

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

***Еременко Валерий Валерьевич***

*Магистрант, Правовое обеспечение управленческой деятельности*

*кафедра Конституционного и международного права,*

*Уральский государственный экономический университет (УрГЭУ)*

*РФ, г. Екатеринбург*

***Задорина Мария Андреевна***

*научный руководитель, Кандидат юридических наук, доцент кафедры*

*Конституционного и международного права,*

*Уральский государственный экономический университет (УрГЭУ)*

*РФ, г. Екатеринбург*

**EXISTING PROBLEMS AND INNOVATIVE APPROACHES TO  
HOUSING STOCK MANAGEMENT**

***Valery Valerievich Eremenko***

*Master's Student, Legal Support for Management Activities*

*Department of Constitutional and International Law,*

*Ural State University of Economics (USUE)*

*Russian Federation, Yekaterinburg*

***Maria Andreevna Zadorina***

*Academic Supervisor, Candidate of Law, Associate Professor, Department of*

*Constitutional and International Law,*

*Ural State University of Economics (USUE)*

*Yekaterinburg, Russian Federation*

## АННОТАЦИЯ

В статье рассматриваются существующие проблемы в управлении жилищно-коммунальным хозяйством на современном этапе, являющиеся важными составляющими повышения качества жизни граждан. Особое внимание уделяется нынешнему положению дел, проблемам с которыми сталкиваются управляющие компании. Устаревшая сетевая инфраструктура жилищного фонда приводит к острейшей проблеме старых домов и районов.

Новая жилищная политика, ориентированная на благополучие человека как основного и конечного потребителя коммунальных и жилищных услуг, способна обеспечить конституционное право граждан на жилище.

## ANNOTATION

This article examines current challenges in housing and utilities management, which are crucial for improving citizens' quality of life. Particular attention is paid to the current state of affairs and the challenges faced by management companies. The outdated network infrastructure of the housing stock is a major problem for older buildings and neighborhoods.

A new housing policy, focused on the well-being of individuals as the primary and ultimate consumers of utilities and housing services, can ensure citizens' constitutional right to housing.

**Ключевые слова:** управление, жилищно-коммунальное хозяйство, управляющая компания, модернизация сетей, совершенствование.

**Key words:** management, housing and communal services, management company, network modernization, improvement.

Главная проблема для отрасли заключается в том, что с точки зрения потребителей жилищно-коммунальных услуг и государства конечной целью и единственным видимым результатом такой деятельности должно быть создание комфортных и безопасных условий жизни для людей и обеспечение бесперебойного функционирования этой инфраструктуры.

Российская сфера жилищно-коммунального хозяйства сталкивается с проблемами, связанными с финансированием, качеством предоставляемых услуг, условиями труда и обязательствами.

Низкое качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг связано с устаревшим оборудованием, старыми зданиями и ветхими инженерными сетями, где по данным независимых экспертов, примерно треть водопроводных и отопительных труб страны нуждаются в замене, а в некоторых регионах этот показатель достигает 90%.

В некоторых регионах качество услуг предоставляемых населению не соответствует установленным стандартам (например, неудовлетворительные физические и химические свойства воды, низкая температура в отопительной системе и др.).

Отсутствует прозрачность в ценообразовании и тарифах на жилищные и коммунальные услуги, где цены на одну и ту же услугу могут значительно различаться в пределах одного города.

Систематические сбои в реализации муниципальных и региональных программ по ремонту и модернизации общественной инфраструктуры, представляют собой нарушение обязательств перед населением.

Рассмотрим проблемы в жилищно-коммунальном секторе, используя в качестве примера водоснабжение и водоотведение. Эти проблемы связаны с износом инфраструктуры, вопросами тарифного регулирования, качеством

воды и финансированием отрасли. Некоторые причины сложившейся ситуации:

- во-первых, это высокая степень износа сетей и сооружений (по официальным данным Росстата, примерно 43–46% водопроводных и канализационных сетей нуждаются в замене), что приводит к утечкам и неконтролируемому потреблению воды (в среднем 23% от общего объема воды по стране);

- во-вторых, темпы обновления инженерных сетей очень низкие и ежегодно составляют менее 1% от их общей протяженности, чего недостаточно для предотвращения дальнейшего износа и в соответствии с чем, это приводит к увеличению числа аварий и утечек;

- в-третьих, жилищный фонд недостаточно обеспечен системами водоснабжения и водоотведения, при которых в городах охват составляет 90%, а в сельской местности — всего 56%;

- в-четвертых - медленный рост тарифов на водоснабжение и водоотведение, что ограничивает инвестиционные возможности компаний;

