

Научная статья

Original article

УДК 332.87

doi: 10.55186/2413046X\_2022\_7\_9\_515

**УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ: СОВРЕМЕННОЕ  
СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ, ПУТИ РЕШЕНИЯ**  
**MANAGEMENT OF APARTMENT BUILDINGS: CURRENT STATE,  
PROBLEMS, SOLUTIONS**



**Барышникова Наталья Анатольевна**, д.э.н., заведующий кафедрой экономики, ФГБОУ ВО «Саратовская государственная юридическая академия», E-mail: [nvas\\_2000@mail.ru](mailto:nvas_2000@mail.ru)

**Алтухов Павел Леонидович**, к.э.н., доцент кафедры экономики, ФГБОУ ВО «Саратовская государственная юридическая академия», E-mail: [plalt@mail.ru](mailto:plalt@mail.ru)

**Душевина Елена Михайловна**, к.э.н., доцент кафедры экономики, ФГБОУ ВО «Саратовская государственная юридическая академия», E-mail: [elenmd@yandex.ru](mailto:elenmd@yandex.ru)

**Baryshnikova Natalia Anatolevna**, Doctor of Economics, Head of the Department of Economics, Saratov State Law Academy, E-mail: [nvas\\_2000@mail.ru](mailto:nvas_2000@mail.ru)

**Altuhov Pavel Leonidovich**, Candidate of Economics, Associate professor of the Department of Economics, Saratov State Law Academy, E-mail: [plalt@mail.ru](mailto:plalt@mail.ru)

**Dushevina Elena Mikhailovna**, Candidate of Economics, Associate professor of the Department of Economics, Saratov State Law Academy, E-mail: [elenmd@yandex.ru](mailto:elenmd@yandex.ru)

**Аннотация.** Статья посвящена исследованию современного состояния сферы управления многоквартирными домами в России. На основе изучения научных публикаций и обобщения статистических данных Федеральной службы государственной статистики и системы ГИС ЖКХ авторы выявляют ряд проблем, ограничивающих позитивное воздействие сферы управления многоквартирными

домами на обеспечение комфортной среды жизни граждан. К важнейшим проблемам отнесены: несовершенство тарифной политики в сфере ЖКХ; низкий уровень активности и ответственности собственников жилой недвижимости в процессе управления многоквартирными домами; неэффективная работа управляющих организаций; недостаточная прозрачность сферы управления многоквартирными домами для потребителей; низкая платежная дисциплина потребителей жилищно-коммунальных услуг, усугубляющая неблагоприятное финансовое положение предприятий ЖКХ; несовершенство законодательства в сфере ЖКХ, наличие недостатков правового регулирования и правовых коллизий. Особое внимание в статье уделяется перспективным направлениям решения проблем – созданию условий для здоровой конкуренции между управляющими организациями, формированию ответственного собственника, разумному усилению контрольно-надзорной функции государственных органов, поиску новых форм частно-государственного партнерства в сфере ЖКХ.

**Abstract.** The article is devoted to the study of the current state of the management of apartment buildings in Russia. Based on the study of scientific publications and generalization of statistical data of the Federal State Statistics Service and the GIS housing and Communal Services system, the authors identify a number of problems limiting the positive impact of the management of apartment buildings on providing a comfortable living environment for citizens. The most important problems include: imperfection of tariff policy in the housing and communal services sector; low level of activity and responsibility of residential property owners in the management of apartment buildings; inefficient work of management organizations; insufficient transparency of the management of apartment buildings for consumers; low payment discipline of consumers of housing and communal services, aggravating the unfavorable financial situation of housing and communal services enterprises; imperfection of legislation in the field of Housing and communal services, the presence of shortcomings of legal regulation and legal conflicts. Particular attention is paid to promising areas of problem solving: the creation of conditions for healthy competition between

management organizations, the formation of a responsible owner, the reasonable strengthening of the control and supervisory functions of state bodies, the search for new forms of public-private partnership in the housing and utilities sector.

**Ключевые слова:** жилищно-коммунальное хозяйство, управление, эффективность, многоквартирный дом

**Keywords:** housing and communal services, management, efficiency, apartment building

**Введение.** Президент Российской Федерации В.В. Путин в своем указе от 21 июля 2020 г. № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» определил пять национальных целей развития: сохранение населения, здоровье и благополучие людей; возможности для самореализации и развития талантов; комфортная и безопасная среда для жизни; достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство; цифровая трансформация [1]. Таким образом, две из пяти национальных целей связаны с созданием условий для обеспечения благополучия граждан и комфортной среды для их жизни. Это означает, что все сферы экономики, функционирование которых направлено на улучшение благополучия населения, повышение уровня, качества жизни и безопасности граждан, выполняют важнейшую функцию обеспечения благоприятных условий реализации национальных целей развития Российской Федерации.

Важнейшей из этих сфер является жилищно-коммунальное хозяйство, создающее комфортную среду проживания граждан и обеспечивающее жилища водой, электроэнергией, теплом и другими жизненно необходимыми жилищно-коммунальными услугами. Именно качество услуг ЖКХ определяет качество и комфорт повседневной жизни человека, а значит является, в числе прочего, фактором выбора гражданином конкретных регионов России для жизни и работы. Это особенно актуально для регионов-доноров, из которых происходит отток населения трудоспособного возраста в целях трудоустройства в другие регионы.

Современное жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой сложную организационно-экономическую и инженерно-техническую систему, функционирование которой сегодня сопряжено с рядом трудностей. Высокий износ жилых зданий, несоответствие значительной доли жилого фонда требованиям комфорта и безопасности, необходимость инновационного развития и технико-технологической модернизации жилищно-коммунального комплекса, дефицит финансовых ресурсов в условиях ограниченного роста доходов населения – вот далеко не полный перечень проблем развития отрасли. Значительная часть этих проблем должна решаться в процессе организации жилищно-коммунального обслуживания жилой недвижимости. А поскольку в структуре жилья в Российской Федерации преобладают многоквартирные дома (по доле в общей площади жилых помещений), то следует сфокусироваться на поиске эффективных моделей управления многоквартирными домами.

