

УДК 332.8(045)

*В.Ю. Войтович, С.В. Лютиков***СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА – ОСНОВА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СТАБИЛЬНОСТИ РОССИИ**

В статье проанализирована экономическая модель функционирования сферы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в Российской Федерации. Авторами обоснована необходимость обеспечения финансовой безопасности жилищно-коммунального хозяйства путем совершенствования экономической модели, в соответствии с которой бюджеты формируются, распределяются, планируются самими жителями в направлении привлечения средств страхового возмещения. Это обеспечит «выживаемость» жилого фонда и позволит дать время на возврат (взыскание) долговых средств, сделать погашение задолженности плавным и без создания дополнительных финансовых нагрузок на жителей. Новая экономическая модель в сфере ЖКХ России включает в себя полный цикл бюджетного исполнения и контроля: кредитование, строительство, сдача в эксплуатацию, утверждение и исполнение фиксированных тарифов на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ), приоритетное распределение «Социального жилья», контроль за исполнением программы, перспектива передачи жильцам социального жилья из найма в собственность, льготное финансирование из бюджетного фонда. Авторами сделан вывод о том, что внедрение и развитие программы «Социальное жилье» будет содействовать реализации стратегии импортозамещения, возвращению людей на заводы и фабрики, развитию промышленности, повышению мотивации и расширению «социальных гарантий», формированию у граждан чувства стабильности, снижению конфликтности в обществе.

Ключевые слова: экономическая модель, жилищно-коммунальное хозяйство, социально-экономические факторы, капитальный ремонт, энергоэффективность жилого фонда, экономическая стабильность.

DOI: 10.35634/2412-9593-2022-32-5-797-804

Исследуя социально-экономическое состояние сферы жилищно-коммунального хозяйства, в первую очередь необходимо выделить отсутствие правовой модели, гарантирующей выплаты связанные с возмещением гражданам потерь от недобросовестных участников рынка ЖКХ [1]. На наш взгляд, в России в экономике ЖКХ необходимо обеспечить финансовую безопасность, путем совершенствования экономической модели, в соответствии с которой бюджеты формируются, распределяются, планируются самими жителям в направлении привлечения средств страхового возмещения. Это обеспечит «выживаемость» жилого фонда и позволит дать время на возврат (взыскание) долговых средств, реструктуризовать долги, сделать их погашение плавным без создания дополнительных финансовых нагрузок на жителей и искусственного раздувания сметной стоимости содержания жилья, даст возможность избежать разрастания «долговой ямы».

Очевидным становится факт неэффективности точечного стимулирования отрасли, путем бюджетного финансирования тех или иных программ развития ЖКХ, которые не способны изменить естественные процессы, где экономическим результатом служил бы востребованный продукт, а финансовым – поступление денежных средств. Существующим механизмом, способствующим реализации части социальных гарантий потребителя услуг ЖКХ, может стать интеграция страховых компаний в процесс реализации компетенции ЖКХ. Страхование собственников имущества в МКД будет дополнительным стимулом как для повышения качества предоставляемых населению услуг, так и дополнительной социальной защиты. Реализованная модель, как проект, получит дальнейшее развитие во всей сфере ЖКХ России.

По данным Росстата, долги россиян за услуги ЖКХ только за I квартал 2021 г. выросли до 1,33 трлн руб., это на 6 % больше аналогичного периода 2020 г. По 2020 финансовому году данный показатель был порядка 1,3 трлн руб., в сравнении с 2019 г. – 1,18 трлн руб. [3]. Эти цифры характеризуют новую экономику, в которой генерируется сверхприбыль, инвестируемая предпринимателями не в развитие экономического потенциала своего хозяйства, а в фондовые рынки. При этом биржевая политика ценообразования на такие ресурсы, как газ и электроэнергия, опасна для российской экономики, что ощущается в настоящее время. Необходимо отметить, что биржевые спекуляции привели экономику Западной Европы к кризису. Так, по состоянию на 06.10.2021 г. стоимость такого ресурса как газ достигла на бирже ICE Futures отметки в 1937 долл. США за 100 М³ для потребителей Западной Европы. По оценкам международной финансовой корпорации Citigroup, в случае холодной зимы в Европе цены на газ могут взлететь до 3500 долл. и более, что эквивалентно примерно 580 долл. за баррель нефти.