- в-пятых - в расчетах занижен уровень инфляции, что приводит к дефициту оборотного капитала у компаний, занимающихся поставками сырья;

- в-шестых - экономически необоснованные тарифы, в соответствии с которыми установленная государством цена за кубометр питьевой воды приводит к убыткам для поставщиков воды, и повышение тарифов не может компенсировать эти убытки;

- в-седьмых - неадекватная очистка сточных вод, при которой только около 45% сточных вод по всей стране очищаются в соответствии с нормативными стандартами;

- в-восьмых, наблюдается недостаток источников финансирования инвестиций на основе тарифов, что препятствует надлежащему функционированию и дальнейшему развитию систем водоснабжения;

- в-девятых, сфера водоснабжения не очень привлекательна как место для инвестиций и в 2025 году в этот сектор было вложено всего 0,5% от общего объема основных средств [7].

Модернизация сетей и сооружений в этой сфере остается серьезной долгосрочной задачей.

Для уменьшения уровня износа и потерь воды требуются большие капитальные вложения. Однако, учитывая наличие средств из тарифных источников для организаций, поставляющих ресурсы в сфере водоснабжения, полная реализация этих мер невозможна.

Особое значение имеет предложение увязать применение конкретных мер поддержки с максимизацией эффективности их применения, принимая во внимание специфические характеристики территорий, решаемые задачи (обеспечение функционирования или развития систем водоснабжения), состояние действующих систем водоснабжения и размер рынка предлагаемых услуг.

Некоторые усовершенствования в сфере жилищно-коммунального хозяйства России:

- в регионах уже разработаны комплексные программы модернизации ключевых коммунальных предприятий и энергетических сетей на период 2025–2030 годов, куда включают обновление 7300 водоочистных сооружений и 88 000 км водопроводных сетей, 3700 объектов и 26 700 км канализационных сетей, а также 6200 объектов и 26 900 км тепловых сетей;

- комплексное пространственное развитие создает в регионах условия для строительства новых, современных жилых районов на местах старых и ветхих зданий и вместо заброшенных домов создаются жилые районы с

развитой инфраструктурой – школами, детскими садами, поликлиниками, магазинами, офисами, парками и дорогами;

- в настоящее время активно развивается государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) и мобильное приложение «Госуслуги Дом» и внедряются интеллектуальные технологии управления многоквартирными домами, а также ожидается, что к 2030 году около 80% крупнейших городов России перейдут на интеллектуальные технологии управления коммунальными услугами [8].

Владельцы многоквартирных домов смогут выбирать поставщиков услуг самостоятельно. Это позволит жильцам влиять на то, кто будет обеспечивать их дом отоплением, водоснабжением и электроснабжением.

Ужесточается контроль качества предоставления жилищно-коммунальных услуг со стороны государственной жилищной инспекции. Она призвана обеспечить надлежащее выполнение управляющими компаниями своих обязательств по предоставлению коммунальных услуг потребителю в необходимых для него объемах и надлежащего качества и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, правилами и договором, содержащим положение о предоставлении коммунальных услуг[3].

Ожидается, что будет создан отдельный государственный орган, который будет заниматься исключительно вопросами жилья и снабжения. Это позволит сосредоточить ресурсы и внимание на наиболее актуальных проблемах, от модернизации сети до обучения персонала.

Рассматриваемый сценарий в отношении развития жилищно-коммунального хозяйства предусматривает комплексное осуществление мер по модернизации жилищного фонда и систем снабжения, устранению накопленной амортизации и аварийного состояния объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры, а также достижению высокого уровня качества и технологической доступности услуг жилищно-коммунального хозяйства.

## Список источников

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: основной закон РФ принят всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

2. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ [Электронный ресурс] (ред. от 07.10.2022) – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

3. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 19.12.2025) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" - Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

4. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 13.09.2018) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами") [Электронный ресурс] (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2019) – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

5. Распоряжение Правительства РФ от 27 декабря 2021 г. № 3883-р «О стратегическом направлении в области цифровой трансформации строительной отрасли, городского и жилищно-коммунального хозяйства РФ до 2030 г.» - Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

6. Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 N 3268-р (ред. от 21.10.2024) «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до

2030 года с прогнозом до 2035 года» – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

7."Бюллетень Счетной палаты РФ", 2024, N 10 Питьевое водоснабжение. Опыт регионов. Комментарии КСО - Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

8.Кабалинский А.И. Управление жилищно-коммунальным хозяйством: учебник для вузов/ А.И. Кабалинский, И.А. Рождественнская. – Москва: Издательство Юрайт, 2025. – 124 с.