

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра \_\_\_\_\_ «Гражданское право и процесс» \_\_\_\_\_

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Демонополизация и развитие конкурентной среды в системе  
управления и обслуживания жилищной сферы»

Студент

Ю.А. Головач

(И.О. Фамилия)

Руководитель

канд. полит. наук Д.С. Горелик

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2021

## Аннотация

Необходимость создания эффективных инструментов повышения конкурентоспособности экономики ЖКХ требует комплексного анализа факторов, определяющих наиболее рациональные формы и методы развития конкурентной среды.

Актуальность исследования определяется требованиями разработки научных подходов к развитию конкурентных отношений как важнейшего элемента формирования рыночных принципов управления в системе ЖКХ.

В качестве предмета исследования выступают правовые нормы, предусматривающие понятие и правовое регулирование демополизации и развития конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы.

В соответствии с поставленной целью следует выделить ряд задач, которые ставятся в ходе исследования заявленной темы:

- изучить этапы развития ЖКХ в современной России;
- рассмотреть систему формирования демополизации конкурентной среды в управлении и обслуживании жилищно-коммунальным комплекса с учётом зарубежного опыта;
- указать перспективы развития управления и обслуживания в сфере ЖКХ на современном этапе;
- выполнить анализ проблем в сфере демополизации и развития конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы.

Практическая значимость данной работы состоит в обобщении имеющихся и сформировавшихся знаний по данной проблеме, выработке на их основе новых подходов и предложений по совершенствованию и углублению данных знаний, а так же в возможности применения имеющихся и полученных знаний по данному вопросу в практической деятельности.

## Содержание

Введение.....	3
1 Общетеоретические основы демонополизации и конкурентной среды как системного развития рыночного жилищно-коммунального комплекса.....	7
1.1 Понятие и правовое регулирование демонополизации и конкурентной среды в жилищной сфере.....	7
1.2 Система формирования демонополизации конкурентной среды в управлении и обслуживании жилищно-коммунальным комплексом с учётом зарубежного опыта.....	13
2 Механизм совершенствования форм и методов демонополизации и развития конкурентной среды в системе ЖКХ.....	20
2.1 Перспективы развития управления и обслуживания в сфере ЖКХ на современном этапе.....	20
2.2 Анализ проблем в сфере демонополизации и развития конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы.....	23
2.3 Правовые способы повышения конкурентоспособности управляющих компаний в сфере демонополизации и развития конкурентной среды.....	27
Заключение.....	31
Список используемой литературы и используемых источников.....	35

## Введение

ЖКХ представляет собой комплекс экономических сфер, который нацелен на формирование условий для стабильной работы инфраструктуры населенных пунктов. Целью данного комплекса также является поддержка работы сооружений, создание комфортных условий для проживания и пребывания людей. Для этого в здания коммунальными службами поставляются соответствующие ресурсы, а также различного рода услуги в области жилищного комплекса.

Наиболее важными направлениями госполитики в области жилищно-коммунального хозяйства становятся:

- увеличение удобства для жизни всех групп населения;
- модернизация и повышение энергоэффективности объектов жилищно-коммунального хозяйства, использование наиболее эффективных технологий.

Сложности в области ЖКУ являются достаточно актуальными не только для РФ, но и для других государств.

Разрешение имеющихся вопросов трудно представить без непосредственного участия государства.

Рынок жилищно-коммунального хозяйства обладает рядом своих особых характеристик. Это выделяет его на фоне других отраслей.

Кроме того, стоит заметить, что разворачивание рассматриваемого сектора экономики может сформировать стимулирующее влияние на расширение рассматриваемой инфраструктуры, а также благоприятно подействует на развитие граждан.

Экономический и политических контроль развития ЖКУ выступает базой для формирования доверия граждан к правительству.

Совершенствование методик управления ЖКУ базируется на равных правах для каждой из имеющихся форм собственности. Все они должны получить доступ к рынку жилищно-коммунального хозяйства, независимо от

организационной формы, к которой они относятся. Также стоит отметить создание равных прав для образования договорных взаимоотношений, управления имуществом, использования методов общественной поддержки для людей с низким уровнем дохода, определения госрегулируемого в сфере тарифов.

Те институциональные изменения, которые произошли относительно недавно, а также существенные изменения в ЖКХ обернулись практически полным нарушением воспроизводства в области ЖКХ.

Большая степень износа имущества, применение преимущественно старой техники, малое количество инвестиций в данную отрасль и нерациональные методики потребления ЖКУ приводят к тому, что конкурентная среда в этой области является достаточно сложной. Также это вызывает большое количество проблем при переходе к договорным взаимоотношениям в рассматриваемой сфере.