«Зеленые технологии» в настоящее время не в состоянии перекрыть дефицит электроэнергии и создать поддержание необходимого напряжения в сетях, поэтому европейская экономика по-прежнему использует электростанции, потребляющие природный газ, и в будущем вынуждена будет вернуться к вопросу строительства атомных электростанций, искать надежных поставщиков ресурсов [4].

Цены на электроэнергию в Европе достигли очередного исторического максимума на фоне рекордных цен на энергоносители, о чем рассказал «Известиям» представитель компании «Интер РАО». «По данным Nord Pool, на пятницу, 7 октября 2021 года, средняя цена в Германии составила 302,5 евро за 1 МВт/ч, во Франции – 298,3 евро за 1 МВт/ч, в Великобритании – 320,1 евро за 1 МВт/ч, что в 7 раз выше за аналогичный период 2020-го года» [5]. По мнению издания Bloomberg, в результате обвала цен на электроэнергию и газ в сентябре – октябре 2021 г. в некоторых странах Европы наблюдался продовольственный кризис: такого изобилия товаров, которое можно было увидеть раньше на полках европейских магазинов, уже нет. Журналист Bloomberg Майкл Уинфри отмечал, что в мире уже началась борьба за энергоресурсы. Это привело к закрытию крупнейшей на континенте сети теплиц в Нидерландах, что может отразиться на поставках пищевой продукции.

Во Франции власти запретили повышать регулируемые тарифы на газ и сократили налоги на электроэнергию. Кроме того, по всему миру уменьшаются запасы пшеницы, а прогнозы по производству зерна только ухудшаются [6]. Положение экономики Европы, испытывающее столь негативные последствия, обязывает государство повышать цены на газ и электроэнергию, что тянет за собой всю социальную сферу, в том числе ЖКХ. Допустить подобное для российской экономики – это будет иметь фатальное социальное значение, вызовет недовольство граждан, потерю доверия к исполнительной власти. Поэтому экономике в сфере ЖКХ необходима финансовая стабильность. Для этого следует законодательно закрепить правовую норму, согласно которой предприятиям жилищно-коммунального комплекса России запрещается осуществлять биржевые операции. Законодательно должен быть установлен диапазон цен на энергоресурсы, гарантирующий их экономически обоснованную стоимость для граждан России. Кроме того, участие российских предприятий – «долговых аккумуляторов» ЖКХ в «финансовых играх» совершенно дестабилизирует, «раскачивает» всю «проблемную нишу». В этой сфере на законодательном уровне необходим механизм, предусматривающий введение процедуры финансового наблюдения в отношении просроченной задолженности имеющих место у предприятий – «долговых аккумуляторов» комплекса ЖКХ. Объектом данного механизма будет являться не конкретное лицо – участник рынка ЖКХ, а безнадежная задолженность, накапливающая лишь проценты, создающая «долговую яму». Критический размер накопленных долгов предприятия «долгового – аккумулятора» должен быть установлен законодательно не в жестко фиксированной сумме, а в процентном отношении к размеру экономики предприятия.

В Российской Федерации работает Фонд содействия реформированию ЖКХ, задачей которого является обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда, создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан и стимулирование реформирования ЖКХ [7].

Однако проблемным фактором на протяжении всего периода деятельности организаций в сфере управления МКД является низкая результативность деятельности регулирующего и контролирующего органа. В связи с этим предлагается решить проблему контроля в отрасли ЖКХ России следующим образом: внести в ст. 67 Федерального закона от 11.06.2021 № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации"» [8], положение следующего содержания: ст. 196 «Региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» в ч. 1 изложить в следующей редакции: «Региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляется органами государственного жилищного надзора, прокуратуры, в рамках Федеральной программы, в соответствии с положением о лицензировании такой деятельности, утвержденным Правительством Российской Федерации».

