

УДК 336

Д.Г. Бабешкова, В.В. Рокотянская, Е.Н. Будко

Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева, Москва, email: bdg.2000@mail.ru, rokotyanskay_V_V@mail.ru, aa2551157@mail.ru

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ СФЕРОЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Ключевые слова: жилищно-коммунальные услуги; жилищный фонд; малоимущие граждане; долги населения; муниципальное образование.

В статье проведен анализ современного состояния жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования, проанализирована деятельность администрации городского округа Долгопрудный в вопросах реализации муниципальных программ по ЖКХ. Выявлены текущие проблемы жилищно-коммунального комплекса городского округа Долгопрудный и предложены пути их решения. Составлен SWOT-анализ сферы ЖКХ муниципального образования и разработаны рекомендации по совершенствованию управления данной сферой.

D.G. Babeshkovava, V.V. Rokotyanskaya, E.N. Budko

Russian State Agrarian University – Moscow Timiryazev Agricultural Academy, Moscow, email: bdg.2000@mail.ru, rokotyanskay_V_V@mail.ru, aa2551157@mail.ru

IMPROVEMENT OF MUNICIPAL HOUSING AND COMMUNAL SERVICES MANAGEMENT SYSTEM

Keywords: housing and communal services; housing stock; poor citizens; debts of the population, municipal formation.

The article analyzes the current state of the housing and communal services of the municipality, analyzes the activities of the administration of the Dolgoprudny urban district in the implementation of municipal programs for housing and communal services. The current problems of the housing and communal complex of the Dolgoprudny urban district are identified and ways to solve them are proposed. A SWOT analysis of the housing and communal services sector of the municipality was compiled and recommendations were developed to improve the management of this area.

За последние десятилетия сфера жилищно-коммунального хозяйства накопила в себе множество проблем, препятствующих поддержанию нормальных условий жизнедеятельности населения, а также устойчивому обеспечению ресурсами национальной экономики страны. Так, в число основных проблем ЖКХ входит высокий уровень износа инженерных сетей и их аварийность, низкая инвестиционная привлекательность отрасли, увеличение числа ветхого и аварийного жилья, необоснованно высокий рост платежей за жилищно-коммунальные услуги и многое другое. Все эти факторы приводят к еще большей социальной напряженности в стране и растущему недовольству населения деятельностью правящей партии. В связи с этим представляется невозможным дальнейшее проведение нынешней административной

политики в области ЖКХ, что побуждает необходимость реформирования данной сферы.

Ключевая роль в вопросе обеспечения стабильного функционирования жилищно-коммунального комплекса отведена органам местного самоуправления, в компетенцию которых, согласно статье 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», как раз и входит обеспечение населения жильем и коммунальными ресурсами, утилизация мусора, благоустройство территории и многое другое.

Таким образом, значимость вышеупомянутых проблем обуславливают высокую актуальность исследования жилищно-коммунальной сферы, поиск новых форм и методов муниципального управления данной отраслью.

Результаты исследования и их обсуждение

Жилищно-коммунальное хозяйство – это деятельность органов власти, направленная на обеспечение жизнедеятельности населения, создание комфортных условий проживания граждан в своих жилищах и на благоустроенных территориях, включающая в себя виды деятельности, услуги, работы, поименованные в собирательной классификационной группировке видов экономической деятельности ЖКХ [7].

Структура жилищно-коммунального хозяйства приведена на рисунке 1.

Состояние отрасли ЖКХ и эффективность управления ее инфраструктурой зависит от отношения органов местной власти к решению проблем ЖКХ на закреплённой территории.

Для того, чтобы проанализировать систему управления жилищно-коммунального хозяйства городского округа Долгопрудный целесообразно рассмотреть текущее состояние данной отрасли. Сперва рассмотрим такие показатели, как общая площадь жилых помещений и ввод в действие жилых домов, их динамики представлены на рисунке 2.

Как видно из рисунка 1, в 2020 году общая площадь жилых помещений достигла 3587,8 тыс. кв. м, что на 10% больше по сравнению с 2016 годом, где данный показатель составил 3261,7 тыс. кв. м. Также, необходимо отметить, что в 2020 году в городском округе Долгопрудный ввод в действие жилых домов и индивидуальных жилых домов снизился до 41,6 и 7,3 тыс. кв. м соответственно, в то время как в 2016 году эти показатели составили 118,8 и 7,8 тыс. кв. м.

Что касается распределения жилищного фонда по степени износа зданий, то эти данные отражены на рисунке 3. Согласно рисунку, в 2020 году чуть больше половины жилых домов в городском округе Долгопрудный имеет износ в 0-30%, зданий с износом свыше 70% в городе не обнаружено.