**Степень разработанности проблемы.** Исследованию проблем развития сферы ЖКХ, в том числе, функционирования различных форм управления многоквартирными домами как фактора социально-экономического развития городских и сельских населенных пунктов, посвящены труды авторитетных отечественных ученых и практиков. Учитывая, что многие аспекты развития жилищно-коммунального хозяйства носят комплексный характер, данные проблемы являются междисциплинарными – они исследуются и экономистами, и юристами, и социологами.

В контексте предмета исследования научные публикации, посвященные современному развитию ЖКХ, являются достаточно разноплановыми, охватывают все ключевые и актуальные аспекты функционирования отрасли.

Целый ряд авторов рассматривает общие проблемы организации работы сферы ЖКХ и управления многоквартирными домами и оценки ее эффективности в современных условиях. Так, А. Н. Кириллова комплексно изучает стратегический потенциал и ключевые факторы развития жилищно-коммунального хозяйства [2, с. 12-16], А.Я. Казарова исследует подходы к оценке

эффективности деятельности управляющих компаний [3], М. Е. Стадолин и С.А. Зуденкова рассматривают тенденции развития системы управления ЖКХ и благоустройством территории на примере г. Москвы [4], Н.В. Самосудова выявляет особенности современного этапа развития системы управления многоквартирными домами и жилищно-коммунального комплекса [5], Храмова А.В. и ее соавторы [6] пишут об организации управления объектами жилой недвижимости. Исследования некоторых авторов сфокусированы на исследовании зарубежного опыта управления жилыми домами и выявлении возможностей его применения в нашей стране [7].

Другая проблема, которая поднимается в научных исследованиях – инновационное развитие ЖКХ, применение цифровых инструментов управления многоквартирными домами. Так, И.В. Чеченина пишет о проблемах управления инновационным потенциалом ЖКХ при реализации концепции «умный город» [8], Н.О. Полякова и Н.А. Булхов обобщают проблемы и перспективы цифровизации ЖКХ [9], К.В. Кардапольцев и Л.Ф. Султанова исследуют проблемы нормативного регулирования внедрения автоматизированных систем управления зданием «умный дом» в сфере ЖКХ [10].

**Методы исследования.** Объектом исследования являются экономические отношения, складывающиеся между субъектами (собственниками жилой недвижимости, управляющими компаниями, государственными органами) в процессе управления многоквартирными домами. Предмет исследования – современные особенности и проблемы в сфере управления многоквартирными домами.

Целью исследования является изучение процесса управления многоквартирными домами и выявление проблемных областей в данной сфере с позиций системного подхода.

Методология исследования определяется его целью, учитывает ключевые особенности объекта исследования и основана на использовании системы общенаучных и специальных методов исследования, что позволяет решить

научную проблему более эффективно. Конкретными методами исследования являются анализ и синтез (исследование контуров современной системы управления многоквартирными домами), экспертный метод (выявление проблем в сфере управления многоквартирными домами), расчетно-статистический метод (изучение тенденций развития сферы управления многоквартирными домами).

Теоретической базой исследования являются труды ведущих российских ученых, исследующих проблемы и перспективы развития сферы управления многоквартирными домами. Информационной базой исследования выступили аналитические данные системы ГИС ЖКХ, статистические данные Федеральной службы государственной статистики, открытая информация с официальных сайтов органов государственного управления и управляющих компаний.

**Результаты и обсуждение.** Современное жилищно-коммунальное хозяйство – это не только организационно-экономическая и инженерно-техническая система, но и сложная система общественных, в том числе, экономических, отношений между потребителями и поставщиками коммунальных и жилищных услуг при непосредственном участии государства [11]. Участники этих отношений имеют собственные экономические интересы, которые объективно являются разнонаправленными. Так, поставщики коммунальных услуг, являясь коммерческими ресурсоснабжающими организациями, нацелены на максимизацию собственного финансового результата при росте объема поставляемых услуг и обеспечении комфортного проживания граждан. Потребители услуг, напротив, заинтересованы в снижении расходов на жилищно-коммунальное обслуживание при сохранении высокого качества услуг ЖКХ.

Управление многоквартирным домом в структуре ЖКХ – это система имущественных и договорных отношений между собственниками жилья, ресурсоснабжающими организациями, а также управляющими субъектами, к которым относятся управляющие организации (УО или УК), товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищные и жилищно-строительные кооперативы

(ЖК, ЖКС). Исходным звеном системы является собственник, потребитель услуг ЖКХ, отношения которого с ресурсоснабжающими организациями опосредованы управляющими субъектами.

Основные участники общественных отношений в сфере управления многоквартирными домами представлены на рис. 1.

