

*Natal'ya Vital'evna Boyko, Assoc. Department of Economic Theory and Military Economic, Military University (Moscow)*

*Tat'yana Nikolaevna Chertova, Assoc. Department of Economic Theory and Military Economic Military University (Moscow)*

*The article analyzes the main results of the second phase of the demographic policy implemented Concept of the Russian Federation for the period up to 2025, revealed a positive dynamics of the main indicators of population reproduction, marked the most significant demographic challenges with which Russia will face in the long term. Marked the most important measures that the government should take in the area of managing the population.*

*Key words: population policy; population; mortality rate; the birth rate; socio-economic indicators; demographic challenges.*

УДК 338.46

## АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

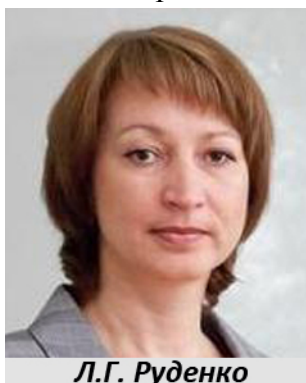
*Людмила Геннадьевна Руденко, канд. экон. наук, доц.,  
зав. кафедрой экономики городского хозяйства и сферы обслуживания,  
E-mail: mila.k07@mail.ru,  
Московский университет имени С.Ю. Витте,  
<http://www.muiv.ru/>*

*В статье анализируются динамика ввода жилья в России на современном этапе, инвестиции в жилище, состояние жилья, преимущества и недостатки приватизации жилья, финансовые показатели деятельности предприятий по управлению эксплуатацией жилищного фонда, выполнение программы «Жилище», динамика расходов домашних хозяйств на жилищно-коммунальные услуги; приводятся международные сравнения по рынку жилья; выявляются проблемы управления сферой жилищно-коммунального хозяйства.*

*Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальные услуги, жилищный фонд, ввод жилья, приватизация, консолидированный бюджет, финансовые показатели, инвестиции в жилище, программа «Жилище».*

На страницах многих газет и журналов не перестает присутствовать тема, связанная с процессами, протекающими в сфере жилищно-коммунального хозяйства нашей страны. Такой интерес обусловлен тем, что наблюдается всеобщий износ основных фондов отрасли, техническое состояние которого не может в полной мере гарантировать бесперебойную работу систем жизнеобеспечения. По оценке экспертов общий износ основных фондов составляет более чем 60 процентов [3]. Повсеместно, наблюдается проведение аварийно-восстановительных работ вместо положенных планово-предупредительных. Миллиардами рублей исчисляется дебиторская задолженность. Один из выходов из сложившейся ситуации является привлечение частных инвестиций и формирование конкуренции в коммунальной сфере.

Все же неоспорим тот факт, что с начала 90-х гг. прошлого века ситуация в жилищно-коммунальной отрасли претерпела значительные изменения. В первую очередь изменились формы собственности. Так в 90-х годах около 67 % всего жилого фонда



**Л.Г. Руденко**

страны принадлежало нашему государству (41,7 %) и муниципалитетам (25,2 %). Спустя 10 лет в 2000 г. данный процент существенно снизился и составил 32,9 %, еще спустя 10 лет – 14,2 % и в 2013 г. эта цифра достигла 11,1 % (372 млн кв. м). По данным Росстата в частной собственности в 2013 г. находится 87,8 % жилого фонда, что составляет 2950 млн кв. м (таблица 1). Как видно из таблицы по годам снижается доля государственной собственности с 41,7 % в 1990 г. до 3,4 % в 2013 г., доля муниципальной собственности также снижается с 25,2 % в 1990 г. до 7,7 % в 2013 г. Процесс приватизации жилых помещений еще не закончен и продолжается в 2015 г. [8].

Таблица 1

Жилищный фонд

	1990		2000		2010		2012		2013	
	Всего, млн м <sup>2</sup> общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, процентов	Всего, млн м <sup>2</sup> общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, процентов	Всего, млн м <sup>2</sup> общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, процентов	Всего, млн м <sup>2</sup> общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, процентов	Всего, млн м <sup>2</sup> общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, процентов
<b>Жилищный фонд – всего в том числе:</b>	<b>2425</b>	<b>100</b>	<b>2787</b>	<b>100</b>	<b>3231</b>	<b>100</b>	<b>3349</b>	<b>100</b>	3359	<b>100</b>
частный	791	32,6	1819	65,3	2765	85,6	2915	87,0	2950	87,8
из него в собственности граждан	641	26,4	1620	58,1	2657	82,2	2795	83,5	2840	84,5
государственный	1011	41,7	177	6,4	139	4,3	125	3,7	114	3,4
муниципальный	611	25,2	739	26,5	321	9,9	302	9,0	258	7,7
другой	12	0,5	52	1,9	6	0,2	7	0,2	11	0,3
<b>Городской жилищный фонд</b>	<b>1720</b>	<b>70,9</b>	<b>2020</b>	<b>72,5</b>	<b>2333</b>	<b>72,2</b>	<b>2426</b>	<b>72,4</b>	2444	<b>72,8</b>
<b>Сельский жилищный фонд</b>	<b>705</b>	<b>29,1</b>	<b>767</b>	<b>27,5</b>	<b>898</b>	<b>27,8</b>	<b>923</b>	<b>27,6</b>	915	<b>27,2</b>