Важной качественной характеристикой жилищного фонда является уровень его благоустройства. Благоустройство жилищного фонда городского округа Долгопрудный представлено в таблице 1.

Как видно из таблицы 1, обеспеченность жилищного фонда различными

типами жилищно-коммунальных благ в городе Долгопрудный оставляет желать лучшего. Достигнутых результатов недостаточно, чтобы заявлять о комфортности проживания граждан в рассматриваемой местности.

Нельзя не упомянуть о состоянии инженерных сетей и оборудования ЖКХ в городском округе Долгопрудный. Проценты износа коммунальных систем отражены на рисунке 4.

Исходя из рисунка 4 видно, что качество предоставления ЖКУ заметно ухудшается в связи с высоким уровнем износа инженерных сетей. Так, в 2020 году наибольший уровень износа наблюдается в отношении сетей теплоснабжения – 78,0%, электроснабжения – 53,3%, стальных газопроводов – 60,0%.

Кроме этого, надежное функционирование предприятий сферы ЖКХ невозможно без формирования адекватной тарифной политики. Отсюда возникает необходимость проанализировать изменение тарифов на жилищно-коммунальные услуги в городском округе Долгопрудный, информация по которым отражена на рисунке 5.

На основе приведенного рисунка можно сказать, что по сравнению с действовавшими в 2016 году тарифами на потребление различных коммунальных ресурсов в 2021 году отмечается заметное повышение цен по всем видам услуг. Наибольший рост цен отмечается в отношении содержания внутридомовых систем канализации – 137,2%, а также электроснабжения – 128,1%. Темп роста тарифов газоснабжения в 2021 году составил 118%, холодного водоснабжения и водоотведения – 113,2% и 122,5% соответственно, горячего водоснабжения – 119,6%, а также теплоснабжения – 119,7%.

Сохраняется напряженность в обеспечении жильем отдельных категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, в пределах установленных социальных стандартов. По состоянию на 1 января 2021 года в городе Долгопрудный на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях состояло 457 семей, количество семей, которые получили жилые помещения и улучшили свои жилищные условия в указанный период, составило лишь 12 единиц. [1]