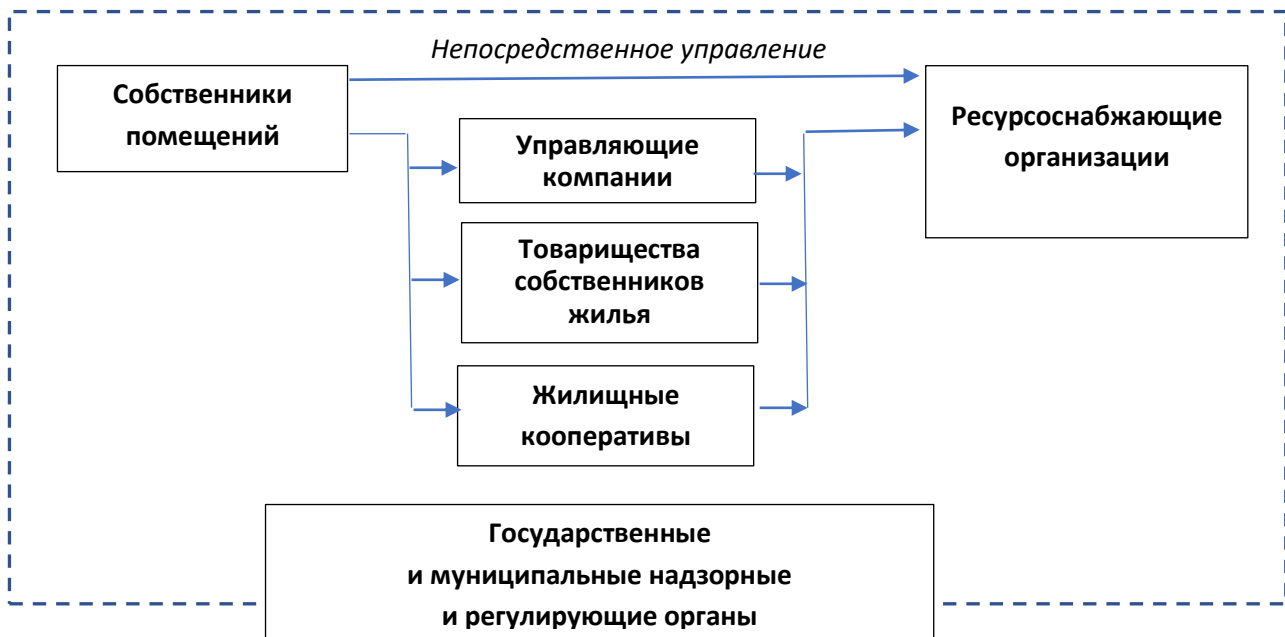


Рисунок 1. Основные участники общественных отношений в сфере управления многоквартирными домами

Управляющие субъекты различаются по цели и способу деятельности. Управляющая организация на основании договора управления предоставляет услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также предоставляет коммунальные услуги лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации) [12]. Это коммерческая организация, созданная, как правило, в форме общества с ограниченной ответственностью. Товарищество собственников жилья, в отличие от УО, является некоммерческой организацией, объединяющей собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, осуществления деятельности по его содержанию и ремонту и деятельности, направленной на предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме (ст. 135 Жилищного кодекса

Российской Федерации). Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом (ст. 110 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Сбалансировать интересы ключевых игроков рынка услуг ЖКХ, обеспечить прозрачность, справедливость и законность отношений участников рынка, проконтролировать исполнение норм закона и стандартов жилищно-коммунального обслуживания призваны органы государственной власти регионального и муниципального уровня. С одной стороны, на рынке жилищно-коммунальных услуг должны быть созданы условия справедливой и свободной конкуренции между поставщиками, с другой – должен быть сформирован институт ответственного собственника. Только так может быть достигнуто повышение качества жилищных и коммунальных услуг для населения. Для того, чтобы данная цель была достигнута с минимальными затратами бюджетных ресурсов, необходимо активное использование механизма государственно-частного партнерства в коммунальной сфере.

Жилищный фонд Российской Федерации на конец 2021 года составил 4044 млн. м<sup>2</sup>, или 27,8 м в расчете на одного жителя (табл. 1).

Исходя из данных таблицы можно констатировать устойчивый рост всех показателей в 2021 году по сравнению с 2000 годом. На 45 % выросла общая площадь жилых помещений (как в целом, так и в расчете на одного жителя). Число квартир всех видов в 2021 году составило 70,2 млн., увеличившись с 2000 года на 27,4 %, причем наиболее интенсивный рост демонстрируют квартиры большой площади (четырёхкомнатные и более), темп прироста которых составил 65,7 %. Также четко прослеживается увеличение среднего размера квартиры (в 49,1 м<sup>2</sup> в 2000 году до 56,9 м<sup>2</sup> в 2021 году).



Таблица 1. Динамика жилищного фонда в Российской Федерации [13]

Показатели	2000	2010	2020	2021	2021/2000, %
Общая площадь жилых помещений, млн. м <sup>2</sup>	2 787	3 231	3 927	4044	145,1
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м <sup>2</sup>	19,2	22,6	26,9	27,8	144,8
в городской местности	18,9	22,1	26,7	27,6	146,0
в сельской местности	19,9	24,0	27,4	28,3	142,2
Число квартир - всего, млн.	55,1	60,1	69,0	70,2	127,4
однокомнатных	12,8	14,1	17,5	17,9	139,8
двухкомнатных	22,6	23,9	26,3	26,7	118,1
трехкомнатных	16,2	17,4	19,1	19,4	119,8
четырёхкомнатных и более	3,5	4,7	5,7	5,8	165,7
Средний размер одной квартиры, м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	49,1	52,8	56,3	56,9	115,9

Анализ численности населения и ввода в строй жилых помещений в Российской Федерации в 2001-2021 гг. (рис. 2) свидетельствует о том, что динамика данных показателей разнонаправленна. Демографическая ситуация в нашей стране не является благоприятной и численность населения снижается (исключением в динамическом ряде являлся 2014 год).