Источник: составлено автором по данным Росстата

Тема приватизации жилых помещений актуальна в Российской Федерации с 1993 г. – именно тогда вступил в силу ФЗ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Бесплатная приватизация в России разрешена каждому гражданину только один раз, кроме тех случаев, в которых имеются решения суда о нарушении этого права. В таком случае возможно повторное участие в этом процессе.

Приватизацию обычно связывают с именами Е.Т. Гайдара и А.Б. Чубайса, занимавшими ключевые позиции в правительстве. В результате приватизации значительная часть государственного имущества России перешла в частную собственность. С правовой точки зрения приватизация явилась преступным актом, так как привела к колоссальным экономическим и социальным потерям, проводилась поспешно и с грубыми нарушениями, в ряде случаев игнорированием законности и при отсутствии нормативной базы, явилась причиной криминализации общества и прогрессивного роста преступности.

На сегодняшний день еще около 12,7 % граждан РФ не воспользовались правом приватизации. Причины различны – где-то приватизация квартиры означает длительные очереди и утомительный процесс оформления документов, где-то мешает юридическая безграмотность населения. Иногда приватизацию произвести невозможно по ря-

ду причин, например, несогласие одного из проживающих, но иногда жить в неприватизированной квартире выгоднее. Опыт тех, кто приватизировал жилье за прошедшие годы, показал основные причины, объясняющие стремление к ней. Он же доказал, что в процессе становления собственников есть как достоинства, так и недостатки.

Преимущества приватизации налицо:

– собственник жилья может продать, подарить или сдать в аренду свою квартиру;  
– на деньги, вырученные от продажи приватизированного жилья, можно приобрести другую жилплощадь, более удобную по размерам и местоположению, в дополнение, получив свободные деньги за счет разницы в цене проданной и купленной квартиры. Благодаря приватизации, у человека есть возможность купить любую квартиру не только в новостройке, но и в старом фонде;

– будучи владельцем приватизированной квартиры, можно завещать ее (или долю в ней) или составить договор дарения любому человеку;

– квартира в собственности может стать источником стабильного дохода, например, если сдать её целиком или частично в аренду. Это лучше делать по договору, чтобы наниматели несли ответственность за предоставленное помещение, платили вовремя деньги и поддерживали жилье в хорошем состоянии;

– если дом, в котором находится приватизированная квартира, подлежит сносу, вам должны предоставить новую квартиру в том же районе и не меньшей площади;

– из приватизированной квартиры не могут выселить за неуплату коммунальных услуг. Если сумма долга будет приближаться к стоимости квартиры, то через суд ее могут выставить на продажу, чтобы вычестить из её рыночной стоимости все недоимки, а оставшиеся деньги вернуть бывшему владельцу. При этом по закону пострадавшему предоставляется жилье меньшее по площади;

– при получении визы в некоторые страны (например, в США) факт, что вы являетесь собственником квартиры, для работников консульства может стать хорошим гарантом в признании вашей благонадежности, а значит, вероятность отказа в визе снижается;

– собственник квартиры может прописывать и выписывать людей из своего жилья по своему усмотрению и фактически без ограничений. Квартиросъемщик же имеет право подселить к себе лишь членов собственной семьи. Кроме того, при регистрации нового жильца придется получить согласие всех остальных прописанных в квартире.

Собственность на недвижимое имущество дает не только права и преимущества владельцу квартиры или комнаты, но и накладывает на него определенные обязанности. Собственно о минусах:

– собственник за свой счет, при необходимости, должен осуществлять не только косметический, но и капитальный ремонт своей квартиры (комнаты), чтобы не допустить ее разрушения;

– собственник квартиры в полной мере несет ответственность за риск порчи или гибели принадлежащего ему имущества, в том числе и по не зависящим от него причинам. Если это случится, то никто не компенсирует стоимость квартиры и не предоставит взамен новое жилье. Самая надежная гарантия того, чтобы не остаться на улице – страхование квартиры;

– собственник недвижимости должен платить за нее налог. На данный момент ставки налога устанавливаются в процентах от кадастровой стоимости жилья;

– если приватизированная квартира расположена в доме-памятнике истории и культуры, ее владелец обязан соблюдать закон по охране памятников истории и культуры. То есть Вы не можете проводить перепланировки, замены декоративных элементов дома, капитальный ремонт без согласования органов по охране памятников истории и культуры;

– в случае смерти собственника и отсутствия завещания, на жилье смогут автоматически претендовать все его наследники, которым придется самостоятельно договариваться между собой. В случае с социальным наймом предпочтительного наследника можно просто прописать в квартиру.