Для того чтобы получить успешно используемые инструменты, а также повысить способность к ведению конкурентной борьбы данного экономического направления, нужно провести детальное исследование имеющихся факторов рынка. Они задают самые оптимальные формы и методики развития конкуренции.

Востребованность проводимого исследования зависит от нужд в создании новых научных подходов, которые бы помогали расширять конкурентные взаимоотношения. Эти отношения выступают в качестве существенного компонента, способствующего образованию рыночных принципов в области контроля системы жилищно-коммунального хозяйства в больших населенных пунктах.

Объектом исследования являются общественные отношения, появляющиеся в области борьбы с монополией и образования конкуренции в системе предоставления услуг.

Предметом изучения являются нормы права, в которых имеются положения касательно борьбы с монополией, формирования конкуренции в

рассматриваемой области.

Цель изучения – детальное исследование актуальных проблем, которые имеются в сфере борьбы с монополией, а также при создании конкуренции в системе контроля жилищной отрасли и ее обслуживания.

Согласно установленной цели требуется выполнить такие действия:

- исследовать периоды развития жилищно-коммунального хозяйства в РФ;
- изучить систему образования методов борьбы с монополией в управлении и предоставлении услуг, принимая во внимание опыт других стран;
- обозначить потенциал развития сферы контроля и предоставления услуг в области жилищно-коммунального хозяйства на актуальном этапе развития;
- проанализировать сложности в области борьбы с монополией и развитием конкуренции в системе контроля и обслуживания ЖКХ;
- сформировать правовые методики увеличения способности к ведению конкурентной борьбы компаний в области борьбы с монополией.

Методической базой изучения данного материала являются общие научные методики познания. К ним относятся методики синтеза и исследования, статистики, логические методы.

К используемым методам относятся частные и научные методики:

- формальная юридическая;
- сравнительная правовая;
- правового вида составления модели.

Теоретическая база включает работы таких авторов: Селютина Л., Волков А., Казиева А., Белькевич Н., Евенко В., Зевако А., Зарипова Г., Блаженкова Н., Кузьминов А., Бадван Н., Магзумова Н., Солкина В.

Нормативная основа изучения данной темы образует правовые и нормативные акты, которые задают регламент борьбы с монополией, создают

более высокую конкуренцию в рассматриваемой области.

Научная новизна исследования заключается в том, что оно базируется на детальном исследовании особенностей демонополизации и развития конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищно-коммунальной сферы, при этом в работе раскрыты современные проблемы демонополизации и развития конкурентной среды в системе жилищно-коммунального хозяйства и сферы жилищно-коммунального обслуживания, формируются варианты разрешения трудных проблем.

Практическое значение рассматриваемой работы заключается в том, чтобы подвести итоги всех актуальных знаний, учитывая большой круг проблем, имеющих в данной сфере. На их базе создаются новые варианты подходов для улучшения имеющихся знаний. Также образуются новые методы использования уже разработанных стратегий разрешения имеющихся вопросов на практике.

Структура выпускной квалификационной работы определена целями и задачами исследования и состоит из введения, двух глав, включающих пять параграфов, заключения и списка использованной при написании данной работы литературы.

# **1 Общетеоретические основы демонополизации и конкурентной среды как системного элемента развития рыночного жилищно-коммунального комплекса**

## **1.1 Понятие и правовое регулирование демонополизации и конкурентной среды в жилищной сфере**

Нынешний рынок ЖКУ в РФ прошел через множество этапов развития. На данный момент он представляется в качестве достаточно сложно развитой и структурированной системы, содержащей большое количество элементов, особую инфраструктуру. Это дает возможность причислить ее к особому классу систем. Им является экономический и общественный ценоз.

Обозначенная методика дает возможность изучать данную систему с точки зрения основополагающих правил работы сложной системы. Это осуществляется в контексте стабильности, состоящей из набора получаемых для общества и экономики эффектов. В то же время это привносит ряд ограничений, которые образуются в концептуальном пространстве, управляющем рыночными процессами. Это реализуется благодаря значительному воздействию параметров, не относящихся к экономической категории [4, с. 76].

Главным направлением госполитики в области ЖКХ является создание условий для обеспечения граждан качественными жилищно-коммунальными услугами[3].

Одним из важных направлений в этой сфере является демонополизация и способствование развитию конкурентной среды на рынке ЖКУ.

