Современные проблемы сферы Жилищно-Коммунального Хозяйства

Маслак Иван Николаевич

Проблемы сферы жилищно-коммунального хозяйства стали самой болевой точкой в социально-экономическом блоке, для решения данных проблем было принято множество законодательных, нормативно-правовых и иных актов, основным из которых выступает Жилищный Кодекс РФ. Жилищно-Коммунальное Хозяйство — есть гигантская сфера экономики с большим оборотом материальных средств, при этом он остается нерентабельным и убыточным. Осуществляемая реформа ЖКХ предполагает допущение частного бизнеса к оказанию данных услуг, которые могли бы принять решение по эксплуатации и дальнейшем содержании имущества. Целью реформы выступает превращение «депрессивной» отрасли в наиболее прибыльную отрасль, способную предложить потребителю большой спектр услуг. На сегодняшний день способность управлять многоквартирным домом передана жильцам. Управляющие компании стали бессильными в стабилизации ситуации в отрасли ЖКХ. В стране все чаще отмечаются случаи злоупотребления правом распоряжения денежными средствами жильцов со стороны управляющей компании и объединений собственников. Так по оценке экспертов, общий ущерб составил 65 млрд. руб. в год. Такие проблемы возникают так, как возможностью доступа к обслуживанию МКД имеют любые лица, а качественного контроля за деятельностью субъектов хозяйствования нет. [1] Еще одной проблемной зоной выступает отсутствие критерия ответственности управляющей компании за выполнением регламента безопасности домов. Из-за технической безграмотности работников данных компаний энергоресурсы используются нецелесообразно, имеет место повышенная стоимость работ и увеличивается аварийность домов. Анализ определенных нарушений показало, что множество злоупотреблений возможны из-за того, что нет открытости при использовании материальных средств управляющими организациями. Из-за нарушения требований федерального законодательства необходимая информация зачастую не размещена в сети интернет и по факту недоступна для гражданских пользователей. [2] Жилищный Кодекс Р.Ф. возложил на собственников большую ответственность за принятые решения так , как от него зависит эффективность осуществления управление общим имуществом объектов недвижимости, и, как правило, в каком состоянии будет находиться это имущество. При принятии объективных решений собственники должны быть проинформированы в объеме, необходимом при принятии вышеперечисленных решений, а управляющая организация, в первую очередь должна, доводить до собственника проверенную, информацию. Сейчас в России более 75 % основных фондов жилищно-коммунального хозяйства, имеют большой износ, что говорит о том, что краткосрочное и долгосрочное планирование различного рода ремонтных работ объектов недвижимости отсутствует, решения собственниками принимаются по большей части необъективно и приобретают локальный характер. В результате чего, увеличивается процент износа объектов недвижимости растут потери коммунальных ресурсов (за 2016 год потери по воде в среднем составили 20 %, по электроэнергии — 15 %, по теплоснабжению — до 40 %), так же за 2016 год увеличился объем ветхого и аварийного жилищного фонда.

Главным сдерживающим факторам эффективной реализации реформирования ЖКХ, является нехватка опытных квалифицированных кадров в области планирования, что связано с резким увеличением за период 2015–2016 гг. количества товариществ собственников жилья и коммерческих организаций, осуществляющих управление объектами недвижимости. [4] Следующим сдерживающим фактором эффективной реализации реформирования ЖКХ является

отсутствие единых стандартов на территории Российской Федерации. К таковым относятся методики, применяемые при расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, при ценообразовании водоснабжении и водоотведении, а также при формировании предложений, для вынесения на обсуждение общего собрания собственников, о необходимости проведения капитального ремонта, определения начала капитального ремонта и его периодичности, объема работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов. [5] Третьим фактором выступает отсутствие единой информационной базы, способной сплотить различные организации, которые задействованы в управлении общим имуществом объектов недвижимости. Четвертый фактор это слабый уровень ответственности собственника в ходе принятия различных управленческих решений. Еще одним фактором становится отсутствие принятия конкретных решений в области планирования проведения различного рода ремонтных работ. [6]

Подводя итог вышесказанному можно отметить что, для уменьшения влияния всех вышеперечисленны проблемных факторов на сферу ЖКХ необходимо провести ряд мер, которые нашли свое применение во всех отраслях ЖКХ. Данный комплекс мер необходимо представить в виде программного продукта. В данный программный продукт нужно включить всю информацию учета элементов общего имущества объектов недвижимости, согласно технической документации , с ведением архива данных по каждому объекту недвижимости. К основным рекомендуемым мерам следует отнести систему саморегулирования и аудит.