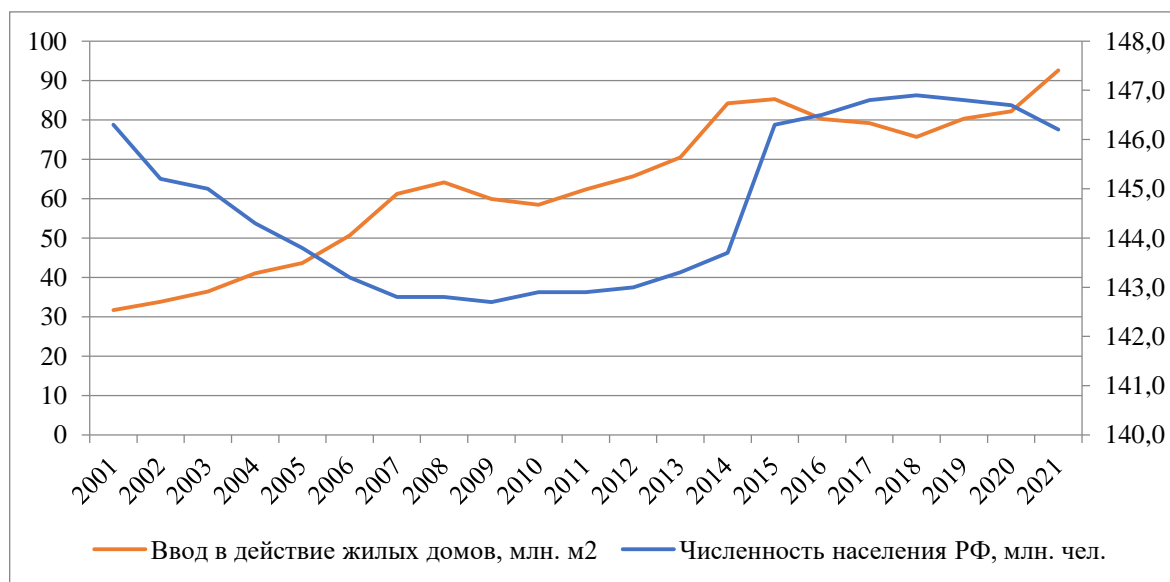


Рисунок 2. Динамика численности населения и ввода в действие жилых домов в Российской Федерации в 2001-2021 гг. (по данным Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации. – URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458>)

В то же время площадь вводимых в строй домов неуклонно растет: в 2021 году она достигла 92,6 млн. м<sup>2</sup>. Это свидетельствует об улучшении жилищных условий граждан и актуализирует проблему эффективного управления жилым фондом, в том числе, многоквартирными домами.

Структура жилищного фонда представлена жилыми домами индивидуальной застройки, многоквартирными домами (МКД) и домами блокированной застройки. В городской местности безусловно доминируют многоквартирные дома, средний процент износа которых, в среднем по Российской Федерации по данным ГИС ЖКХ составляет 31,85 % [14]. Анализ технического состояния жилых домов в разрезе субъектов РФ показывает, что в наибольшей степени изношены многоквартирные дома в таких регионах как Республика Саха (Якутия) (50,19 %), Тамбовская область (42,54 %), Республика Крым (42,19 %). Наименьший процент износа наблюдается в Республике Ингушетия (14,97 %), Республике Адыгея (21,14 %), Омской области (21,13 %).

Структура субъектов, осуществляющих управлением многоквартирными домами в Российской Федерации, по формам организации деятельности проанализирована на основе данных ГИС ЖКХ на 15 августа 2022 года [15]. Всего в Российской Федерации, по данным системы, насчитывается 1 009 619 многоквартирных домов, из которых 948 214 домов (94 %) размещены в системе ГИС ЖКХ. Из них непосредственное управление реализовано в 234 043 домах, управляющими организациями обслуживается 627 609 домов, ТСЖ, ЖСК, ЖК обслуживается 53 855 домов. Еще в 19 008 многоквартирных домах не выбран способ управления, по 13 699 домам не размещена информация о способах управления (рис. 3).

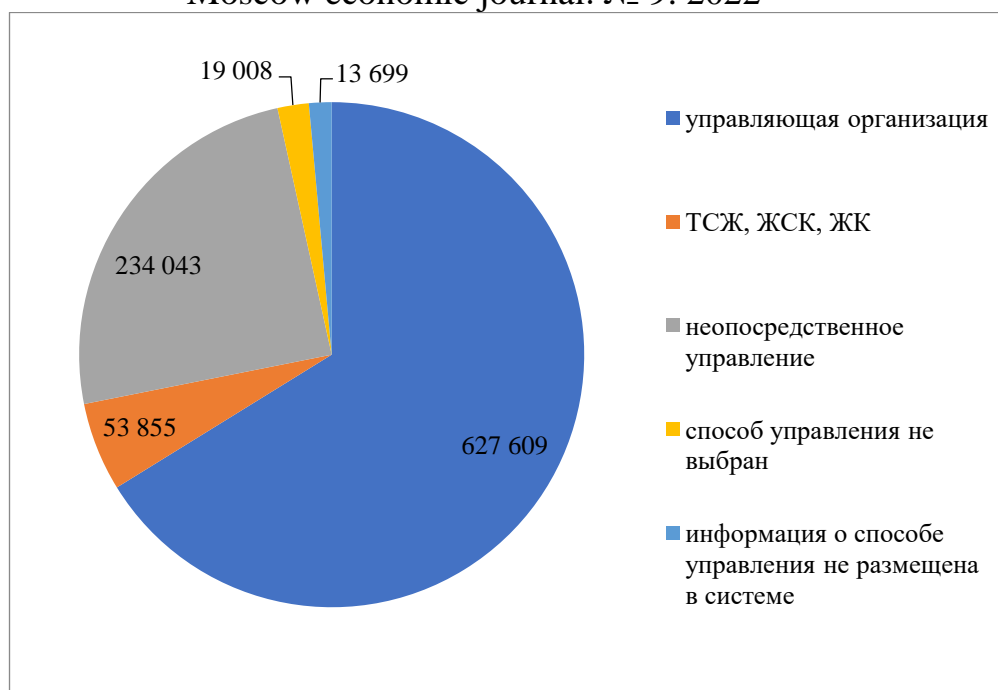


Рисунок 3. **Информация о способах управления многоквартирными домами в Российской Федерации** (по данным ГИС ЖКХ. – URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/wdgt-mkd-control-method>)

Анализ количества обслуживающих организаций также проведен на основе данных ГИС ЖКХ [16]. На 15 августа 2022 г. в Российской Федерации всего насчитывалось 74554 субъекта управления МКД, в том числе 24353 управляющих компании, 39574 ТСЖ, 10627 ЖК и ЖСК.

Несмотря на численное превосходство такой формы управления как товарищество собственников жилья, доминирующей на сегодня формой управления МКД в Российской Федерации является управляющая компания (по доле обслуживаемого жилого фонда). Количество домов, обслуживаемых одной управляющей компанией, в среднем по России составляет 26 домов, а домов, обслуживаемых одним ТСЖ, ЖК, ЖСК – всего 1,1 дома.