Президент России Владимир Путин подписал закон о продлении до 1 марта 2018 года срока бесплатной приватизации жилья. Продление делается уже в четвертый раз. Сначала приватизация должна была закончиться в 2007 году, но была продлена до 2010 года. Затем сроки увеличили до 2013 года, и далее до 2015. Увеличение срока связано с тем, что есть немало россиян, проживающих в ветхих и аварийных домах, которые в настоящее время ждут расселения. И в результате они могут быть поставлены в неравное положение с теми, кто получил и приватизировал свои жилые помещения до 1 марта 2015 года. Это сделано, в том числе, и ради Крыма.

Совет Федерации также принял законопроект о продлении срока «дачной амнистии» на три года. Речь идет о правах на земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или жилищного строительства, а также на объекты недвижимости, возведенные на такой земле. В верхней палате полагают, что благодаря этой мере примерно 10 миллионов граждан смогут зарегистрировать права собственности в упрощенном порядке.

Если посмотреть международные сравнения, то можно заметить, что более 90 % жилищного фонда находится в частной собственности в странах Азии (бывшие страны СССР), Молдове, Украине. Более 80 % жилищного фонда находится в собственности в России, Белоруссии, Испании; более 70 % – в Греции, Латвии, Норвегии; более 60 % – в Канаде и США; менее 60 % – в Австрии, Дании, Нидерландах, Финляндии, Франции и Чешской Республике. Таким образом, в странах с высоким уровнем жизни, процент жилья в собственности меньше, чем в России.

Распределение жилищного фонда в России между городом и сельской местностью в пропорциях практически не меняется и составляет в 2013 г. 72,8 % и 27,2 % соответственно.

В то же время нужно отметить, что в России растет доля ветхого и аварийного жилья с 1,3 % в 1990 г. до 2,8 % в 2013 г. Необходимо отметить, что этот процент несколько сократился в 2013 г. по сравнению с 2012 г. Увеличение ветхого и аварийного жилья по площади произошло почти в три раза за 23 года, что составило соответственно 32,2 кв. м жилищного фонда и 93,9 кв. м в 2013 г. (таблица 2).

Таблица 2

Общая площадь жилых помещений ветхого и аварийного жилищного фонда

	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн м <sup>2</sup>	32,2	65,6	94,6	99,4	98,9	99,9	93,9
в том числе:							
ветхий	28,9	56,1	83,4	78,9	78,4	77,7	70,1
аварийный	3,3	9,5	11,2	20,5	20,5	22,2	23,8
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	1,3	2,4	3,2	3,1	3,0	3,0	2,8

*Источник:* Российский статистический ежегодник. 2014: стат. сб. / Росстат. М., 2014. 693 с. URL:

[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1135087342078](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1135087342078) [4]

Также интересными, на наш взгляд, являются данные, которые иллюстрируют финансирование сферы ЖКХ. До перестройки 80 % расходов на жилищное строительство осуществлялось из средств бюджета. К 2000 г. уже на 80 % финансирование про-

исходит за счет внебюджетных источников. При этом около 40 % строительства отдано под индивидуальную застройку. По сравнению с 1994 г. произошло увеличение и доли частных предприятий в сфере ЖКХ. Так, если в 1994 г. было соотношение 3 % против 73 %, с преобладанием в сторону государства, то уже через 4 года эти пропорции изменились и составили, соответственно, 48 % и 4 % [7].

Если говорить в целом о расходах на сферу ЖКХ из консолидированного бюджета с учетом бюджета государственных внебюджетных фондов, то из года в год абсолютные их показатели возрастают с 199,8 млрд руб. в 2000 г. до 1075 млрд руб. в 2012 г. и 2013 г. эти расходы составили 1052,7 млрд руб. С другой стороны процент от общей доли расходов на обслуживание сферы ЖКХ из консолидированного бюджета сократился почти в два раза с 10,2 % в 2000 г. до 4,6 % в 2012 г. По данным Росстата сокращается доля расходов на ЖКХ в ВВП с 2,7 % в 2000 г. до 1,7 % в 2012 г.

Абсолютная величина субсидий и льгот гражданам на оплату жилья и коммунальных услуг, выплачиваемых за счет средств консолидированного бюджета Российской Федерации и государственных внебюджетных фондов растет с 236,7 млрд руб. в 2010 г. до 324,2 млрд руб. в 2013 г.

Инвестиции в жилища в фактических ценах из года в год также возрастают с 132 млрд руб. в 2000 г. до 1917,7 млрд руб. в 2012 г. Растет и доля в общем объеме инвестиций в основной капитал с 11,3 % в 2000 г. до 15,2 % в 2012 г. [1].

Несмотря на преобразования и реформы, сфера ЖКХ и по сей день приносит много проблем, которые далеки от решения.

В структуре предприятий жилищно-коммунальной сферы выделяют более 30 видов деятельности. При этом главными из них по праву остаются следующие:

- водоснабжение;
- теплоснабжение;
- водоотведение и очистка сточных вод;
- организация внешнего благоустройства и пр.

