

## **АКТУАЛЬНОСТЬ ПРОБЛЕМ В СИСТЕМЕ ЖКХ РОССИИ И ИХ РЕШЕНИЕ**

**Бабаков И.В., студент**

Национальный исследовательский Томский политехнический университет

E-mail: megaster@mail.ru

Научный руководитель: Громова А.С., старший преподаватель.

На сегодняшний день в отрасли ЖКХ нашей страны накопилось множество проблем. В данный момент, сложившуюся ситуацию в сфере жилищно-коммунального хозяйства можно считать одной из главных проблем нашей страны. Несмотря на то, что в последнее время в ЖКХ России произошло много структурных изменений, главная задача - повышение качества жилищных и коммунальных услуг - пока остается невыполненной. С конца 80-х годов и все 90-е годы проблемы в системе ЖКХ на государственном уровне практически не решались. [2] Сейчас уже очевидно, что для реформирования ЖКХ потребуются усилия всех – и государства, и региональных органов власти, и местного самоуправления и самих жителей. В данную систему регулярно происходит вложение средств, которое кажется нам большим, но при этом оно ничтожно в сравнении с реальными потребностями системы жилищно-коммунального хозяйства. [7]

Основная критика потребителей на сегодняшний день обрушивается в адрес именно стоимости и качества жилищно-коммунальных услуг. И в первую очередь, потребителей беспокоит постоянный рост совокупного платежа за жилищно-коммунальные услуги в условиях отсутствия, сколь бы то ни было, видимых изменений как в качестве и надежности предоставляемых коммунальных услуг, так и в состоянии жилищного фонда. Постоянный рост цен на жилищно-коммунальные услуги обуславливается рядом проблем в данной сфере:

1. Состояние жилищного фонда, характеризующееся высокой степенью износа, способствует избыточному потреблению энергетических ресурсов и, в первую очередь, одного из самых весомых ресурсов в совокупном платеже за коммунальные услуги - тепловой энергии, что происходит вследствие как технологической невозможности регулирования потребителями объема потребляемых ресурсов, так и плохими характеристиками теплозащиты жилых домов.

2. Состояние систем коммунальной инфраструктуры, также характеризующееся высокой степенью износа, ухудшением качества и надежности поставок коммунальных ресурсов, низким уровнем применения современных технологий, а также отсутствием мотивации к модернизации и энергосбережению, влечет избыточное потребление энергетических ресурсов при производстве коммунальных ресурсов (воды, электроэнергии, теплоэнергии) и высокие потери производимых коммунальных ресурсов при их передаче. [4]

В итоге, если ничего не делать и оставить все как есть, то на выходе мы получим непредсказуемый рост стоимости жилищно-коммунальных услуг, основной эффект от которого уйдет в дальнейшее «латание дыр», отказ от модернизации, внедрения новых технологий и несение расходов на аварийно-восстановительные работы, которые, как показывает практика, однозначно окажутся выше расходов на планово-предупредительные ремонты. Чтобы не допустить описанной ситуации важно перейти к модели модернизации жилищно-коммунального комплекса - создания и развития современной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства - с выходом на повышение качества и надежности предоставляемых жилищно-коммунальных услуг при сохранении политики управления динамикой изменения совокупного платежа гражданина за коммунальные услуги. Решить все проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства за счет государства, задача практически не разрешимая при текущем экономическом положении нашей страны. [8]

Существует множество вариантов решения данных проблем. Для повышения эффективности жилищного фонда потребуется провести ряд мероприятий, которые соответственно потребуют определенного времени и средств. К примеру, для повышения эффективности жилищного фонда с высокой степенью износа за счет проведения капитального ремонта многоквартирных домов, очевидно, что потребуется участие собственников данных многоквартирных домов, но одновременно внести сумму для выполнения капитального ремонта это неподъемный груз для них, поэтому актуальным является внесение собственниками накопительных персонализированных ежемесячных платежей на капитальный ремонт многоквартирных домов с применением (или без применения) механизмов государственной поддержки (в форме гарантий, бюджетного софинансирования и иных) для малообеспеченных собственников и (или) для выравнивания стартовых условий осуществления инвестиционных проектов для собственников худшего жилья.