В процессе управления МКД одной из важнейших проблем является организация и проведение капитального ремонта жилого фонда. Всего по Российской Федерации в программу капремонта включено 680250 многоквартирных дома (здесь и далее информация системы ГИС ЖКХ) [17]. В 97 % домов выбран способ формирования фонда капитального ремонта. Из всех

доступных способов формирования фонда в стране преобладает фонд капитального ремонта у регионального оператора, который выбрали 566147 домов (85,64 %). На втором месте по популярности находится специальный счет управляющей организации – 34673 дома (5,25 %), далее идут специальный счет у регионального оператора капитального ремонта – 32464 дома (4,91 %), специальный счет ТСЖ – 22026 домов (3,33 %) и специальный счет ЖК, ЖСК и иных кооперативов – 5736 домов (0,87 %).

Регионы Российской Федерации в значительной степени дифференцированы по доле отдельных способов формирования фонда капитального ремонта. Так, наиболее популярный способ (формирование капитального ремонта у регионального оператора), занимающий в среднем по стране 85,64 %, в целом ряде регионов имеет превышение по удельному весу: в Республике Дагестан, Республике Ингушетия, Чеченской республике и Чукотском автономной округе (по 100 %), Сахалинской области (98,94 %), Магаданской области (98,88 %), Кабардино-Балкарской Республике (98,75 %), Республике Северная Осетия - Алания (98,73 %). В некоторых субъектах Федерации, напротив, данный способ формирования фонда капремонта имеет более низкую привлекательность, нежели по стране в целом, вызванную невысоким уровнем доверия к региональному оператору капитального ремонта. К таким регионам относятся Удмуртская Республика (53,39 %), Костромская область (56,49 %), Республика Карелия (61,26 %).

Значимым элементом экономического анализа сферы управления многоквартирными домами выступает анализ тарифов на жилищные и коммунальные услуги. Соотношение общего индекса потребительских цен и индекса цен на услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов представлено на рис. 4.

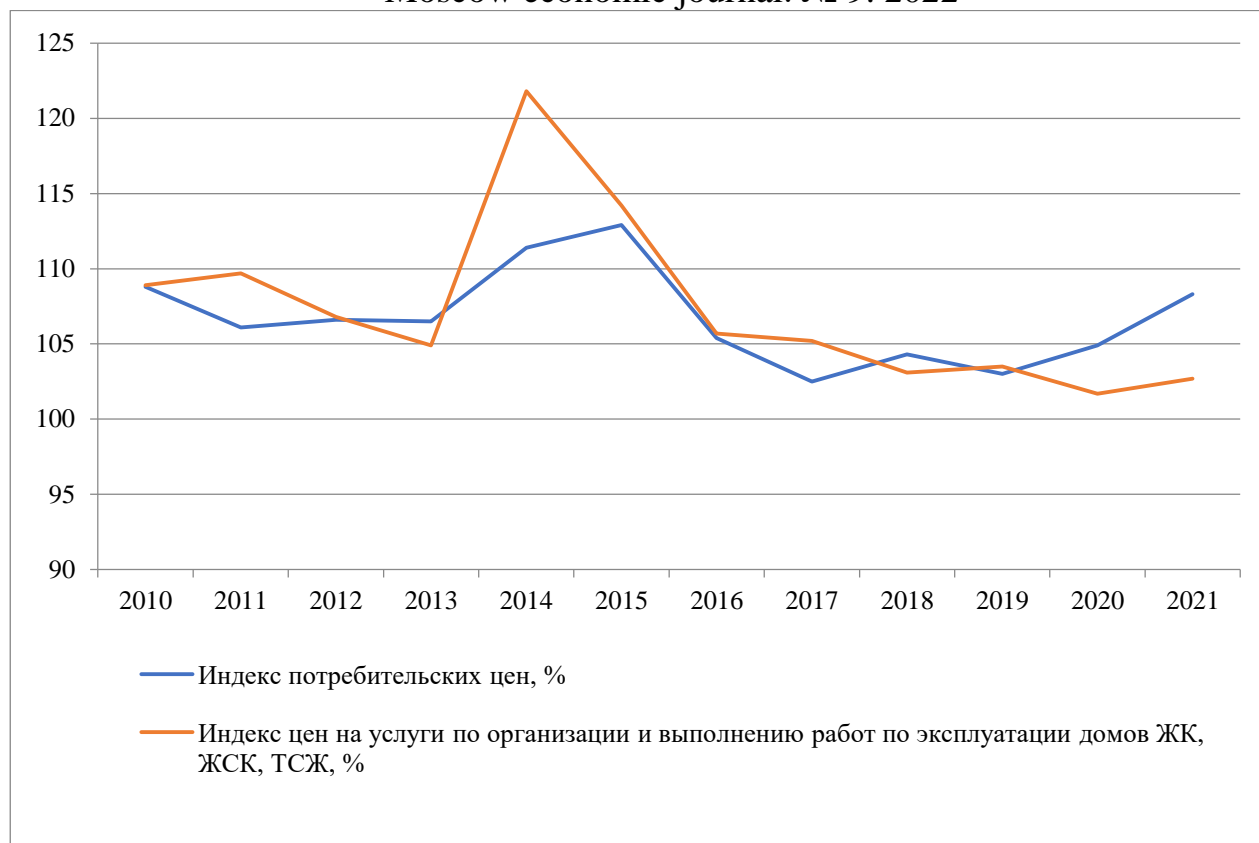


Рисунок 4. Соотношение общего индекса потребительских цен и индекса цен на услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов (по данным Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации. – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>)

Как показывают данные рисунка, на протяжении анализируемого периода это соотношение было различным, однако можно констатировать, что наиболее значительное превышение индекса цен на услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов над общим индексом потребительских цен наблюдалось в 2014 году. В последние 2 года, напротив, тарифы на услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов растут медленнее, чем цены на другие товары и услуги, что можно объяснить более жестким регулирующим воздействием государства на функционирование данного рынка. В 2021 году, например, тарифы на услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов выросли на всего на 2,7 %, в то время как в целом по экономике фиксировался рост цен на 8,3 %.