Отметим, что при проведении оценки социальной ориентированности рынка коммунальных предприятий важным является критерий представляющий собой долю затрат, отводимых в общем объеме потребительских расходов домашнего хозяйства на ЖКУ. Данный показатель в рамках настоящей работы будем именовать как «бремя жилищно-коммунальных платежей». В экономике страны он определяет возможность выделения бюджетных субсидий малоимущим семьям на оплату жилья и получаемых коммунальных услуг [5, 6].

По данным Росстата наметилась тенденция увеличения удельного веса расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в потребительских расходах домашних хозяйств с 2000 г. (4,6 %) до 2011 г. (9,5 %). В 2012 г. цифра несколько снизилась до 8,8 %. Большую долю расходов составляют расходы на воду и других коммунальных услуг 1,3 % в 2009 г., 3,2 % в 2012 г. На втором месте стоят расходы на отопление 1,9 % в 2005 г., 2,0 % в 2012 г. Третье место занимают расходы по оплате жилья 1,4 % в 2005 г., 1,5 % в 2012 г. Далее идут расходы на электроэнергию 1,0 % в 2005 г., 1,2 % в 2012 г. и расходы на газ 0,7 % в 2005 г., 0,9 % в 2012 г. (таблица 3).

Необходимо также отметить, что расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг в городской местности занимают большую долю потребительских расходов 4,8 % в 2000 г., 9,0 % в 2012 г., а в сельской местности меньшую долю 4,6 % в 2000 г., 8,0 % в 2012 г. Если в расходах для домашних хозяйств городской местности занимают большую долю вода и другие коммунальные услуги (3,5 % в 2012 г.), далее отопление (2,2 % в 2012 г.) и оплата жилья (1,6 % в 2012 г.), то в сельской местности большую долю потребительских расходов составляют расходы на газ (2,4 % в 2012 г.), далее расходы на воду и другие коммунальные услуги (1,8 % в 2012 г.) и на электроэнергию (1,6 % в 2012 г.).



Удельный вес расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в потребительских расходах домашних хозяйств, %

	2000	2005	2010	2011	2012
	<b>Все домашние хозяйства</b>				
<b>Расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг – всего</b>	<b>4,6</b>	<b>8,3</b>	<b>9,2</b>	<b>9,5</b>	<b>8,8</b>
в том числе на оплату:					
Жилья	1,2	1,4	1,2	1,5	1,5
электроэнергии	0,8	1,0	1,2	1,3	1,2
Газа	0,6	0,7	0,9	0,9	0,9
центрального отопления	0,7	1,9	2,2	2,2	2,0
воды и других коммунальных услуг	1,3	3,3	3,7	3,6	3,2

Источник: Жилищное хозяйство в России. 2013: стат. сб. / Росстат. М., 2013. 286 с. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138887300516](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138887300516)

Если посмотреть сравнение по странам, то доля затрат на жилищные услуги, воду, электричество и другие виды топлива больше, чем в России и достигают от 15 до 20 % потребительских расходов. Меньше чем в России этот показатель в Беларуси, Азербайджане, Армении, Киргизии, Таджикистане.

Американцы считают, что самым важным является наличие качественного благоустроенного жилья, что предполагает наличие собственного дома. Это фундаментальный актив всей семьи и залог ее социальной стабильности. При этом коммунальные услуги расцениваются лишь как необходимое приложение, без которого жилье теряет весь свой смысл.

Опыт таких стран как США, Великобритании, Японии, Германии, Швеции, Австрии, Франция и др. характеризуется деятельностью коммунальных служб в рамках государственного и частного секторов. Проанализировав их опыт, мы пришли к выводу о том, что его элементы применимы и в российской действительности. Например, оказание услуг в системе ЖКХ в нашей стране можно осуществлять на основе франчайзинга. Смысл в том, что происходит заключение территориальными органами управления договоров, как правило, с небольшими фирмами, сохраняющими практически полную свою хозяйственную самостоятельность. Взамен эти фирмы отчисляют в местный бюджет около 5–10 % получаемого дохода.

Большинство организаций, осуществляющих деятельность по управлению эксплуатацией жилищного фонда, являются убыточными. Как видно из таблицы 4 рентабельность продаж и рентабельность активов отрицательна и составляет в 2012 г. –3,2 % и –1,3 % соответственно. Сальдированный финансовый результат также отрицателен и составляет в 2012 г. –3714 млн руб. Хотя наметились и положительные тенденции: удельный вес убыточных предприятий сокращается с 57,9 % в 2005 г. до 36,1 % в 2012 г.; возрастает коэффициент текущей ликвидности с 69,9 % в 2005 г. до 113,4 % в 2012 г.