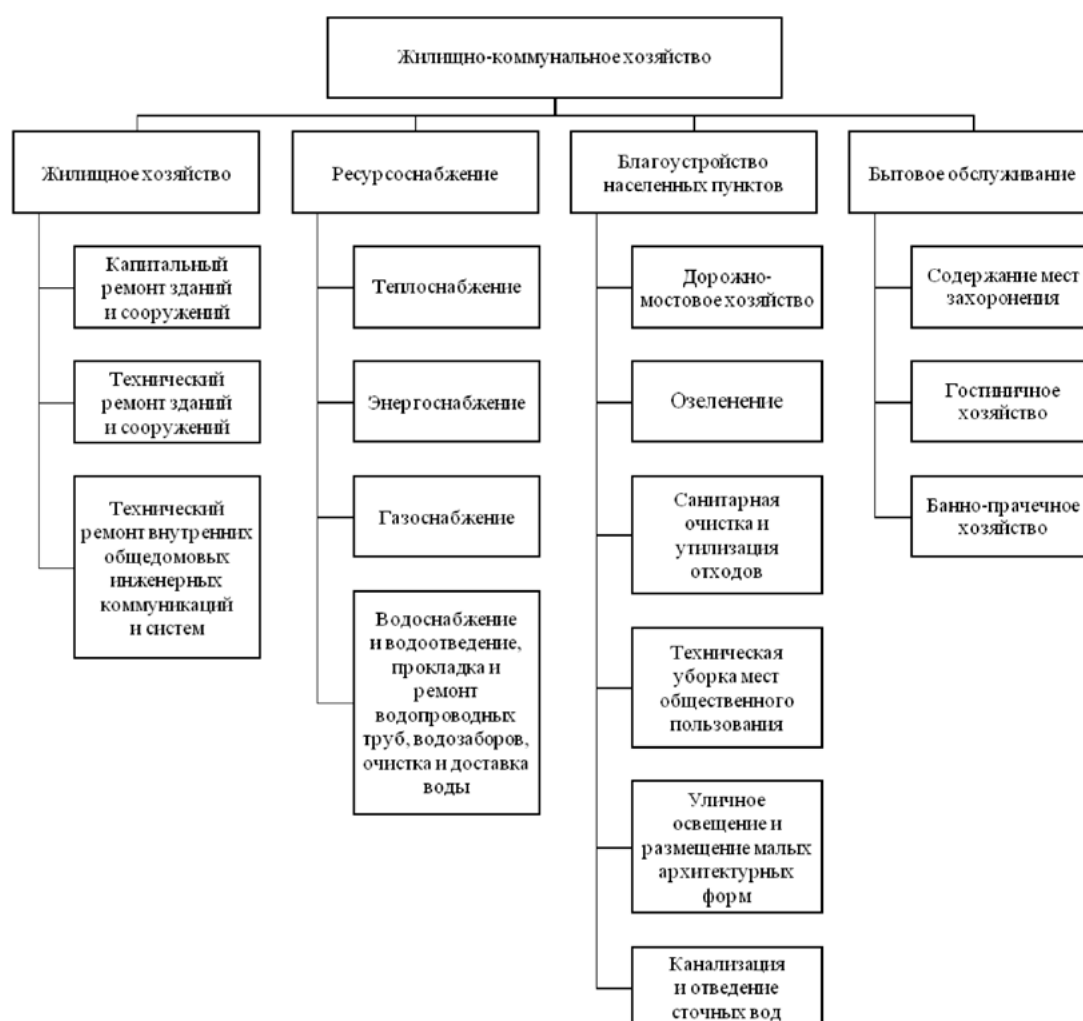


Рис. 1. Структура жилищно-коммунального хозяйства

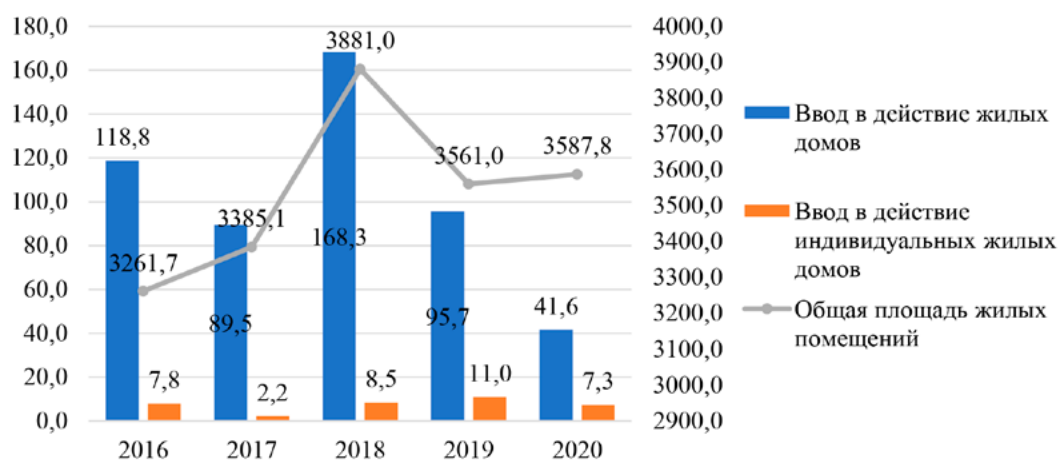


Рис. 2. Жилищное строительство в г. о. Долгопрудный, тыс. кв. м

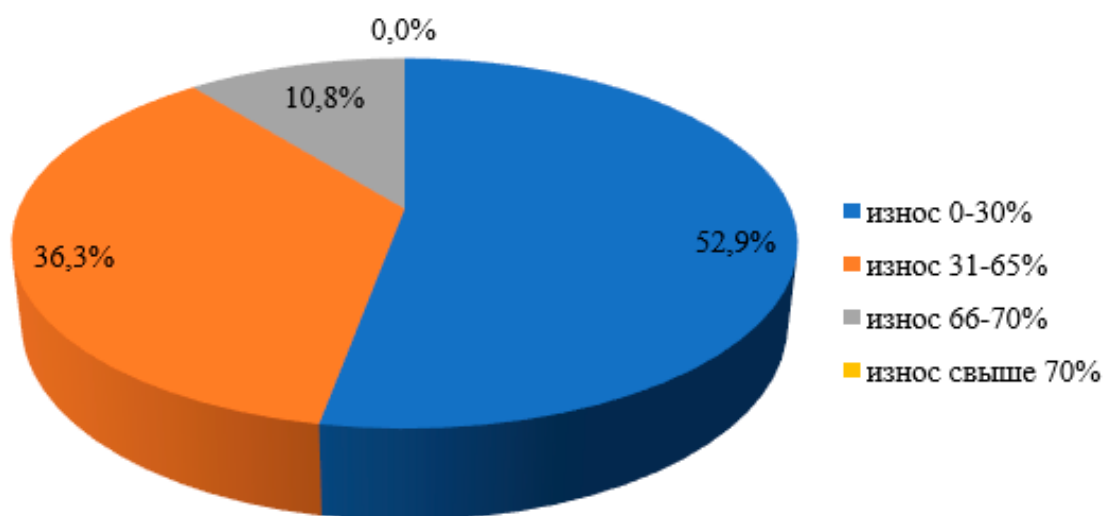


Рис. 3. Распределение жилищного фонда по степени износа в г. о. Долгопрудный в 2020 году

