание и эксплуатацию МКД по аналогии с региональными операторами капитального ремонта.

«Альтернативный» вариант оказания услуг управления и ремонта МКД с полным государственным участием имеет больше перспектив для повышения качества оказываемых услуг, так как появляется возможность реализовать необходимые условия и предпосылки.

Заключение

В исследовании показаны многочисленные попытки государства по улучшению качества услуг в сфере ЖКХ, однако к результату это не приводит. Анализ текущего обеспечения деятельности по оказанию услуг в сфере по управлению и ремонту МКД с применением экономической категории «амортизация» показал, что ресурсов для качественного оказания услуг недостаточно. Обеспечение составляет около 30% от необходимого объема денежных средств. Ухудшение технического состояния многоквартирных домов неизбежно. Необходима глобальная трансформация сферы содержания и ремонта многоквартирных домов. Органами власти в настоящий момент рассматриваются три варианта изменений: «консервативный», «прогрессивный», «альтернативный».

Вариант «консервативный» не даст существенных изменений качества оказания услуг. Вариант «прогрессивный» увеличит контроль за УК за счет средств собственников МКД, но не приведет к видимым и явным улучшениям. В рамках исследования обоснован как наиболее перспективный вариант трансформации рынка ЖКХ вариант «альтернативный», при котором вероятнее всего повысить эффективность использования ограниченных ресурсов для повышения качества оказания услуг, но при этом государство станет монополистом в сфере обслуживания и ремонтов МКД, тем самым возьмет полную ответственность за качество оказываемых жилищных услуг и состояние жилищного фонда. В исследовании приведены примеры создания управляющих компаний с государственным участием. Важно подчеркнуть, что вариант государственного участия в управлении и обслуживании МКД не решит всех проблем с обеспеченностью финансирования, но позволит создать лучшие условия и предпосылки для повышения качества услуг в сравнении с частным бизнесом. Учитывая социальную значимость услуг ЖКХ, следует снижать долю бизнеса в отрасли. Результаты исследования могут быть полезны законодательным органам власти РФ, а также органам власти субъектов РФ и муниципальных образований при формировании стратегии развития сферы по обслуживанию и ремонту многоквартирных домов.

Список источников

1. 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 (10). С. 95–101.
2. Гузеев А. Н., Казорина Ж. А. Проблемы кадрового потенциала на примере предприятий жилищно-коммунального хозяйства // Экономика. Социология. Право. 2022. № 1 (25). С. 44–49.
3. Баранова И. А. Управление институциональными преобразованиями жилищно-коммунального хозяйства // Экономика. Социология. Право. 2019. № 1 (13). С. 16–21.
4. Авдюшина М. А., Гынденова А. Э. Финансовое обеспечение сферы жилищно-коммунального хозяйства // Baikal Research Journal. 2019. Т. 10, № 1. С. 6.
5. Рыбальченко И. В. Как увеличить эффективность жилищно-коммунального хозяйства в современных условиях? Приемы управления хозяйственными субъектами городского и муниципального подчинения // Муниципальная академия. 2024. № 4. С. 48–58.
6. Аблязов Т. Х., Асаул В. В. Цифровая трансформация жилищно-коммунального хозяйства России на основе применения междисциплинарного подхода // Международный научный журнал. 2020. № 4. С. 21–28.
7. Гаранин М. А., Чиркунова Е. К., Авсиевич В. В. Внедрение продуктов цифровой экономики в сферу жилищно-коммунального хозяйства // Актуальные проблемы экономики и менеджмента. 2020. № 3 (27). С. 44–54.
8. Кемайкин Н. К., Королева М. Е. Анализ рынка жилищных услуг г. Нижнего Новгорода // Бизнес. Образование. Право. 2021. № 4 (57). С. 206–210.

9. Кондюкова Е. С., Никитина О. М., Шершнева Е. Г., Руткаускас К. В. «Генеральная уборка» сферы ЖКХ в контексте лицензирования управляющих компаний // Экономика строительства. 2016. № 2 (38). С. 14–22.

10. Галаева А. А. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами и административная ответственность за нарушение правил ее осуществления // Вопросы российского и международного права. 2017. Т. 7, № 5А. С. 75–85.

11. Османов О. А., Шахназаров У. М. Регулирование деятельности по управлению общим имуществом в многоквартирном доме: лицензирование или саморегулирование? // Вестник Дагестанского государственного университета. Серия 3: Общественные науки. 2024. Т. 39, № 2. С. 104–109.

12. Билык В. И., Пославский Д. М. Исследовательские подходы к решению проблем правового регулирования государственного контроля в сфере строительства // Пробелы в российском законодательстве. 2023. Т. 16, № 8. С. 70–76.

13. Кошечев М. В., Канхва В. С. Предпосылки формирования института саморегулирования в отечественном строительстве // Московский экономический журнал. 2024. Т. 9, № 4. С. 548–574.