Кредиторская задолженность организаций, осуществляющих деятельность по управлению эксплуатацией жилищного фонда возросла с 98,3 млрд руб. в 2005 г. до 127,0 млрд руб. в 2012 г. Дебиторская задолженность этих организаций также выросла с 68,2 млрд руб. в 2005 г. до 115,6 млрд руб. в 2012 г. В структуре кредиторской задолженности большую долю занимают долги коммунальных ведущих предприятий, таких как РАО «ЕЭС России» и РАО «Газпром». Мы можем только предполагать, что ситуация в будущем не улучшится, кризис 2013–2015 гг. ухудшит финансовые показатели организаций, в т. ч. увеличится и кредиторская задолженность.

Основные финансовые показатели деятельности организаций, осуществляющих деятельность по управлению эксплуатацией жилищного фонда

	2005	2010	2011	2012
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), млн руб.	-13595	-2567	-6635	-3714
Сумма прибыли, млн руб.	3488	6008	3792	5369
Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций, %	42,1	57,6	60,0	63,9
Сумма убытка, млн руб.	17083	8575	10427	9083
Удельный вес убыточных организаций в общем числе организаций, %	57,9	42,4	40,0	36,1
Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг), %	-17,0	-5,3	-3,1	-3,2
Рентабельность активов, %	-1,4	-1,0	-3,0	-1,3
Коэффициент автономии (на конец года), %	87,0	43,4	32,9	37,6
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (на конец года), %	-32,1	4,9	-1,5	4,6
Коэффициент текущей ликвидности (на конец года), %	69,9	111,8	108,4	113,4

Источник: Жилищное хозяйство в России. 2013: стат. сб. / Росстат. М., 2013. 286 с. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138887300516](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138887300516)

На основании выше приведенных данных можно сделать вывод о том, что высокий уровень кредиторской задолженности, высокий процент износа основных фондов и необходимость капитального ремонта предприятий ЖКХ, а также отсутствие финансирования не позволили в должной мере осуществить постепенный переход на полную оплату услуг ЖКХ непосредственными потребителями.

Для повышения эффективности в анализируемой сфере, необходима была кардинальная перестройка системы, связанная с проведением организационного разделения функций управления; создание служб заказчика, с выделением управляющих компаний, а также введением форм частного управления многоквартирными жилыми домами. Указанные мероприятия должны были обеспечить безубыточный режим работы предприятий отрасли за счет снижения дотаций из бюджета и развития системы перекрестного субсидирования потребителей.

На роль управляющей компании может претендовать любое юридическое лицо или индивидуальный предприниматель. Проблема на сегодняшний день связана с отсутствием профессионального управления, что повсеместно приводит к нарушению прав и законных интересов собственников и приводит к негодности самые современные жилые комплексы. По оценкам экспертов, деятельность управляющих компаний признают неудовлетворительной 46 % граждан [2].

В то время в нашей стране были еще первые попытки формирования собственника жилья, в этом случае гражданин был бы ответственен и понимал необходимость управлять самому, без глобальной опеки государства.

В связи с отсутствием понимания своих прав и возможностей, собственники столкнулись с проблемой определения того, что необходимо преобразовывать и какая доля расходов должна быть на коммунальные платежи и ремонт жилья. Этим воспользовались управляющие компании, которые выставляли счета к оплате за фактически не оказанные услуги, устанавливали высокие цены на них.

Наличие действующей известной Федеральной целевой программы «Жилище» не решило всех проблем. Мы видим, что у данной программы несколько расплывчатая цель, предполагающая комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, что позволило бы обеспечить максимальную доступность жилья для граждан, а также безопасные и комфортные условия проживания [9].

В качестве главного целевого показателя программы взят индикатор годового объема ввода жилья. Программа была направлена на повышение данного показателя в 2002 г. с 33,8 млн кв. м до 80 млн кв. м уже к 2010 году. Но в 2009 г. вследствие финан-

сово-экономического кризиса в стране общие объемы строительства жилья повсеместно сократились. Таким образом, к 2010 г. произошло выполнение плана по вводу жилья только на 73 %. За все время действия программы на территории РФ было введено около 442 млн кв. м. Проблема усугублялась бездействием Правительства РФ в отношении проведения мер, направленных на оживление рынка жилья. Следующая Федеральная целевая программа «Жилище» рассчитана на 2011–2015 гг. Необходимо заметить, что в программу вносились несколько раз поправки на снижение отдельных показателей, что позволило на сегодняшний день по отчетным данным идти на опережение.

Успешная реализация Программы к 2015 году позволит обеспечить:

- улучшение жилищных условий населения, увеличение уровня обеспеченности жильем до 24,2 кв. м на человека;
- повышение доступности приобретения жилья, при этом средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м будет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек за 4 года;
- улучшение жилищных условий с использованием средств социальных выплат 159,16 тыс. молодых семей (в предыдущей редакции эта цифра составляла 172 тыс. молодых семей);
- возможность приобретения жилья, в том числе с помощью собственных средств, ипотечных кредитов и займов, для 30 процентов семей;
- рост годового объема ввода жилья до 71 млн кв. м общей площади (в предыдущей редакции эта цифра составляла 90 млн кв. м);
- совершенствование нормативной правовой базы Российской Федерации, связанной с формированием рынка доступного жилья для населения;
- улучшение жилищных условий за счет средств федерального бюджета около 81,56 тыс. семей граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством (в предыдущей редакции эта цифра составляла 84,08 тыс. семей);
- создание условий для улучшения демографической ситуации в стране, реализации эффективной миграционной политики, снижения социальной напряженности в обществе, а также устойчивого и самостоятельного развития всех муниципальных образований.