Принятие поправки в норму позволяет интегрировать контрольные функции в рамках единой Федеральной программы, а роль прокурорского надзора позволит передавать дела в суд в защиту нарушенных прав собственников, минуя стадии, предусмотренные на сегодняшний день.

Основная идея здесь состоит в том, что вместо «отписки» и выдачи предписания на устранение нарушения, результатом контроля будет судебный акт, на основании которого граждане будут наделены правом получения возмещения убытков с виновной (проигравшей) стороны. В настоящее время невозможно построить работающую модель экономики без этого мощного аппарата. Перед государством стоит целый комплекс мероприятий, требующих безотлагательных действий: принятие соответствующих законов, внедрения новой экономической модели управления сферой ЖКХ, формирование контрольных функций, установления программы энергоэффективности жилого фонда, поднятие уровня культуры жителей многоквартирных домов. Также необходимо отметить, что законодателем не предусмотрена обязанность застройщика регулировать содержание и эксплуатацию жилья в гарантийный период. В целях решения данной проблемы необходим комплексный подход: неразрывно рассматривать строительство, как составляющий элемент отрасли ЖКХ, который прямо влияет на проблему обслуживания жилья и затрагивает социально-экономическую сферу.

В целях устранения проблемы «оторванности» строительной отрасли от сферы ЖКХ России, установления социальных гарантий для потребителя, на наш взгляд, необходимо внести следующие изменения в законодательство, связанные с управлением МКД: Ст. 2 Федерального закона 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (ред. от 02.07.2021) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» изложить в следующей редакции: «застройщик – хозяйственное общество или основное общество, либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет Федеральную лицензию на строительную деятельность, допущенное по государственному конкурсу к строительству объекта. Кроме того, договор страхования объекта строительства на весь срок строительства и на срок не менее 5 лет с момента сдачи объекта в эксплуатацию. Опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда» [9].

Условие лицензирования и допуска организации-застройщика к производству строительных работ по конкурсу, а так же условие о страховании объекта строительства, позволит участвовать на рынке строительных услуг профессиональным застройщикам, гарантирующим страховое возмещение рисков, связанных со строительством многоквартирного дома, кроме того, позволит допускать по конкурсу те организации, которые предложат к использованию более энергоемкие и экологичные материалы. На этапе конкурсного участия реализуется и программа контроля организации-застройщика. Для потребителя это станет получением более качественного продукта в виде жилья, дополнительной гарантией страхового возмещения потерь при реализации строительства.

Одна из проблем экономической модели управления самым массовым сегментом структуры ЖКХ России – многоэтажным комплексом заключается в конфликте между «частной» и «коллективной» собственностью. Человек, приобретающий жилье в многоквартирном доме, становится своего рода «заложником» коллективности – общей собственности и вынужден ее содержать. Противоречие возникает и при приобретении или строительстве малоэтажного сектора на землях частного собственника. Законодатель так и определяет обязанность содержания имущества за счет ее собственника, но как это должно быть реализовано в многоквартирном доме? Как должен быть решен вопрос использования земель поселка частного владельца, расположенные вокруг домовладений застройщиков?

Здесь Законодатель предлагает одним из вариантов – создание самоуправляющейся организации, к примеру: ТСН, где все ее члены определяют размер тарифа и сметы затрат. Эта модель являлась выгодной в период начала 90-х гг., т. к. позволяла изрядно «разгрузить» бюджет и в своем моменте являлась выгодным вариантом, возникшим по принципу «из двух зол выбираю меньшее», дальше оставалось лишь стимулировать развитие этой экономической модели за счет бюджетных программ, что и выполнялось. Время внесло свои коррективы и наглядно показало, что делегирование содержания и управление многоквартирным фондом страны, как малоэтажной застройкой, в форме самоуправления – ошибочный и тупиковый путь, ведущий к образованию «долговых аккумуляторов», существенно нарушающий гражданские права.