14. Кемайкин Н. К. Стратегический контроллинг в сфере жилищно-коммунального хозяйства. М. : Знание-М, 2024. 168 с. DOI: 10.38006/00187-726-4.2024.1.168. EDN GUKBFC.

15. Ларионова Ю. В., Ковалев А. С. Особенности управления жилищным фондом города Москвы // Экономика строительства. 2020. № 1 (61). С. 40–49.

References

1. Goryushinskaya IE, Dolzhenkova MV. Improving the quality of housing and communal services through the formation of an innovative personnel policy in housing and communal services. *Zhilishchnoye khozyaystvo i kommunal'naya infrastruktura = Housing and communal infrastructure*. 2019;3(10):95-101. (In Russ.).

2. Guzeev AN, Kazorina ZhA. Problems of human resources potential on the example of housing and communal services enterprises. *Ekonomika. Sotsiologiya. Pravo = Economy. Sociology. Right*. 2022;1(25):44-49. (In Russ.).

3. Baranova IA. Management of institutional transformations of housing and communal services. *Ekonomika. Sotsiologiya. Pravo = Economy. Sociology. Right*. 2019;1(13):16-21. (In Russ.).

4. Avdyushina MA, Gindenova AE. Financial support for housing and communal services. *Baikal Research Journal*. 2019;10(1):6. (In Russ.).

5. Rybalchenko IV. How to increase the efficiency of housing and communal services in modern conditions? management techniques of economic entities of urban and municipal subordination. *Munitsipal'naya akademiya = Municipal Academy*. 2024;4:48-58. (In Russ.).

6. Ablyazov TKh, Asaul VV. Digital transformation of housing and communal services in Russia based on the application of an interdisciplinary approach. *Mezhdunarodnyy nauchnyy zhurnal = International Scientific Journal*. 2020;4:21-28. (In Russ.).

7. Garanin MA, Chirkunova EK, Avsievich VV. Introduction of digital economy products in the sphere of housing and communal services. *Aktual'nyye problemy ekonomiki i menedzhmenta = Actual problems of economics and management*. 2020;3 (27):44-54. (In Russ.).

8. Kemaikin NK, Koroleva ME. Analysis of the housing services market in Nizhny Novgorod. *Biznes. Obrazovaniye. Pravo = Business. Education. Right*. 2021;4(57):206-210. (In Russ.).

9. Kondyukova ES, Nikitina OM, Shershneva EG, Rutkauskas KV. “General cleaning” of the housing and communal services sector in the context of licensing management companies. *Ekonomika stroitel'stva = The economics of construction*. 2016;2(38):14-22. (In Russ.).

10. Galaeva AA. Licensing of management of apartment buildings and administrative responsibility for violation of the rules of its implementation. *Voprosy rossiyskogo i mezhdunarodnogo prava = Issues of Russian and international law*. 2017;7(5A):75-85. (In Russ.).

11. Osmanov OA, Shakhnazarov UM. Regulation of the management of common property in an apartment building: licensing or self-regulation? *Vestnik Dagestanskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 3: Obshchestvennyye nauki = Bulletin of Dagestan State University. Series 3: Social Sciences*. 2024;39(2):104-109. (In Russ.).

12. Bilyk VI, Poslavsky DM. Research approaches to solving problems of legal regulation of state control in the field of construction. *Probely v rossiyskom zakonodatel'stve = Gaps in Russian legislation*. 2023;16(8):70-76. (In Russ.).

13. Kosheev MV, Kankhva VS. Prerequisites for the formation of the institute of self-regulation in domestic construction. *Moskovskiy ekonomicheskij zhurnal = Moscow Economic Journal*. 2024;9(4):548-574. (In Russ.).

14. Kemaikin NK. *Strategicheskiy kontrolling v sfere zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva = Strategic controlling in the field of housing and communal services*. Moscow: Znanie-M Publishing House; 2024. 168 p. DOI: 10.38006/00187-726-4.2024.1.168. EDN GUKBFC. (In Russ.).

15. Larionova YuV, Kovalev AS. Features of the management of the housing stock of the city of Moscow. *Ekonomika stroitel'stva = The economics of construction*. 2020;1(61):40-49. (In Russ.).

Информация об авторах

Н. К. Кемайкин — кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики.

И. М. Павленков — кандидат экономических наук, директор.

И. Н. Пугин — старший преподаватель.

Information about the authors

N. K. Kemaikin — Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Economics Department.

I. M. Pavlenkov — Candidate of Economic Sciences, Director.

I. N. Pugin — Senior Lecturer.

Статья поступила в редакцию 09.10.2024; одобрена после рецензирования 25.02.2025; принята к публикации 15.03.2025.

The article was submitted 09.10.2024; approved after reviewing 25.02.2025; accepted for publication 15.03.2025.

Вклад авторов: все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации.

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Contribution of the authors: the authors contributed equally to this article.

The authors declare no conflicts of interests.