Таблица 1

Обеспеченность жилищного фонда г. о. Долгопрудный [6]

Наименование показателей	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Жилищный фонд – всего, %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
в том числе оборудованный:					
водопроводом	89,1	90,8	91,9	97,1	99,0
канализацией	83,6	86,7	87,3	88,2	89,5
отоплением	87,3	88,1	89,4	90,1	92,0
горячим водоснабжением	72,1	72,2	72,7	73,7	74,0
ваннами (душем)	80,7	82,9	83,5	84,8	86,0
газом	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
напольными электрическими плитами	36,8	35,4	35,4	37,8	39,7

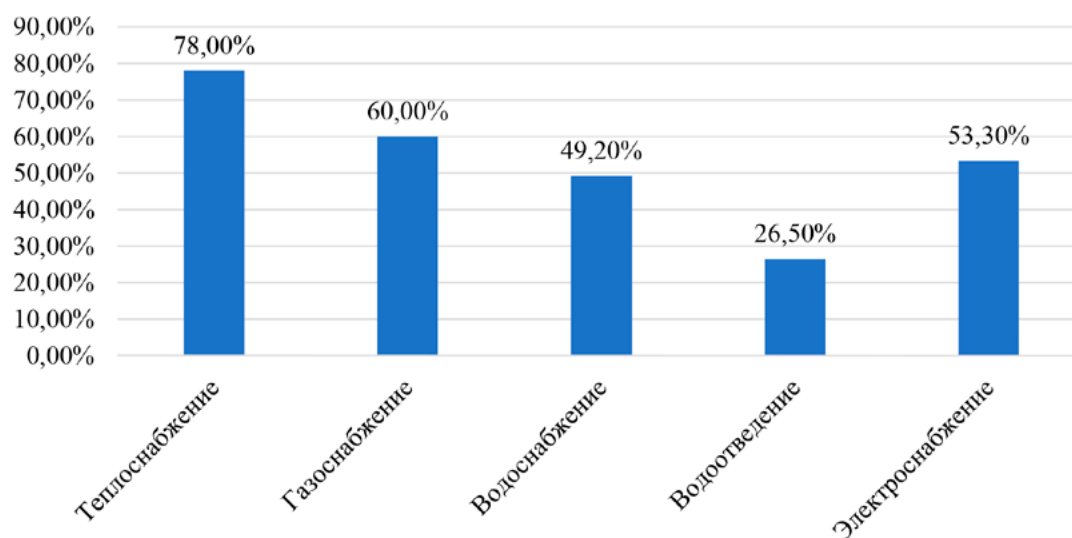


Рис. 4. Износ коммунальных систем г. о. Долгопрудный в 2020 году

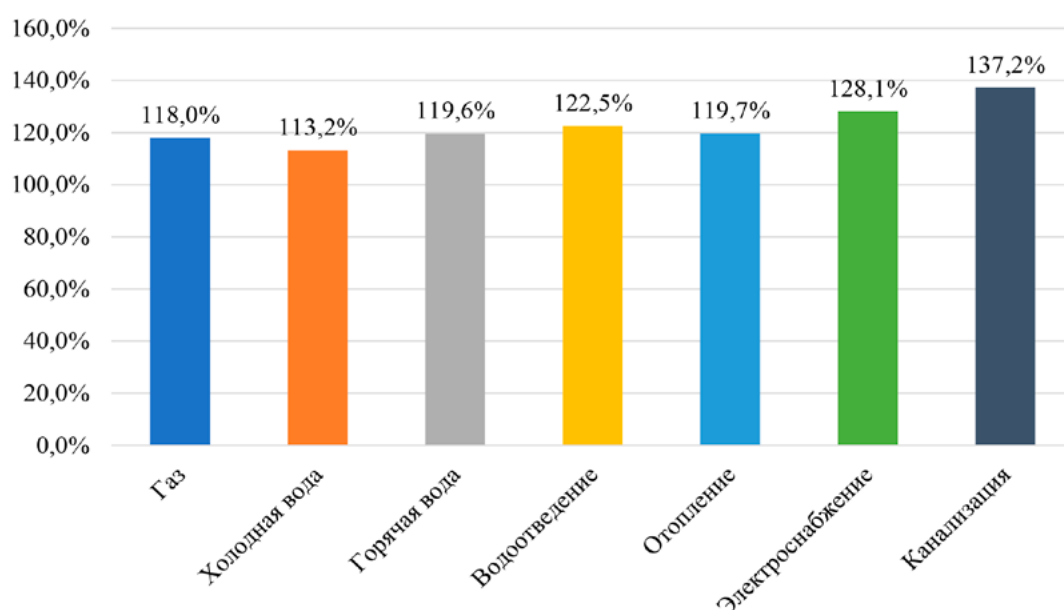


Рис. 5. Темпы роста тарифов на ЖКУ в г. о. Долгопрудный

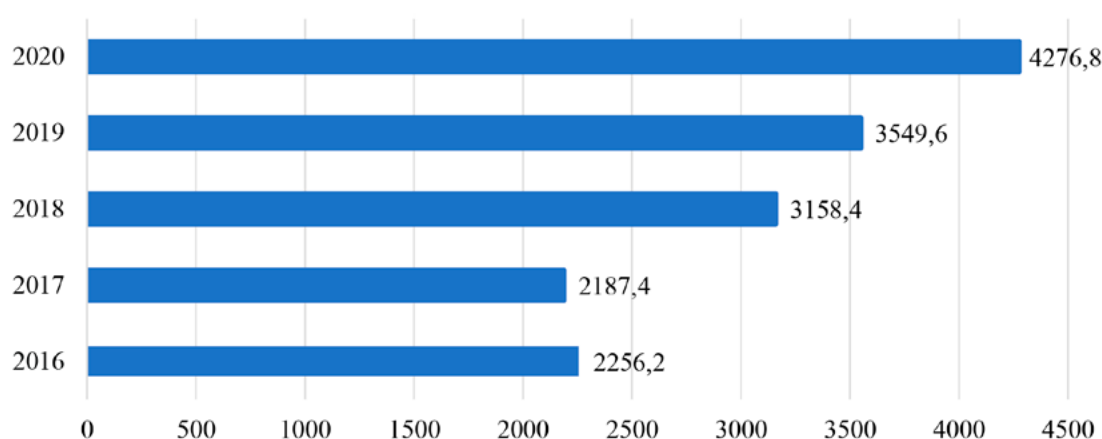


Рис. 6. Общая задолженность населения по оплате жилищно-коммунальных услуг в г. о. Долгопрудный, тыс. руб.

Рассмотрим ситуацию с задолженностями населения по оплате потребленных топливно-энергетических ресурсов в городе Долгопрудный в период с 2016 по 2020 год. Эти данные отражены на рисунке 6.

Согласно рисунку 6, можно заметить, что в 2020 году сумма задолженностей населения на оплату ЖКУ составила 4276,8 тыс. руб., в то время как в 2016 году она равнялась 2256,2 тыс. руб. Несмотря на то, что уровень заработной платы работников городского

округа Долгопрудный с 2016 года вырос на 30%, средний темп роста задолженностей за указанный период составляет 117,3%.