Мы можем только предположить, что в 2015 г. намеченные цифры ввода жилых помещений будут снова не выполнены из-за кризиса. Уже сейчас (2014–2015 гг.) наблюдается замедление ввода в действие новых домов и затишье на строительном рынке. Но справедливости ради заметим, что на данный момент идет опережение индикаторов ввода по целевой программе «Жилище»: в 2011 г. план составлял 63 млн кв. м против фактических данных 62,3 млн кв. м, в 2011 г. 63 млн кв. м против 65,7 млн кв. м, в 2012 г. 64 млн кв. м против 70,5 млн кв. м.

Увеличивается из года в год доля вводимых квадратных метров частным сектором с 63,9 % в 2000 г. до 88,15 в 2013 г.

Необходимо заметить, что в России за последнее время ввод в действие квадратных метров жилой площади увеличивается из года в год и уступает лишь таким странам как Турция, Япония, США. Но по числу вводимых квартир, Россия стоит на первом месте (на 2012 г. 838 тыс. квартир), т. к. в основном все квартиры имеют небольшую площадь. В 2012 г. средняя площадь вводимых квартир в России была 78 кв. м., в то время как в Дании 117 кв. м, в Латвии 207 кв. м, в Словении 214 кв. м.

Такой показатель как уровень обеспеченности населения жильем (на конец года квадратных метров на человека) по фактическим данным немного выше, чем по данным программы: в 2011 г. намечено планом 22,8 кв. м на человека, по отчетным данным эта цифра составила 23 кв. м, в 2012 г. 23,1 против 23,4, в 2013 г. плановые и отчетные показатели совпали и составили 23,4 кв. м.



Следующий ключевой индикатор это количество молодых семей улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов (нарастающим итогом) составил в 2011 г. 33,7 тыс. семей, в 2012 г. – 66,9 тыс. семей, в 2013 г. – 88,57 тыс. семей, 2014 г. – 108,54 тыс. семей, в 2015 г. 127,01 тыс. семей. По фактическим данным этот показатель равен в 2011 г. 32,5 тыс. семей, 2012 г. 73,3 тыс. семей нарастающим итогом. В целом нужно заметить, что по откорректированным показателям целевой программы «Жилище» в 2012 г. фактические индикаторы выше, чем запланированные.

Как отмечают экономисты, в 2013 году был достигнут максимальный после кризисного 2008 года показатель объемов ввода жилья – 70,5 млн кв. м. Но это ниже прогнозов Минэкономразвития РФ на 8,5 млн кв. м (прогнозировалось 79 млн кв. м). При этом на рынке жилой недвижимости активизировались негативные тенденции, которые, по мнению аналитиков информационно-консалтингового агентства INFOline (Санкт-Петербург), связаны с ростом объема нереализованных площадей у ряда застройщиков.

В 2015 году отсутствуют предпосылки улучшения ситуации, поскольку наблюдается ухудшение финансового состояния россиян, что, скорее всего, приведет к сокращению по итогам года объемов ввода жилья по сравнению с уровнем 2013 года. Причины в данном случае общеизвестны всем, это падение цены на нефть, ослабление российской валюты, ввод новых санкций, повышение кредитных ставок, в том числе и по ипотечным кредитам. Это, в свою очередь, делает нереализуемыми планы по увеличению ввода жилья к 2015 году до 71 млн кв. м за счет активизации развития ипотеки [10].

По данным Министерства строительства и ЖКХ РФ, около 50 % нового жилья является малоэтажным. Напомним, в 2011 году Владимир Путин поставил задачу довести к 2015 году долю малоэтажной жилой недвижимости до 60 % общего ввода жилья. Ещё раньше он ставил задачи министерствам, ведомствам и застройщикам обеспечить к концу десятилетия ежегодный объем ввода жилья на уровне 140 млн кв. м – по одному квадратному метру на одного среднестатистического россиянина.

Между тем, как свидетельствует статистика, доля жилья составила 74 % от общего объема всех введенных площадей. В 2007 году этот показатель равнялся 83 %.

На сегодняшний день ситуация изменилась в положительную сторону и в сфере выполнения заказов. Так по сравнению с 2000 г. в субъектах Российской Федерации осуществляет свою работу уже более 3,6 тыс. заказчиков против 1 тыс. служб заказчиков. Таким образом, деятельность данных служб охватывает практически все муниципальные образования.