Примером проблемы может служить экономический феномен такого явления, как «экономия». Заключается феномен в следующем: любая самоуправляемая организация (ТСН) формирует бюджет

за счет взносов своих членов, взносы определяются сметной стоимостью на ЖКУ, утвержденной самими участниками, т. е. модель финансового оборота поступлений и затрат должна определяться по формуле 1 руб. взял = 1 руб. потратил. Прибыль при этом варианте не закладывается сметной стоимостью на услуги ЖКУ, иначе это прямо противоречит закону. Так, откуда в фондах ТСН берутся отчеты, при которых долги жильцов перед ТСН порой превышают годовой бюджет самого ТСН, при том, что кредиторская задолженность ТСН перед поставщиками ресурсов и смежниками в рамках исполнения сметы отсутствует. Откуда по отрасли сформированы огромные задолженности граждан по ЖКУ? Так, на первый квартал 2021 г. задолженность составляла 1,33 трлн руб., что превышает аналогичный показатель прошедшего периода на 5,9 % [10].

Если принять динамику роста тарифов и введение экономических санкций, сумма долга перевалит за 1,5 трлн руб. уже к концу 2022 г. Это чрезмерно большие показатели аккумулированного долга для столь важной социальной сферы экономики. Одна из проблем, способствующая разрастанию долговых обязательств граждан за ЖКУ, кроется в искусственном «раздувании» сметы, где часть сумм просто не обеспечена услугами, но, что это за явление с точки зрения закона? Это недополученные жильцами услуги или полученные в меньшем объеме, чем заложены в смете, что может быть как следствием неправомερных действий, так и складывающейся конъюнктуры рынка. Далее остаток денежных средств через собрания и сбор подписей жильцов наделяется именем «экономия» и распределяется «самоуправляйками» через «карманные фирмы», в дальнейшем – в фондовые рынки, фьючерсы и т. п., фактически выводятся из экономики. И вроде все выглядит в рамках закона – люди сами так решили, «все хорошо»! Но эффект от подобного экономического феномена является разрушительным для финансовой составляющей и развивается по «отрицательной спирали». Для людей становятся неподъемными «раздутые сметы» на ЖКУ и они не в силах их оплачивать, возникает задолженность на которую начисляются проценты и штрафы на проценты, возникает эффект воронки и в итоге появляется «долговой аккумулятор». Конечно, здесь можно приводить примеры простого долга, возникшего по инициативе жильца или предприятия, но сама суть проблемы, отсутствие мотивации и желание оплаты должны рассматриваться глубже во всей многогранности этого социально-экономического явления. Всякого рода «предприниматели» давно освоили рынок ЖКУ как еще один «сравнительно честный способ законного отъема» денег у населения, об этом говорят регулярные митинги жильцов новостроек, как в Москве, так и в регионах. По сведениям «Национального центра общественного контроля в сфере ЖКХ», в первых строках рейтинга обращений граждан о возникших проблемах стоят: 1) начисления за ЖКУ; 2) неудовлетворенное состояние, ремонт и содержание МКД; 3) управление МКД [11].

В 2021 г. зафиксировано 2 154 преступлений в сфере ЖКХ России, из них самые распространенные: кражи (достаточно распространены кражи из газопроводов), мошенничества (присвоение средств, которые собираются с населения за коммунальные услуги), хищения вверенных денежных средств, а также причинения ущерба путем обмана без цели хищения (когда средства, полученные от граждан, пускают на другие цели) [12].

Количество совершаемых преступлений в сфере ЖКХ с каждым годом растет, существующая мода «насаживать граждан на ЖКУ» накрывает не только богатые регионы России, но и небольшие города, что является сигналом к массовому характеру подобных действий. Данное явление может быть только «на руку» нашим «западным партнерам» как дестабилизирующее социальное явление, но не стабильности России. Описанному экономическому «феномену» необходимо положить конец, и здесь даже не стоит вопрос о его «исправлении», а просто – решительное и окончательное прекращение.