Важным, также, представляется и анализ деятельности Администрации городского округа Долгопрудный Московской области в сфере ЖКХ для определения степени вовлеченности органов местного самоуправления в процесс управления жилищно-коммунальным комплексом муниципального образования.

Таблица 2

Информация о фактических объемах финансирования муниципальных программ в 2020-2021 году [4,5]

Наименование муниципальных программ	Объем финансирования, тыс. руб.			
	2020 г.		2021 г.	
	план	факт	план	факт
Жилище	53788,50	53547,81	24924,22	30135,45
Развитие инженерной инфраструктуры и энергоэффективности	36400,42	34735,64	542840,14	491813,17
Формирование современной комфортной городской среды	641650,74	444483,51	538883,43	326293,92

Таблица 3

Информация о достижении показателей муниципальных программ в 2020-2021 году [2,3]

Наименование муниципальных программ	Всего показателей, ед.	из них:				
		достигнуто		не достигнуто		
		2020 г.	2021 г.	2020 г.	2021 г.	2021 г.
Жилище	10	10	6	6	2	3
Развитие инженерной инфраструктуры и энергоэффективности	24	24	17	15	7	8
Формирование современной комфортной городской среды	31	35	25	25	6	6

На период 2020-2024 года Управление жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства администрации городского округа Долгопрудный реализует три муниципальных программы развития жилищно-коммунального комплекса городского округа Долгопрудный:

- 1) «Жилище»;
- 2) «Развитие инженерной инфраструктуры и энергоэффективности»;
- 3) «Формирование современной комфортной городской среды».

Для определения успешности реализации указанных целевых программ, сперва выясним степень исполнения выделенных на их реализацию денежных средств. Эти данные представлены в таблице 2.