Вплоть до конца 80-х годов XX века во всех отраслях советской экономики, в том числе, в сфере жилищно-коммунального хозяйства, господствовал государственный монополизм, и вопрос о развитии конкуренции среди предприятий, осуществляющих деятельность на рынке жилищно-коммунальных услуг, не поднимался.



Только с наступлением Перестройки были приняты первые нормативно-правовые акты, с которых начался период развития конкуренции в российской истории, период изменений, нацеленный на расширение управления нормами для борьбы с монополией. Утверждены Постановления Совета министров Советского Союза «О мерах по демонополизации народного хозяйства» и «О мерах по созданию и развитию малых предприятий». 22 марта 1991 года принят Закон РСФСР «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках». На базе этого закона в Совете министров РСФСР сформирован Госкомитет по борьбе с монополией и развитием новых структур в экономике [31].

Конкуренция, исходя из указанных в Законе понятий, воспринимается в качестве соревнования компаний, когда их самостоятельные действия эффективно ограничивают возможности каждого из них воздействовать на общие условия обращения товаров и услуг на данном рынке[30].

Совершенствование политики демонополизации и развития конкурентной среды в сфере ЖКХ на постсоветском пространстве подразделяется экспертами на пять основных этапов развития:

– 1992-1998 гг. Во время этого периода развития осуществляется переход от централизованного управления жилищно-коммунальным хозяйством к системе рыночного регулирования данной области. Тут ставятся задачи по развитию конкуренции, увеличению гарантий прав, а также экономических и общественных гарантий для людей. Направления взаимодействия во время рассматриваемого периода описаны в ФЗ от 24.12.1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»[34].

– 1998-2004 гг. Следует полагать, что с утверждением Программы борьбы с монополией (Постановление Правительства РФ от 20 декабря 1997 года № 1613 «О программе демонополизации и развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг на 1998-1999 годы») в РФ начался следующий период изменений жилищно-коммунального хозяйства. Но в 1998 году начался экономический кризис. Он привел к остановке выполнения

планов, нацеленных на изменения в данной области.

Только в 2001 г. все продолжилось. Тогда были утверждены Постановления Правительства РФ от 17.11.2001 г. № 797 «О подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы». Устанавливались цели для привлечения в область жилищно-коммунального хозяйства инвестиций, уменьшения стоимости оказываемых услуг, увеличения их качества[33].

– 2004-2010 гг. На данном этапе была изменена организация системы контроля отрасли. Госкомитет по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству был изменен на Федеральное агентство. Некоторые задачи Госкомитета были переданы иным ведомствам. Далее он стал подчиняться Министерству областного развития РФ, а через некоторое время его ликвидировали.

Возникают вопросы, связанные с энергетическим снабжением. Требуется добиться того, чтобы услуги жилищно-коммунального хозяйства оплачивались пользователям в полной мере. Также требуется инвентаризация фонда жилья. Дополнительно создаются программы для проведения капремонта МКД. Для того чтобы разрешить поставленные вопросы образуется специальный фонд, которые помогает проведению реформ в ЖКХ (ФЗ от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» ) [32].

– 2010-2013 гг. С принятием Концепции госпрограммы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы» (распоряжение Правительства РФ от 2 февраля 2010 г. № 102-р ) создается дополнительный импульс расширения данной сферы. Это поможет справиться с задачами, которые были обозначены до этого. Также снова открывается Федеральное агентство по строительству и ЖКХ[29].

Для практического обоснования целей ремонтных работ в МКД

меняются нормы ЖК РФ. Также изменения коснулись и прочих законов РФ (ФЗ от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ). В ноябре 2013 г. создается Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (Указ Президента РФ от 01 ноября 2013 года № 819).

– С 2013 года по данный момент. Предполагается полноценная передача компетенций реализации капремонта собственникам недвижимости. Они должны каждый месяц перечислять определенные суммы для реализации данных целей. Координация ремонтных работ, придание недвижимости статуса аварийной, а также иные мероприятия, должны проводиться госорганами.

С практической точки зрения, госорганы все еще влияют на проведение программ капремонта. Самым существенным документом на рассматриваемом этапе был такой документ, как «Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в РФ на период до 2020 года» (распоряжение Правительства РФ от 26 января 2016 года № 80-р).

Исходя из оценки специалистов, помимо утверждения проблем и заявлений в документе отсутствуют меры, позволяющие данной области развиваться. Также нет планов для поступления большего количества инвестиций.

Исходя из детального исследования истории становления жилищно-коммунального хозяйства в РФ, можно сделать вывод, что постоянно велись действия для рационализации используемых подходов к управлению данной сферой.