Инициативность граждан по самоуправлению многоквартирными домами в России снижается прямо пропорционально износу жилого фонда и росту затрат на его содержание. Кроме того, экономическая модель ставит в прямую зависимость «самоуправляйки» от внешних инженерных сетей, транспортирующих энергоресурсы, и от действий монополистов, а так же не решает проблему износа жилого фонда и дальнейшего его оборота. Данные проблемы не были решены и не рассматривались при принятии решений о внедрении системы самоуправления в ЖКХ России. Вопросы, на которые сегодня необходимо ответить и принять решение, заключаются как во внешних экономических факторах отрасли, так и в механизме реализации прав гражданина: Что делать, если многоквартирное жилище обветшало? Как «уговорить» собственников к совершению сделок «отказа» от такого жилья? Как переводить такое жилье в аварийное и проводить обследование? Что делать, если собственник не желает быть членом организации по самоуправлению и содержанию общего имущества? Как обязать к

сервитуту на земли «вассалов», существующие как подъездные пути к частным домовладениям? При возникновении подобных вопросов возникает конфликт интересов и правовой пробел в их решении. Фактически происходит понуждение гражданина подчиняться тем решениям, которые приняты сообществом «самоуправляйки» в котором сам понуждаемый не состоит. При этом возникает конфликт правоприменительной практики. Так суды предпочитают принципу свободной воли к заключению договоров, «акты подчинения» в виде принятых на общем собрании «самоуправляек» решений. Ответ кроется в экономической составляющей данного механизма, это просто выгодно, т. к. правовой механизм возникновения обязательства для «нежелающего гражданина» из нашего примера, сложен и подразумевает понуждение к заключению договора путем судебного акта. Данный путь тяжел и может быть не выгоден для монополистов и перекупщиков, по этой причине выбрана наиболее простая схема – законное принуждение на основании навязанного «саморешения», другой термин к подобному «правовому» явлению в экономике подобрать сложно. Но как быть с Конституцией и, в конечном счете с государственной собственностью? Принятие решений должно опираться на экономический и правовой фундамент социума государства, на принципы законности с учетом свободы воли и независимости, здесь мы отмечаем, прежде всего, права гражданина.

Неэффективность экономической модели ЖКХ сегодня наглядно демонстрирует череда временных финансовых решений, подобно тому, как решен вопрос о капитальном ремонте многоквартирных домов, а именно: у людей появилась отдельная статья расходов – капремонт. Тем самым в очередной раз мы доказываем ошибочность экономической модели самоуправления. Если следовать подобной логике, то почему ограничиваются только двумя платежами, проблема же гораздо шире, уже сегодня необходимо создавать муниципальные фонды не только на капремонт, но и на ремонт инженерных сетей и коммуникаций, систем отопления и теплоизоляции, ремонт внешних сетей и придомовых территорий, на фонд строительства нового жилья взамен изветшавшего (амортизационный фонд) и выставлять все это жителям в виде 6-ти или 10-ти платежей за ЖКУ.

Экономический анализ в настоящее время показывает, что износ фондов нарастает критической массой и ни какие «самоуправляйки», ТСН, УК не в силах справиться с острыми проблемами общедомового фонда и смежных коммуникаций, сетей, территорий. По заявлению представителя Совета Федерации Андрея Шевченко на 2021 г. в стране износ инфраструктуры ЖКХ в среднем составил 60 %, а в отдельных городах России более чем на 70 %. На модернизацию в 2021 г. необходимо было выделить 4 трлн руб., однако, муниципальный и региональный бюджеты не готовы к подобным затратам, денег на эти цели нет. Решая проблему износа фондов ЖКХ, в 2019 г. была создана отдельная программа, в которой изначально подразумевалась замена тепломагистралей – 49400 км и водопровода 328100 км. Однако финансирование из бюджета не поступило, и на реализацию программы было направлено часть денежных средств из Фонда содействия реформированию ЖКХ, при этом отправленная «часть» закончилась в том же году. Модернизации подвергся лишь 1 % сооружений, при плановом темпе обновления в 3–5 %. Бюджетом 2021 г. было заложено 395,6 трлн руб., или 1,7 %. Для сравнения: на армию силовиков бюджет тратит 5,695 трлн руб. Регионы тратят гораздо больше, но и этого недостаточно. В 2020 г. на коммунальную инфраструктуру ушло 1,329 трлн руб., или 8,5 % консолидированного бюджета [13].