Но, данный платеж должен быть минимален, в целях не превышения установленных критериев доступности платы за жилищно-коммунальные услуги.

Чтобы повысить эффективность управления современным жилищным фондом потребуются обучение (повышение квалификации) специалистов, работающих в жилищно-коммунальном хозяйстве, обеспечивающее как их профессиональную техническую подготовку, так и развитие в них управленческих качеств и умения общаться с людьми.[5]

Как всем известно, конкуренция – двигатель прогресса, если же говорить о состоянии конкуренции в сфере ЖКХ, то, к сожалению, оно пока оставляет желать лучшего. Несмотря на то, что количество управляющих компаний, действующих на рынке, достаточно большое - в нашем городе Томске их более 50 - 60, - реально между собой они конкурируют очень слабо, в основном объясняется это тем, что собраний собственников жилья по выбору управляющих компаний проходит очень мало, а попасть на этот рынок крайне сложно. И те компании, которые уже работают, - это компании либо получившие право управления домами от застройщиков, если мы говорим о новых квартирных домах, либо это исторически сложившиеся ДЭЗы, которые управляют квартирными домами уже достаточно давно. При этом нюанс заключается в том, что «переток» квартирных домов от одной управляющей компании к другой происходит очень медленно, к сожалению, практически не происходит. [1] Жилищно-коммунальный комплекс исчерпал свой рабочий ресурс и требует неотложного принятия мер, направленных на вывод отрасли из тяжелого положения.

Если рассматривать решение проблемы с конкуренцией конкретно в городе Томске, то, для их решения самым простым, но действенным способом является выявление из огромного количества управляющих компаний самых перспективных, но не по количеству обслуживаемых домов, а по качеству их обслуживания, после чего «устранение» менее перспективных управляющих компаний, таким образом, количество управляющих компаний сократится как минимум вдвое. После чего государство сможет контролировать их действия путем введения отчетности УК перед властями. Именно данный способ решения проблемы с конкуренцией ЖКХ в Томске собирается ввести мэр Николай Николайчук, тем самым создав «искусственную» конкуренцию среди управляющих компаний.

Таким образом, модернизация экономики Российской Федерации невозможна без системного подхода к развитию современной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса. Для этого необходимо принятие мер по повышению эффективности жилищного фонда, модернизации систем коммунальной инфраструктуры, повышения качества и надежности поставки коммунальных ресурсов, внедрения современных технологий и подготовки квалифицированных управленческих кадров. [3] Иначе говоря, мгновенно решить все проблемы в жилищно-коммунальном хозяйстве, невозможно в связи с их накопившимся количеством, но при поэтапном решении проблем в данной отрасли, путем разбиения их по приоритетам, решая в первую очередь более актуальные для общества проблемы, мы всё-таки придём к развитому демократическому строю в нашей стране.

#### **Список использованных источников и литературы**

1. Жилищные условия и коммунальное обслуживание населения: Справочно-информационное пособие для специалистов ЖКХ и населения.- М.: Госстрой России,2000
2. Проблемы ЖКХ. Получено 21 Март 2012 г., из Информационный сайт «Актуальные комментарии»: <http://actualcomment.ru/daycomment/672/>
3. Актуальные проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства: проблемы и пути решения. Получено 21 Март 2012 г., из Информационно-правовой портал ГАРАНТ: <http://www.garant.ru/action/interview/331000/>
4. Решать проблемы ЖКХ должны профессионалы. Получено 21 Март 2012 г., из ТОС на Рождественских горках: <http://b23.ru/k68e>
5. Рынок в ЖКХ: проблемы и ожидания. Получено 21 Март 2012 г., из О ЖКХ: <http://ogkh.ru/content/view/103/53/>
6. Реформа ЖКХ. Проблемы и решения. Получено 21 Март 2012 г., из Горизонты промышленной политики: <http://prompolit.ru/134462>