В то же время необходимо учитывать требования, предъявляемые при демонополизации отрасли:

- комплексный подход к структурным изменениям в отрасли;
- дифференциальный подход к демонополизации подотраслей ЖКХ;
- обеспечение конкуренции хозяйствующих субъектов и защита прав и интересов потребителей ЖКУ;
- равенство хозяйствующих субъектов независимо от формы

собственности;

- взаимосвязь мероприятий местных, региональных и федеральной программ демонополизации;
- контроль зависимости процесса демонополизации и качества ЖКУ;
- открытый доступ к информации о проводимых мероприятиях.

Удалось получить ряд положительных итогов:

- на государственном уровне сформирована система данных, которая позволяет людям получать доступ к сведениям о выплатах за услуги жилищно-коммунального хозяйства;
- добавлена система санкций в пользу лиц, которые используют услуги в данной сфере, а также система выдачи разрешительных документов для работы контролирующих организаций;
- формируются условия для конкурентного противостояния в данной сфере;
- воплощается программа реконструкций;
- осуществляется переселение граждан из домов, которые не соответствуют нормам проживания.

Комплекс мер по демонополизации сферы ЖКХ нацелен на увеличение качества ЖКУ, уменьшение расходов и, следовательно, снижение роста тарифов и цен при одновременном поддержании уровня качества предоставляемых услуг. Указанная цель может быть достигнута путем образования конкурентной среды и антимонопольного регулирования в сфере жилищно-коммунальных услуг.

Наряду с целями и задачами, определяемыми демонополизацией в сфере ЖКХ, необходимо создание правовых инструментов, обеспечивающих реализацию поставленных целей, в том числе, связанных «...с целым рядом факторов: низкий уровень доходов населения, слабый механизм поддержки населения на жилищном рынке, быстрый и неконтролируемый рост цен на жилье, экономическая пассивность населения, связанная с всё ещё распространённым патерналистским сознанием людей, по-

прежнему ожидающих помощи от государства»[19, с. 76].

Большой значимостью в данной связи обладает факт, что «проблема стратегического планирования социально-экономического развития современной России должна быть направлена, прежде всего, на развитие регионов, при этом решение данной проблемы должно носить целостный характер»[4, с. 77].

Соответственно, для разрешения вопросов общественного и правового развития создание направлений строительной и жилищной политики должно быть очень важным. Рассуждая о развитии заботы об обществе в стране, следует заметить, что предоставление качественных ЖКУ выступает главным фактором развития данной инфраструктуры.

«Существенным компонентом этой инфраструктуры являются предприятия реального производства, разветвленная сеть малых и средних учреждений как реальных и вместе потенциальных центров занятости населения, где субстанциональным основанием выступают ресурсы данного региона, а движущей силой их развития – основные необходимые потребности людей»[2].

Общее разрешение рассматриваемых вопросов должно стать базой в работе государства. Это нуждается в детальном исследовании нюансов изучаемой проблемы.

Таким образом, детальное исследование сложностей и способов преодоления кризиса, куда относятся также вопросы увеличения количества поступающих инвестиций, становится достаточно востребованным решением. Оно всегда рассматривается крупными организациями в данной области.

## **1.2 Система формирования демонополизации конкурентной среды управления и обслуживании жилищно-коммунальным комплексом с учётом зарубежного опыта**

Уровень жизни граждан взаимосвязан с их нуждами в повышении качества жизнедеятельности. Таким образом, это связано с увеличением требований к уровню жилищно-коммунальных услуг.

Политика демонополизации и развития конкурентной среды в сфере жилищно-коммунального хозяйства играет важнейшую роль в достижении поставленных целей.

Последовательность в применении механизмов демонополизации и становление конкуренции в области ЖКУ приведет «к созданию условий для воспроизводства трудовых ресурсов, а значит – для расширения производства всех сфер экономики, в том числе и экономики собственно жилищно-коммунального комплекса, может помочь пространственному развитию региона в целом. В результате этого может развиваться как рынок продукции, так и рынок услуг»[23, с. 72].

При этом следует подчеркнуть, что исполнительные госорганы занимают существенную позицию в управлении и регулировании рынка услуг, предоставляемых жилищно-коммунальными предприятиями и организациями, обеспечивая конкурентный вход на рынок предоставления ЖКУ, в частности, в рамках лицензирования деятельности управляющих компаний; предоставляя субсидии льготным категориям граждан, стимулируя появление новых форматов предоставления жилищно-коммунальных услуг и т. д. Достаточно важным моментом здесь является привлечение среднего и малого предпринимательства. Его представители могут справиться с рядом важных операций в данной области.