Далее необходимо изучить достижимость запланированных показателей в рамках реализации муниципальных программ, эти данные представлены в таблице 3.

Оценивая значения исполнения бюджета и достижения запланированных показателей данных программ

в 2020-2021 году, можно сказать, что такие программы как «Развитие инженерной инфраструктуры и энергоэффективности» и «Формирование современной комфортной городской среды» являются низкоэффективными, их индексы эффективности в 2021 году составляют 0,71 и 0,52 соответственно. Индекс эффективности программы «Жилище» в 2021 году составил 0,88, в связи с чем реализация программы признана эффективной.

Причинами сложившейся ситуации являются:

- введение ограничений в связи с распространением новой коронавирусной инфекции COVID-19, препятствующих осуществлению некоторых видов работ, а также перенос этих работ на более поздний срок;

- нехватка денежных средств на выполнение мероприятий программ в виду пересмотра приоритетных задач и сокращения расходов по отдельным направлениям.

Таблица 4

SWOT-анализ ЖКХ г. о. Долгопрудный

Сильные стороны	Слабые стороны
1. Высокий уровень оснащенности потребителей общедомовыми приборами учета. 2. Развитая сеть услуг жилищно-коммунальных предприятий. 3. Низкий процент изношенности зданий и относительно «свежий» жилищный фонд. 4. Высокий уровень газификации населения. 5. Организованный раздельный сбор ТКО и отсутствие в городе несанкционированных свалок. 6. Благоустроенные придомовые территории. 7. Централизованное холодное водоснабжение города и высокий уровень обеспеченности питьевой водой.	1. Недостаточное обеспечение жильем льготных категорий граждан. 2. Высокий уровень изношенности инженерных сетей и устаревшее оборудование коммунальной инфраструктуры. 3. Низкая эффективность реализации муниципальных программ по ЖКХ. 4. Растущая задолженность населения по оплате ЖКУ. 5. Сокращение темпов жилищного строительства. 6. Неудовлетворительное качество сбрасываемых сточных вод в водные объекты. 7. Неудовлетворительный уровень обеспеченности жилищного фонда различными типами жилищно-коммунальных благ. 8. Отсутствие свободных мощностей для удовлетворения спроса на электроэнергию. 9. Рост потерь тепловой энергии в сетях. 10. Частые прорывы магистральной линии хозяйственно-бытовой и ливневой канализаций.
Возможности	Угрозы
1. Цифровизация процессов управления ЖКХ. 2. Предоставление льгот по оплате ЖКУ. 3. Создание депозитных счетов потребителей в ресурсоснабжающих организациях. 4. Улучшение инвестиционного климата и развитие конкуренции в отрасли. 5. Развитие возобновляемой энергетики, снижающей негативное воздействие на окружающую среду. 6. Применение энергосберегающих технологий и материалов для увеличения эффективности производства и транспортировки энергоресурсов. 7. Применение инновационных материалов при строительстве и капитальном ремонте МКД. 8. Развитие социального кредитования населения на приобретение жилья.	1. Отсутствие стимулов к энергосбережению со стороны потребителей. 2. Рост цен на рынке недвижимости. 3. Ужесточение норм, правил и стандартов обслуживания населения. 4. Ликвидация ресурсоснабжающих организаций в связи с недофинансированием отрасли. 5. Нестабильность социального положения населения, ухудшение его платежеспособности. 6. Вероятность возникновения отрицательных изменений в окружающей природной среде. 7. Повышение рисков возникновения аварий на объектах ЖКХ, связанных с физическим старением основных фондов.

После проведенного анализа состояния сферы ЖКХ городского округа Долгопрудный, возникла необходимость выделить наиболее существенные факторы, характеризующую данную отрасль. Для этого был составлен SWOT-анализа ЖКХ городского округа Долгопрудный.

Анализируя слабые стороны города, появляется острая необходимость в реформировании жилищно-коммунального комплекса городского округа Долгопрудный и корректировке механизмов реализации задач, ранее сформулированных в муниципальных программах по развитию ЖКХ.

Выводы и предложения

В процессе анализа нами были определены основные направления совершенствования управления сферой ЖКХ данной территориальной единицы и предложены соответствующие мероприятия:

1) Социальная поддержка населения в приобретении жилья. В рамках данного направления предполагается оказание материальной помощи населению в приобретении жилья за счет: предоставления социальной ипотеки; уменьшения времени обработки заявлений на предоставление муници-

пального жилья по договору безвозмездного пользования жильем; предоставления незащищенной категории граждан различных скидок на оплату или покрытие части стоимости потребленных коммунальных благ.