Это косвенно свидетельствует о том, что извлекать прибыль в сфере управления жилой недвижимостью в современных условиях достаточно сложно. По оценкам экспертов, предоставляемые управляющими компаниями услуги по содержанию и ремонту многоквартирных домов отличаются весьма скромной рентабельностью – от 1 до 10 % в зависимости от степени износа и технического состояния многоквартирного дома [18]. Учитывая, что для успешного конкурентоспособного развития предприятия необходимо иметь рентабельность от 10 % и выше, сложившаяся ситуация не создает стимулов для предпринимателей в сфере управления МКД.

При этом добиться показателя в 10 % имеют шанс, как правило, лишь технически оснащенные управляющие компании с эффективными бизнес-процессами, обслуживающие новостройки. Остальные компании имеют рентабельность не выше 5 %, они вынуждены выживать зачастую с нарушением законодательства и стандартов обслуживания домов (например, невыполнять перечень работ, предусмотренных регламентом содержания и ремонта жилья). Большое значение для рентабельности данного бизнеса имеет фактор масштаба: обеспечить даже скромную прибыльность можно, взяв много объектов под управление.

В последние годы государство развивает рынок управления жилой недвижимостью в направлении повышения его прозрачности [19]. Обязательное раскрытие информации в ГИС ЖКХ, лишение управляющих компаний лицензий при недобросовестной работе, требования автоматизации процессов по ведению реестров и обработке заявок, переход на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, создание правовой основы для проведения электронных собраний собственников, и другие эффекты «регуляторной гильотины» ведут к тому, что привычные «советские» схемы управления постепенно уходят в прошлое. При низкой рентабельности основанное на консервативных подходах управление многоквартирными домами становится невыгодным при небольшой площади управления. Поэтому можно

прогнозировать процессы консолидации рынка, поглощения компаний, не способных внедрять технологические и управленческие инновации, более сильными конкурентами.

На сегодня в Российской Федерации сложился целый ряд проблем различного характера, тормозящих повышение эффективности управления многоквартирными домами, рост удовлетворённости населения качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и в целом реформирование ЖКХ. В корне проблем лежат разные интересы субъектов правоотношений в сфере управления МКД (потребителей жилищно-коммунальных услуг, их поставщиков и государственных органов), а также различные возможности их влияния на процесс управления МКД.

*Первой проблемой* является чисто экономическая проблема, связанная с несовершенством тарифной политики в сфере ЖКХ и ее низкой прозрачностью. В России отсутствуют единые методики, применяемые при определении тарифов на жилищные услуги. Многие эксперты говорят об экономической необоснованности тарифов на услуги ЖКХ [20], причем имеет место как завышение тарифов, включение в них дополнительных, ничем не обоснованных сумм, так и занижение тарифов. Собственники жилой недвижимости зачастую не понимают, за какой объем каких услуг они платят, с трудом вникают в механизм исчисления тарифов.

Несмотря на то, что в основе определения тарифов лежат законодательно установленные единые перечни работ, входящих в плату за содержание и ремонт жилья, реальные тарифы, устанавливаемые УК, ТСЖ, ЖК за содержание и ремонта 1 м<sup>2</sup> жилой площади, в значительной степени дифференцированы. Объективными факторами дифференциации выступают год постройки дома; инженерные и архитектурные особенности здания; степень износа конструктивных элементов и коммуникаций; общая площадь жилых и нежилых помещений; степень благоустроенности дома: наличие лифтов, мусоропровода;

перечень работ, запланированных на год; стоимость услуг, материалов в регионе; величина штата сотрудников в управляющей компании и другие.

По факту, расчет тарифов осуществляется на основе годовой сметы затрат на содержание и текущий ремонт жилья, причем порядок формирования отдельных статей затрат не имеет четкой регламентации и не прозрачен для собственников. Каждая управляющая организация действует исходя из своих собственных соображений и экономических интересов, в то время как необходимо основываться на экономически обоснованных нормах расхода материальных и трудовых ресурсов (например, Приказ Госстроя от 9 декабря 1999 года №139 «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»; Приказ Госстроя от 22 августа 2000 года № 191 «Об утверждении рекомендаций по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда» части 1-3).

**Вторая проблема** – низкий уровень активности и ответственности собственников жилой недвижимости в процессе управления многоквартирными домами. В соответствии с жилищным законодательством собственники квартир в МКД имеют ряд важных прав, в том числе, право требовать от управляющей организации обеспечения надлежащего содержания общего имущества дома, получения информации о периодичности и факте оказания услуг и выполнения работ, однако далеко не всегда они пользуются этими правами.

**Третья проблема** – неэффективная работа управляющих организаций. Несмотря на систему государственного контроля и практику лицензирования управляющих компаний, в регионе отмечается множество фактов нарушения прав собственников управляющими компаниями. Недостаточность ресурсов контролирующих органов не позволяет им осуществлять эффективный контроль.

**Четвертая проблема** – все еще недостаточная прозрачность сферы управления многоквартирными домами для потребителей. На фоне эффективного функционирования системы ГИС ЖКХ, в которую загружается актуальная информация, в процессе осуществления настоящего исследования авторами было



отмечены следующие факты: неработающие сайты управляющих организаций; неактуальная информация о деятельности управляющих организаций на сайтах администраций муниципальных образований; отсутствие на сайтах некоторых управляющих компаний информации о тарифах или устаревшая информация и тому подобные факты.