Рост цен в системе ЖКХ в некоторых регионах страны опережает темпы инфляции, так в Калининградской области, например, жилищные услуги подорожали сразу на 18,3 %. Наибольшее увеличение тарифов зафиксировано в Удмуртской Республике – на 6,8 %, Кемеровской и Новгородской областях – на 6,4 %, Республике Саха (Якутия) – на 6,2 % [14].

Фактически граждане уже сегодня платят за ЖКУ дважды, при этом перспектива сохранения фонда существует только на бумаге. Возрастающий показатель низких доходов и бедности населения является финансовым тормозом для экономического развития сферы ЖКХ, а система перекрестного субсидирования предприятиями населения способна привести лишь к росту задолженности жителей за ЖКУ. На протяжении десяти лет продолжается динамика убыточности большинства организаций отрасли ЖКХ, что не позволяет модернизировать и развивать весь комплекс [15].

Экономические показатели позволяют анализировать и принимать решения, направленные, прежде всего, на развитие социальных гарантий в обществе, где приоритетом и отправной точкой являются права гражданина и качественное предоставление услуг в рамках ЖКХ России. Только путем принятия взвешенного решения, правовым и экономическим приоритетом которого будет не извлечение прибыли, а «социальность», можно найти выход из «коммунального тупика».

Одним из экономических факторов, имеющих неразрывную связь с отраслью ЖКХ, является строительство и ввод в эксплуатацию нового жилья. Так в период с 2015 по 2020 года в России численность жилых помещений, эксплуатируемых ЖКУ, выросло на 13,6 %, с 50 млн м² до 57 млн м². На первый взгляд, это хороший показатель и для отчетов весьма подходящий, однако, анализ структуры роста показывает, что это жилье экономкласса, малогабаритное, однокомнатное или вовсе т. н. «студии». Что это за явление и с чем оно связано? Прежде всего, это экономический фактор – снижение доходов населения, повышение себестоимости, возросшие притязания инвесторов, биржевые спекуляции, «давление» ипотечных рычагов в виде более жестких требований.

Подобное явление (в виде «студий») наша страна уже переживала, и, как результат, в 80-х гг. была принята программа «Каждой семье – отдельную квартиру» [16]. Программа включала в себя такие понятия, как семья и отдельная квартира, а не помещение размером 16 м² или «студия», и была направлена на развитие института семьи, что способствовало решению демографической ситуации в стране, решению кадровой политики заводов и фабрик, целых отраслей.

Экономический анализ рынка ЖКХ в России за период с 2017 до 2022 гг., оценка влияния пандемии и экономического кризиса, оценка санкционного давления на экономику с началом специальной военной операции на Украине включают важнейшие данные, позволяющие сделать прогноз развития и конъюнктуры рынка ЖКХ России до 2030 г.

Россия нуждается в государственном контроле и полноценном участии как в финансировании и строительстве нового жилья, так его эксплуатации и содержании. Бюджетное финансирование строительства жилья (государственное и муниципальное) составило 2,2 %, а частные инвестиции – более 97 %. По итогам 2019–2021 гг. доля частной собственности в общем фонде равна 3,85 млрд кв. м, это – 91,8 %, а годовой оборот сферы ЖКХ находился в пределах 5–5,5 трлн руб., из них государственное и муниципальное финансирование на оплату услуг ЖКХ составляло лишь 13,9 %, остальная часть, равная 86,1 %, оплачивалась гражданами [2].

Новая экономическая модель в сфере ЖКХ России включает в себя полный цикл бюджетного исполнения и контроля:

- 1) кредитование приобретения или аренды «Социального жилья»;
- 2) строительство нового жилья бюджетными строительными компаниями;
- 3) сдача в эксплуатацию и обслуживание «Социального жилья»;
- 4) утверждение и исполнение фиксированных тарифов на ЖКУ по всей отрасли в рамках программы «Социального жилья»;
- 5) приоритетное распределение «Социального жилья» среди специалистов, инженерного состава, людей рабочих специальностей по приоритетным направлениям развития промышленности России;
- 6) контроль над исполнением программы «Социального жилья» на каждом этапе;
- 7) перспектива передачи жильцам социального жилья из найма в собственность;
- 8) льготное финансирование программы «Социальное жилье» из бюджетного фонда.