Основу деятельности служб заказчика составляют договорные отношения с поставщиками услуг жилищно-коммунального хозяйства. На договорной основе в России происходит обслуживание более 50 % всего жилищного фонда. Данная практика, предполагает не только договорную систему взаимодействия, но и определенный контроль за исполнением обязательств, способствовала повсеместному снижению издержек по жилищно-коммунальным услугам (ЖКУ) на 400 млн руб. за период с 2010 по 2012 гг.

В целом по стране общий охват договорами найма жилых помещений на сегодняшний день составил 32 %, Договора по техническому обслуживанию жилищного фонда с собственниками квартир выполнены на 55 %. В Республике Татарстан, Оренбургской, Брянской, Астраханской областях более половины нанимателей и собственников охвачены договорными отношениями.

В условиях рыночной экономики для сферы ЖКХ важным направлением деятельности является привлечение на равноправной основе организаций различных форм собственности для оказания жилищно-коммунальных услуг на конкурсной основе. С 2010 по 2013 гг. в России проведено более 35000 таких конкурсов. Положительным моментом от указанного является то, что благодаря конкурсам подрядчики ЖКУ не

только ориентированы на обеспечение должного уровня качества услуг, но они также снижают их стоимость. Данная работа по конкурсному отбору проводится в Республике Татарстан, а также в Нижегородской, Самарской, Тамбовской и др. областях, в Ханты-Мансийском АО и ряде других.

Для повышения эффективности деятельности по конкурсному отбору подрядчиков во всех субъектах Российской Федерации, в структуре управления созданы соответствующие департаменты, комитеты или министерства жилищно-коммунального хозяйства, которые отвечают за формирование нормативной базы проводимых преобразований, что позволило создать на федеральном уровне более 130 законодательных и нормативных документов.

Сегодня в нашей стране функционирует 22777 муниципальных образований (на 1 января 2014 г.), из них:

- муниципальных районов 1815;
- городских округов 520;
- внутригородских территорий 257;
- городских поселений 1660;
- сельских поселений 18525.

По статистическим данным более чем 11160 муниципальных образований функционируют на основании своих уставов, местный бюджет имеют 11496 муниципальных образований. При этом в общем объеме консолидированного бюджета доходы всех муниципальных образований оценены в 23 %, и их расходы в 23 %, в том числе на ЖКХ отводится 88 %.

Развитие муниципальных образований на сегодняшний день также во многом обусловлено нерешенностью проблем, в составе которых наибольшую долю занимают следующие: высокий процент износа основных фондов, использование морально и физически устаревших технологий и оборудования, наличие задолженностей, частые банкротства муниципальных предприятий и др.

Социальная инфраструктура добавляет сложностей. Здесь кредиторская задолженность дошкольных воспитательных учреждений, учреждений образования, здравоохранения и культуры по состоянию на 01.07.13 составила 259,8 млрд рублей. Таким образом, данная цифра за 4 года возросла в 2,5 раза. Увеличилась также и общая дебиторская задолженность предприятий, что составило по данным на 01.07.13 свыше 176 млрд руб. Недофинансирование бюджетов всех уровней составляет также более 20 % от общей дебиторской задолженности. Задолжали выплату заработной платы работникам ЖКХ на сумму 4062 млн руб. Таким образом, можно утверждать, что проблемы ЖКХ России имеют два аспекта, а именно стоимостные и качественные.

Для того чтобы решить весь круг обозначенных проблем, прежде всего, необходимы финансовые ресурсы, которые будут поступать как из государственных бюджетов, так и за счет средств, получаемых предприятием за предоставление своих услуг непосредственным потребителям.

Выделим основные проблемы, решение которых будет способствовать повышению эффективности функционирования предприятий сферы ЖКХ.

Во-первых, это дальнейшее стратегическое развитие России, где реформы в ЖКХ представляют важную задачу для нашей экономики. Решение указанного во многом тормозится из-за выхолащивания программно-целевого подхода. Принимаемые в огромных количествах федеральные программы не имеют должного механизма реализации, что сводит их в общем случае к обычной разработке каких-нибудь нормативных правовых актов с отсутствием необходимого финансирования из государственного бюджета.

Указанное проецируется и на сферу ЖКХ. Здесь мы имеем дело с обилием разновысоких и несоприкасающихся между собой нормативно-правовых актов. Таким об-

разом, необходимо формирование общей стратегии развития России на 20-летний период, которая бы имела статус закона.

Во-вторых, необходимость применения комплексного подхода к процессам реформирования сферы ЖКХ. Именно решение данной проблемы будет способствовать повышению качества оказываемых коммунальных услуг, уменьшению тарифов, созданию рациональных организационно-финансовых схем современных решений, что предполагает появление возможности поквартирного отопления и горячего водоснабжения за счет применения газового оборудования с высоким КПД, теплоснабжением от газопоршневых мини-ТЭЦ и ряда других.

Таким образом, мы получаем недорогое, но эффективное жилье, где учтены все интересы и потребности человека и созданы все условия для качества жизни.