2) Поддержание комфортных условий проживания граждан. Данное направление должно реализовываться за счет повышения уровня обеспеченности жилищного фонда различными типами жилищно-коммунальных благ посредством прокладки новых коммуникаций на территории города и принудительного подключения жителей частных домовладений к инженерным сетям.

3) Ускорение темпов жилищно-го строительства. В последнее время в округе наблюдается отсутствие строительства нового жилья в виду полной застройка центральной части города. Следовательно, стоит обратить внимание на поиск и освоение новых территорий, а также на строительство таких социально значимых объектов, как учреждения образования, здравоохранения, зданий культуры и досуга, спортивных объектов и т.д., в микрорайонах Хлебниково, Павельцево и Шереметьевский, для привлечения строительных компаний.

4) Эффективное взаимодействие жилищно-коммунальных служб с абонентами. Достигается это за счет цифровизации процессов взаимодействия управляющих компаний с жителями многоквартирных домов при помощи внедрения платформы «Умное ЖКХ». Данная платформа позволяет максимально оперативно принимать и обрабатывать заявки и обращения граждан, начислять платежи с учётом текущего потребления ресурсов, оказывать дополнительные услуги и индивидуализировать информирование жителей. Также, для повышения эффективности деятельности предприятий ЖКХ городского округа Долгопрудный, стоит заострить внимание на устранении задолженностей населения по оплате услуг ЖКХ за счет создания депозитных счетов потребителей, откуда будут взиматься деньги на покрытие расходов коммунальных предприятий.

5) Обеспечение исправного функционирования систем инженерно-энергетической коммуникации. Своевременный ремонт и модернизация линий ресурсоснабжения, с применением инновационных технологий и материалов, позволяет решить проблемы высокого уровня износа инженерных сетей и потери части энергоресурсов при их транспортировке. Также, это позволяет увеличить сроки межремонтного периода.

6) Улучшение санитарного состояния территории. Данное направление подразумевает повышение качества очистки сточных вод, за счет: установки фильтров в городские стоки; очистки пресных вод от бытового мусора; обеззараживании воды с помощью химических реагентов и т. п.

7) Повышение уровня эффективности муниципальных программ по развитию ЖКХ. На наш взгляд, для проведения мероприятий муниципальных программ в соответствии с планом, необходимо увеличить объем доходов в бюджет администрации городского округа Долгопрудный за счет безвозмездных поступлений от физических и юридических лиц, в том числе добровольных пожертвований, и безвозмездных поступлений от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Отразим данные мероприятия в виде дерева целей управления сферой ЖКХ городского округа Долгопрудный.

Содержание дерева целей представлено в таблице 5, графическая модель дерева изображена на рисунке 7.

Представленное описание содержания и изображение дерева целей является своего рода механизмом совершенствования управления сферой ЖКХ городского округа Долгопрудный, успешное функционирование которого возможно лишь при условии выполнения всех целей и подцелей на всех звеньях управления. Данная модель применима как для корректировки муниципальных программ городского округа Долгопрудный, так и для целостного внедрения её как одной из составляющих стратегических целей в рамках Концепции социально-экономического развития городского округа Долгопрудный.

Таблица 5

Описание элементов дерева целей

№ п/п	Содержание целей
Цель 1. Повышение доступности жилья	
Подцель 1.1. Социальная поддержка населения в приобретении жилья	
1.1.1	Упрощение процедуры получения муниципальной услуги по предоставлению бесплатного жилья
1.1.2	Развитие ипотечного кредитования на покупку жилья и улучшения жилищных условий
1.1.3	Обеспечение отдельных категорий граждан льготами на оплату ЖКУ
Подцель 1.2. Поддержание комфортных условий проживания граждан	
1.2.1	Повышение уровня обеспеченности жилищного фонда различными типами жилищно-коммунальных благ
Подцель 1.3. Ускорение темпов жилищного строительства	
1.3.1	Освоение новых территорий и строительство социальной инфраструктуры
1.3.2	Создание дешевого малоэтажного жилья
Цель 2. Высокое качество предоставления ЖКУ	
Подцель 2.1. Эффективная работа жилищно-коммунальных служб	
2.1.1	Внедрение депозитных счетов потребителей для борьбы с задолженностями по оплате ЖКУ
2.1.2	Повышение качества сервиса и прозрачности взаимодействия УК и жителей за счет внедрения технологии «Умное ЖКХ»
Подцель 2.2. Исправность систем инженерно-энергетической коммуникации	
2.2.1	Применение энергосберегающих технологий и износостойких материалов при модернизации объектов ЖКХ
2.2.2	Проведение ремонтных работ и профилактика возникновения аварий на объектах ЖКХ
Цель 3. Благоустроенная территория МО	
Подцель 3.1. Улучшение санитарного состояния территории МО	
3.1.1	Предотвращение прорывов хозяйственно-бытовой и ливневой канализаций
3.1.2	Повышение уровня отчистки сточных вод, сбрасываемых в водные объекты
Цель 4. Эффективное управление ЖКХ	
Подцель 4.1. Повышение оценки эффективности реализации программ по развитию ЖКХ	
4.1.1	Привлечение инвестиций в бюджет города для покрытия расходов муниципальных программ и увеличения резервного фонда