Таким образом, программа развития ЖКХ будет иметь целевое значение и даст желаемый результат. Программа «Социальное жилье» будет способствовать развитию конкурентного рынка в сфере ЖКХ России, заставит монополистов быть гибче, минимизирует плату за ЖКУ от посредников-перекупщиков, стабилизирует цены на новое жилье и ипотеку. Это позволит сократить временные затраты на внедрение цифровизации отрасли, создаст гарантированную и прогнозируемую ценовую волатильность, исключит спекулятивные биржевые операции. В результате налогоплательщики будут видеть целевое использование бюджетных средств, что будет способствовать стабильности в обществе, позволит распределять ресурсы на внутреннем рынке России с гарантированным финансовым результатом, даст возможность стабилизировать демографическую ситуацию в стране, позволит молодым специалистам видеть перспективу и не опасаться за собственное будущее.

Новая экономическая модель – «Социальное жилье» способна занять свое место в сфере ЖКХ наряду с частными инвесторами и застройщиками. Основным «игроком» программы будут являться государственные строительные компании, осуществляющие строительство, реализацию, кредитование и обслуживание жилья, при этом жилье будет представлять собой объект найма с возможностью передачи в собственность (выкуп). В рамках предоставления подобного социального жилья может осуществляться система льгот, распределения жилья для определенных групп населения, привлечения персонала рабочих специальностей.

Внедрение и развитие программы «Социальное жилье» будет содействовать реализации стратегии импортозамещения, возвращению людей на заводы и фабрики, развитию промышленности, повышению мотивации и расширению «социальных гарантий», формированию у граждан чувства стабильности, снижению конфликтности.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Войтович В.Ю., Дедюхин К.Г. Роль органов контроля в формировании гражданского общества, решении экономических и социальных задач. // Наука Удмуртии. 2018. № 1 (83). С. 27.
2. Обзор практики межгосударственных органов по защите прав и основных свобод человека № 4 (2020) (подготовлен Верховным Судом РФ) // СПС «Консультант плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_365610/ (дата обращения: 10.06.2022).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021) // СПС «Консультант плюс». URL: <http://www.consultant.ru>
4. Стратегия развития жилищно-коммунальной сферы Российской Федерации до 2035 года. Проект Правительства Российской Федерации. URL: <https://www.gkhrazvitie.ru/media/174784/proekt-strategii-razvitiya-zhkh-do-2035-goda.pdf> (дата обращения: 10.06.2022). Текст: электронный.
5. Ракитина Е., Воронов В. Цены на электроэнергию в Европе достигли новых исторических максимумов // Известия. URL: <https://iz.ru/export/google/amp/1231792> (дата обращения: 10.06.2022).
6. Еда в огне. Как военный конфликт России и Украины привел к росту продовольственных цен // Коммерсантъ. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5329950> (дата обращения: 10.06.2022).
7. Акмаров П.Б., Войтович В.Ю., Князева О.П. Инвестиционное развитие региона как основа эффективного государственного управления // Вестн. Удм. ун-та. Сер. Экономика и право. 2019. Т. 29, вып. 3. С. 259.
8. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации"» от 11.06.2021 № 170-ФЗ // СПС «Консультант плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_386909/ (дата обращения: 10.06.2022).
9. Доклад Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации за 2015 год // Российская газета 2016. 24 марта. Консорциум Кодекс. URL: <https://docs.cntd.ru/document/420343328> (дата обращения: 10.06.2022).
10. Названа сумма задолженности россиян за коммунальные услуги // Рамблер финансы. 2021. URL: <https://finance.rambler.ru/money/46831494-nazvana-summa-zadolzhennosti-rossiyan-na-kommunalnye-uslugi/> (дата обращения: 10.06.2022).
11. Рейтинг обращений граждан на горячие линии НП «ЖКХ контроль» за I квартал 2021 года. // Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ. URL: <http://gkhkontrol.ru/2021/04/70725> (дата обращения: 10.06.2022).
12. Самыми частыми преступлениями в сфере ЖКХ стали кражи и мошенничества // Российская Газета. 2022. URL: <https://rg.ru/2022/02/07/samymi-chastymi-prestupleniyami-v-sfere-zhkh-stali-krazhi-i-moshennichestva.html> (дата обращения: 10.06.2022).
13. На грани развала. Власти предупредили о критическом износе коммунальной инфраструктуры // Федеральное интернет-издание «Капитал страны». 2021. URL: https://kapital-rus.ru/articles/article/na_grani_razvala_vlasti_predupredili_o_kriticheskom_iznose_kommunalnoi_infri/#:~:text=Коммунальный%20упадок%20и%20развал.%20Инфраструктура,в%20отдельных%20случаях%20на%2080%25 (дата обращения: 10.06.2022).
14. В России растет число недовольных работой ЖКХ // Независимая газета. 2021. URL: https://www.ng.ru/economics/2021-08-08/4_8219_zhkh.html (дата обращения: 10.06.2022).
15. Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года // Стратегия 24. 2021. URL: <https://strategy24.ru/rf/news/strategiya-razvitiya-stroitelnoy-otrasli-i-zhilishchnokommunalnogo-khozyaystva-rossiyskoy-federatsii-do-2035-goda> (дата обращения: 10.06.2022).
16. Распределение жилья в СССР // Назад в СССР. 2015. URL: <https://back-in-ussr.com/2015/05/raspredelenie-zhilya-v-sssr.html> (дата обращения: 10.06.2022).