**Пятая проблема** – низкая платежная дисциплина потребителей жилищно-коммунальных услуг, усугубляющая неблагоприятное финансовое положение предприятий ЖКХ в целом и управляющих компаний в частности. Несмотря на то, что управляющими организациями реализуются все предусмотренные законом меры, направленные на истребование задолженности (претензии должникам, иски в арбитражный суд, исполнительные листы к расчетным счетам должников и в службу судебных приставов), проблема неплатежей в ЖКХ остается актуальной. Более того, в связи с прогнозируемым в 2022 году экономическим спадом и соответствующим снижением реальных доходов населения, данная проблема может обостриться. Самой эффективным инструментом борьбы с должниками управляющие организации считают отключение им электроэнергии.

**Шестая проблема** – несовершенство законодательства в сфере ЖКХ, наличие недостатков правового регулирования и правовых коллизий, на которые указывают эксперты и практики в сфере управления многоквартирными домами. Примером недостатков в законодательном регулировании, препятствующим эффективной работе управляющих организаций всех видов, является, например, положение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, не доработанное с точки зрения прав и обязанностей участников правоотношений (Федеральный закон от 03.04.2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»),

**Выводы.** Только совместные усилия всех участников общественных отношений в сфере управления многоквартирными домами обеспечат достижение цели создания комфортной и безопасной среды для жителей всех регионов

России. В качестве конкретных направлений совершенствования данной сферы деятельности можно отметить следующие:

1. Разработка Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации методической базы для расчета тарифов на жилищно-коммунальные услуги, детально регламентирующей формирование цен (тарифов) в сфере ЖКХ.
2. Повышение грамотности населения в сфере управления многоквартирными домами в целях формирования ответственного собственника, стимулирование создания домовых советов из активных собственников, проведение обучающих семинаров (как очных, так и дистанционных) специалистами и экспертами в сфере ЖКХ для собственников жилых помещений.
3. Ужесточение государственного контроля в сфере управления многоквартирными домами, усиление лицензионных требований к УК, усовершенствование методики оценки эффективности работы управляющих организаций, создание и обеспечение функционирования рейтинга эффективности работы управляющих организаций на основе оценки степени удовлетворенности их работой собственниками помещений в многоквартирных домах на едином информационном портале ЖКХ региона, регулярное обнародование лучших практик в сфере управления МКД.
4. Разработка новых эффективных мер работы с должниками, совершенствование системы социальной защиты населения в части льгот малоимущим гражданам, детальная регламентация механизма их реализации.

Таким образом, создание условий для здоровой конкуренции между управляющими организациями, формирование ответственного собственника, разумное усиление контрольно-надзорной функции государственных органов, поиск новых форм частно-государственного партнерства, опосредованные

усовершенствованным законодательством в сфере управления многоквартирными домами, позволят добиться повышения качества управления многоквартирными домами и удовлетворенности потребителей жилищными услугами.

### Список источников

1. Указ Президента Российской Федерации «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» от 21.07.2020 г. № 474. – URL: <http://kremlin.ru/events/president/news/63728>
2. Кириллова А. Н. Стратегический потенциал и ключевые факторы развития жилищно-коммунального хозяйства // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. – № 3. – С. 12-16.
3. Казарова А. Я. Оценка эффективности работы управляющих компаний // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2015. – № 113. – С. 903-913.
4. Стадолин М. Е., Зуденкова С.А. Развитие современной системы управления жилищным хозяйством и благоустройством территории районов Москвы // Вестник университета. – 2015. – № 1. – С. 66-69.
5. Самосудова Н.В. Особенности современного этапа развития системы управления многоквартирными домами и жилищно-коммунального комплекса// Недвижимость: экономика, управление. – 2011. – № 1. – С. 69-72.
6. Храмова А. В. Организация управления объектами жилой недвижимости / А. В. Храмова, М. С. Федоркина, Н. В. Цопа // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2015. – № 5(59). – С. 132-134.
7. Прокофьев, К.Ю., Моисеев, В.А., Егорова, Ю.А. Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами// Жилищные стратегии. – 2015. – № 2(4). – С. 303–318.
8. Чеченина И.В. Проблемы управления инновационным потенциалом ЖКХ при реализации концепции «умный город»//Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. – 2014. - № 3. – С. 104-108.

9. Полякова, Н. О. Цифровизация ЖКХ: проблемы и перспективы / Н. О. Полякова, Н. А. Булхов // Вызовы цифровой экономики: условия, ключевые институты, инфраструктура: сборник статей I Всероссийской научно-практической конференции, Брянск, 21–22 марта 2018 года. – Брянск: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Брянский государственный инженерно-технологический университет", 2018. – С. 171-175.
10. Кардапольцев, К. В. О нормативном регулировании внедрения автоматизированных систем управления зданием "умный дом" в сфере ЖКХ / К. В. Кардапольцев, Л. Ф. Султанова // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Экономика и менеджмент. – 2018. – Т. 12. – № 4. – С. 35-40.
11. Иваненко Л. В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. – 2014. – № 1(7). – С. 146-150.
12. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2022, с изм. от 12.07.2022)// СПС Консультант.
13. Россия в цифрах. 2021: Крат.стат.сб./Росстат- М., Р76 2021 – 275 с. – С 67, По данным Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации. – URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706>.
14. Анализ технического состояния многоквартирных домов. – URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/houses-condition/deterioration>
15. Размещение информации о многоквартирных домах в разрезе способов управления. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/wdgt-mkd-control-method>
16. Размещение информации о многоквартирных домах в разрезе способов управления. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/wdgt-mkd-control-method>
17. Информация о выборе способа формирования фонда капитального ремонта по территории. – URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/crp-fund-forming>
18. 35 процентов рентабельности// Вестник Строительство. Архитектура. Инфраструктура. - URL: <http://www.vestnikstroy.ru/articles/infrastructure/6228/>

19. Консолидация рынка ЖКХ 2.0/Портал Умное ЖКХ. - URL: <https://xn----itbeqggh1bza.xn--p1ai/article/konsolidatsiya-rynka-zhkh-20>

20. Шлычков Д. С. Современные проблемы жилищно-коммунального хозяйства и перспективы его социально-экономического и учетного развития / Д. С. Шлычков, О. В. Яндлечева // Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2017. – Т. 10. – № 2(332). – С. 171-180.