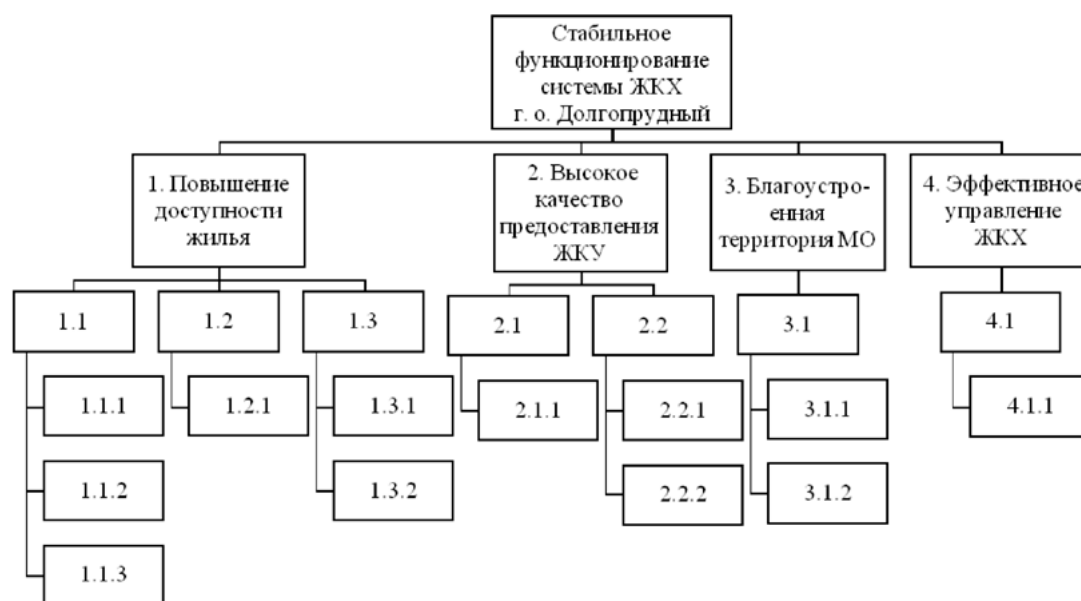


Рис. 7. Дерево целей управления системой ЖКХ г. о. Долгопрудный

В заключение важно добавить, что несмотря на то, что городской округ Долгопрудный входит в состав Московской агломерации, состояние ЖКХ данного муниципального образования при наличии немалого числа положительных факторов, находится в упадке. Если такая ситуация наблюдается у «подножья»

столицы то, что можно сказать о других регионах, где уровень и качество жизни населения значительно ниже. Отсюда возникает острая необходимость совершенствования управления системой жилищно-коммунального хозяйства не только на уровне контентного муниципального образования, но и в масштабах страны.

Библиографический список

1. Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа Долгопрудный Московской области на период с 2019 до 2035 года. [Электронный ресурс]. URL: <https://оф-долгопрудный.рф> (дата обращения: 26.09.2022).
2. Результаты реализации муниципальных программ за 2020 год. [Электронный ресурс]. URL: <https://оф-долгопрудный.рф> (дата обращения: 26.09.2022).
3. Результаты реализации муниципальных программ за 2021 год. [Электронный ресурс]. URL: <https://оф-долгопрудный.рф> (дата обращения: 26.09.2022).
4. Сводный (годовой) отчет о реализации муниципальных программ городского округа Долгопрудный за 2020 год. [Электронный ресурс]. URL: <https://оф-долгопрудный.рф> (дата обращения: 26.09.2022).
5. Сводный (годовой) отчет о реализации муниципальных программ городского округа Долгопрудный за 2021 год. [Электронный ресурс]. URL: <https://оф-долгопрудный.рф> (дата обращения: 26.09.2022).
6. Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области. [Электронный ресурс]. URL: <https://mosstat.gks.ru> (дата обращения: 25.09.2022).
7. Никитинская Е.В. Понятие жилищно-коммунального хозяйства в контексте российского законодательства // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. 2018. № 2. С. 162-165.