Услуги ЖКХ относят к разряду жизненно важных, что показало изучение зарубежных подходов к рассматриваемой сфере. Поэтому, обеспечение населения данными услугами немислимо без поддержки государственных органов. Основные подходы к регулированию и управлению ЖКХ муниципальных образований таких ведущих стран, как США, Англия, Франция и др., ориентированы на решение одной цели, которая заключается в том, что на регулирующие органы возлагается задача по определению правил работы частных предприятий, также они через соответствующее законодательство защищают права потребителей, обеспечивают гарантированное выполнение стандартов качества на жизненно важные услуги.

Сфера муниципального управления ЖКХ в России не имеет возможностей в должной мере использовать весь накопленный зарубежный потенциал из-за того, что ЖКХ в нашей стране является дотируемой отраслью с перекрестным субсидированием.

На основании вышесказанного, можно сделать вывод о том, что в нашей стране отсутствует адаптированная модель управления сферой ЖКХ. Россия – это страна, где сильны традиции и обычаи прошлых десятилетий.

***В данной статье, на основе анализа элементов зарубежного подхода к управлению ЖКХ, был сделан вывод о том, что без оказания коммунальных услуг должного качества и в необходимом объеме невозможно обеспечение достойного уровня жизни населения. В России еще пока не сложилась своя уникальная модель управления ЖКХ, которую необходимо формировать в ближайшее время для решения проблем на жилищном рынке.***

### Литература

1. Аванесян В.Р. Инвестиционный потенциал коммунального комплекса // ЖКХ. № 10. 2008. С. 3.
2. Аванесян В.Р. Сбалансированность экономических интересов в условиях реформирования ЖКХ // Механизация строительства. № 1. 2012. С. 44–48.
3. Аванесян В.Р. Экономические интересы и модернизация ЖКХ // ЖКХ. № 2. 2014. С. 12.
4. Жилищное хозяйство в России. 2013: стат. сб. / Росстат. М., 2013. 286 с. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138887300516](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138887300516)
5. Кузнецова А.И. и др. Современные вопросы и перспективы развития городского хозяйства: монография / А.И. Кузнецова, Ю.В. Гнездова, Л.Г. Руденко, О.В. Романченко, Д.Н. Баранов; под общ. ред. д.э.н., проф., А.И. Кузнецовой. М.: изд. ЧОУВО «МУ им.С.Ю. Витте», 2014. 170 с.
6. Кузнецова А.И. Новые подходы к перестройке систем управления инфраструктурой и жилищно-коммунальным хозяйством города // Транспортное дело России. 2014. № 2. С. 76–77.
7. О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2013 году. URL: [http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/business/stroit/Jil-str-2013.doc](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/business/stroit/Jil-str-2013.doc)
8. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 (ред. от 18.10.2014) «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 гг.». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=170222;fld=134>

9. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 (ред. от 18.10.2014) «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы» // КонсультантПлюс. 1992. URL: <http://www.consultant.ru>

10. Руденко Л.Г. и др. Экономика организаций: учеб. пособие. М.: изд. «МУ им. С.Ю. Витте», 2014. 282 с.

### **Analysis of housing and communal services in Russia in modern conditions**

*Ludmila Gennadievna Rudenko, ph.d., associate Professor, head of chair of the urban economy and services, Moscow Witte University*

*This article analyzes the dynamics of housing construction in Russia at the present stage, investment in housing, housing status, advantages and disadvantages of privatization, financial indicators of enterprises on management of housing maintenance, housing program, the dynamics of household spending on housing-municipal services; provides international comparisons for the housing market; identifies problems of management of housing and communal services.*

*Key words: housing and communal services, housing services, housing facilities, new housing, privatization, budget, financial statements, investment in housing, "Housing Program"*

УДК 65

## **МЕНЕДЖМЕНТ ОРГАНИЗАЦИИ: ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ СТРАТЕГИИ И ВЫБОРА НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ**

*Алексей Васильевич Тебекин, д-р техн. наук, д-р экон. наук, проф.,  
проректор по научной работе,  
E-mail: [tebekin@gmail.com](mailto:tebekin@gmail.com),  
ГКОУ ВПО «Российская таможенная академия»,  
<http://rta.customs.ru/nrta/index.php>*

*Рассмотрены миссия, цели, задачи организации, технологий, их достижения и структуры управления организацией. Описано иерархическое распределение управленческих функций. Рассмотрены основы политики управления организацией. Оценены перспективы развития менеджмента организации в 2020-е годы.*

*Ключевые слова: менеджмент организации, основы формирования, направления развития.*

В общем случае менеджмент рассматривает управление формальными организациями, под которыми понимаются группы людей, объединившихся для достижения общей цели, которой они не могут добиться, действуя поодиночке [1].

Таким образом, под организацией понимается группа людей, деятельность которых сознательно координируется для достижения общих целей исходя из назначения (миссии) организации.

Миссия организации отражает смысл ее существования и декларирует: философию, статус предприятия, принципы его работы, намерения руководства. Миссия орга-