Поступила в редакцию 04.07.2022

Войтович Валерий Юрьевич, доктор юридических наук, профессор
ФГБОУ ВО «Удмуртский государственный университет»
Институт экономики и управления
Кафедра государственной службы и управления персоналом
426034, Россия, г. Ижевск, ул. Университетская, корп. 4
E-mail: labour@inem.uni.udm.ru

Лютиков Святослав Вячеславович, юрист
Центр юридической помощи «Правоохранитель»
426034, Россия, г. Ижевск, ул. Холмогорова, 15
E-mail: pravohranitel77@mail.ru

V.Yu. Voitovich, S.V. Lyutikov

IMPROVEMENTS AND DEVELOPMENT OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES AS THE BASIS OF RUSSIA'S ECONOMIC STABILITY

DOI: 10.35634/2412-9593-2022-32-5-797-804

The article analyzes the economic model of the functioning of the sphere of housing and communal services in the Russian Federation. The authors substantiate the need to ensure the financial security of housing and communal services by improving the economic model, in accordance with which budgets are formed, distributed, planned by the residents themselves, in the direction of attracting insurance compensation funds. This will ensure the "survivability" of the housing stock and will allow time for the return (collection) of debt funds, make debt repayment smooth and without creating additional financial burdens on residents. The new economic model in the Russian housing and communal services sector includes a full cycle of budget execution and control: lending, construction, commissioning, approval and implementation of fixed tariffs for housing and communal services, priority distribution of "Social housing", control over the implementation of the program, the prospect of transferring social housing to tenants from hiring into ownership, concessional financing from the budget fund. The authors concluded that the introduction and development of the "Social Housing" program will contribute to the implementation of the import substitution strategy, the return of people to factories and factories, the development of industry, the increase in motivation and the expansion of "social guarantees", the formation of a sense of stability among citizens, and the reduction of conflict in society .

Keywords: economic model, housing and communal services, socio-economic factors, overhaul, energy efficiency of the housing stock, economic stability.

Received 04.07.2022

Voitovich V.Yu., Doctor of Law, Professor
Institute of Economics and Management, Department of Public Service and Personnel Management
Udmurt State University
Universitetskaya st., 1/4, Izhevsk, Russia, 426034
E-mail: labour@inem.uni.udm.ru

Lyutikov S.V., lawyer
Center for legal assistance "Law enforcement officer"
Kholmogorova st., 15, Izhevsk, Russia, 426034
E-mail: pravohranitel77@mail.ru