### References

1. Ukaz Prezidenta Rossijskoj Federacii «O nacional'ny`x celyax razvitiya Rossijskoj Federacii na period do 2030 goda» ot 21.07.2020 g. № 474.. – URL: <http://kremlin.ru/events/president/news/63728>
2. Kirillova A. N. Strategicheskij potencial i klyuchevy`e faktory` razvitiya zhilishhno-kommunal'nogo xozyajstva // Nedvizhimost`: e`konomika, upravlenie. – 2018. – № 3. – S. 12-16.
3. Kazarova A. Ya. Ocenka e`ffektivnosti raboty` upravlyayushhix kompanij // Politematicheskij setevoj e`lektronny`j nauchny`j zhurnal Kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. – 2015. – № 113. – S. 903-913.
4. Stadolin M. E., Zudenkova S.A. Razvitie sovremennoj sistemy` upravleniya zhilishhny`m xozyajstvom i blagoustrojstvom territorii rajonov Moskvu` // Vestnik universiteta. – 2015. – № 1. – S. 66-69.
5. Samosudova N.V. Osobennosti sovremennogo e`tapa razvitiya sistemy` upravleniya mnogokvartirny`mi domami i zhilishhno-kommunal'nogo kompleksa// Nedvizhimost`: e`konomika, upravlenie. – 2011. – № 1. – S. 69-72.
6. Xramova A. V. Organizaciya upravleniya ob`ektami zhilij nedvizhimosti / A. V. Xramova, M. S. Fedorkina, N. V. Czopa // Vestnik Saratovskogo gosudarstvennogo social`no-e`konomicheskogo universiteta. – 2015. – № 5(59). – S. 132-134.
7. Prokof`ev, K.Yu., Moiseev, V.A., Egorova, Yu.A. Otechestvenny`j i zarubezhny`j opy`t upravleniya mnogokvartirny`mi domami// Zhilishhny`e strategii. – 2015. – № 2(4). – S. 303–318.

8. Chechenina I.V. Problemy upravleniya innovacionny`m potencialom ZhKX pri realizacii koncepcii «umny`j gorod»//Vestnik BGTU im. V.G. Shuxova. – 2014. - № 3. – S. 104-108.
9. Polyakova, N. O. Cifrovizaciya ZhKX: problemy` i perspektivy` / N. O. Polyakova, N. A. Bulxov // Vy`zovy` cifrovoj e`konomiki: usloviya, klyuchevy`e instituty`, infrastruktura: sbornik statej I Vserossijskoj nauchno-prakticheskoj konferencii, Bryansk, 21–22 marta 2018 goda. – Bryansk: Federal`noe gosudarstvennoe byudzhethnoe obrazovatel`noe uchrezhdenie vy`sshego obrazovaniya "Bryanskij gosudarstvenny`j inzhenerno-texnologicheskij universitet", 2018. – S. 171-175.
10. Kardapol`cev, K. V. O normativnom regulirovanii vnedreniya avtomatizirovanny`x sistem upravleniya zdaniem "umny`j dom" v sfere ZhKX / K. V. Kardapol`cev, L. F. Sultanova // Vestnik Yuzhno-Ural`skogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: E`konomika i menedzhment. – 2018. – T. 12. – № 4. – S. 35-40.
11. Ivanenko L. V. Zarubezhny`j opy`t e`ffektivnogo upravleniya mnogokvartirny`mi domami // Vestnik UGUE`S. Nauka, obrazovanie, e`konomika. Seriya: E`konomika. – 2014. – № 1(7). – S. 146-150.
12. Zhilishhny`j kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 N 188-FZ (red. ot 28.06.2022, s izm. ot 12.07.2022)// SPS Konsul`tant.
13. Rossiya v cifrax. 2021: Krat.stat.sb./Rosstat- M., R76 2021 – 275 s. – S 67, Po danny`m Federal`noj sluzhby` gosudarstvennoj statistiki Rossijskoj Federacii. – URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706>.
14. Analiz texnicheskogo sostoyaniya mnogokvartirny`x domov. – URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/houses-condition/deterioration>
15. Razmeshhenie informacii o mnogokvartirny`x domax v razreze sposobov upravleniya. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/wdgt-mkd-control-method>
16. Razmeshhenie informacii o mnogokvartirny`x domax v razreze sposobov upravleniya. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/wdgt-mkd-control-method>
17. Informaciya o vy`bore sposoba formirovaniya fonda kapital`nogo remonta po territorii. – URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/crp-fund-forming>

Московский экономический журнал. № 9. 2022

Moscow economic journal. № 9. 2022

18. 35 procentov rentabel`nosti// Vestnik Stroitel`stvo. Arxitektura. Infrastruktura. - URL: <http://www.vestnikstroy.ru/articles/infrastructure/6228/>

19. Konsolidaciya ry`nka ZhKX 2.0/Portal Umnoe ZhKX. - URL: <https://xn----itbeqggh1bza.xn--p1ai/article/konsolidatciya-rynka-zhkh-20>

20. Shly`chkov D. S. Sovremennyy`e problemy` zhilishhno-kommunal`nogo hozyajstva i perspektivy` ego social`no-e`konomicheskogo i uchetnogo razvitiya / D. S. Shly`chkov, O. V. Yandlecheva // Finansovaya analitika: problemy` i resheniya. – 2017. – Т. 10. – № 2(332). – S. 171-180.

**Для цитирования:** Барышникова Н.А., Алтухов П.Л., Душевина Е.М. Управление многоквартирными домами: современное состояние, проблемы, пути решения // Московский экономический журнал. 2022. № 9. URL: <https://qje.su/ekonomicheskaya-teoriya/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-9-2022-19/>

© Барышникова Н.А., Алтухов П.Л., Душевина Е.М., 2022. Московский экономический журнал, 2022, № 9.