Приоритетным условием для развития инфраструктуры ЖКХ в городах становится поступление частных инвестиций. «Становление государственного, муниципального и частного партнерства на земле

городских образований потребует соединение усилий органов власти всех уровней. На федеральном и региональном уровне обязаны приниматься надлежащие законы и подзаконные акты, разработаны и внедрены программы, которые стимулируют совместную работу государственных и муниципальных образований и частного бизнеса»[36].

«Прогноз ситуации по организации услуг в этой сфере, также проведение обучения и обмен опытом для управления муниципальными образованиями считается одним из главных направлений работы»[27, с. 110].

Положение фонда ЖКХ на актуальном этапе можно описать как находящееся в кризисе. Из всех возможных сложностей, с которыми сталкивается данная отрасль, трудно выделить одну, являющуюся изначальной для такого положения. Это обусловлено тем, что все имеющиеся причины являются связанными друг с другом.

В данной отрасли довольно актуальными являются процессы, которые влияют на появление изменений в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Среди них следует выделить такие:

- социальные политические;
- экономические;
- информационные, которые относятся к поддержке лиц, участвующих в образовании стоимости, достоверными сведениями касательно затрат на предоставленные услуги, финансового положения организации монополиста.

Комплекс проблем, которые присутствуют в сфере ЖКХ, является актуальным на протяжении достаточно долгого времени. Сейчас развитию и модернизации жилищно-коммунального хозяйства уделяется довольно много внимания. Многие организации стараются стабилизировать сложившееся положение, чтобы разрешить острые вопросы.

Осуществляемую модернизацию в области ЖКХ составляют итоговые меры, которые дают возможность реализовать взвешенную политику увеличения тарифов за услуги коммунального обслуживания. При этом

предпринимаются меры по созданию более высокого уровня защиты для граждан.

Фактическая обстановка с получением достаточного уровня финансов для работы жилищно-коммунального хозяйства демонстрирует, что «усовершенствование оборудования своими средствами невозможна, недостаточно финансов на текущее содержание технической инфраструктуры муниципалитетов. За последнее время объем средств из бюджетов всех уровней, который направляется в сферу жилищно-коммунального хозяйства, фактически не изменяется и составляет около тридцати процентов от годовой потребности»[38].

Дальнейшее увеличение выделений финансов из бюджета на данные цели оказывается затруднительным. Можно переложить выплаты от граждан на предприятия промышленного типа. Для этого придется повысить уровень перекрестных льгот. В то же время данное решение во многом теряет смысл, потому что введение указанных выше льгот оказывает негативное воздействие на экономику. Отечественные компании становятся не способными к ведению конкурентной борьбы. Соответственно, актуальным остался только один источник, который является абсолютной платой используемых жилищно-коммунальных услуг людьми с большими доходами.

Во время перехода к абсолютной плате услуг жилищно-коммунального хозяйства повышается инвестиционная привлекательность данной сферы.

Чем раньше обществу удастся преодолеть рассматриваемую сложность, тем быстрее увеличится открытость экономики. Для создания более современного фонда требуется привлечь достаточно большое количество финансов. Требуется понимать, что различные изменения в сфере ЖКХ направлены на повышение значимости муниципальных органов, увеличение ответственности и автономности различных организаций, которые заняты в сфере ЖКУ. Как правило, у таких организаций имеются возможности для ведения актуальной эксплуатационной деятельности. При этом идет развитие объектов ЖКХ [20].



Базой процесса для контроля области жилищно-коммунального хозяйства становятся оптимальные разделения задач и образование взаимоотношений собственников, управляющих организаций, подрядчиков, обслуживающих весь фонд и отдельные объекты инфраструктуры.

Указанные выше лица обладают полномочиями для управления поставляемыми ЖКУ с требуемым качеством. Тут контролируются использование и сбережение фонда жилья независимо от его владельца.

На данный момент в РФ только 10 % организаций ЖКХ не являются частными. Зачастую они пребывают в области формирования монопольной стоимости услуг. Со стороны правительства данные процессы практически не контролируются.

Детальное исследование проводимых мероприятий со стороны городских, областных и общегосударственных органов в РФ дает возможность предположить, что в данной сфере разрешение большинства вопросов находится на довольно слабом уровне.

В первую очередь требуется отметить наличие относительно небольшого количества механизмов и ресурсов, что не дает возможности реализовать регулирование на масштабном уровне. Точечное влияние на определенные рыночные сегменты не обладает каким-либо обоснованием с точки зрения используемых методов. Это связано со сложностями оценивания, составления прогнозов и получения требуемых результатов. Данная особенность присутствует во многих развитых системах. Они рассматриваются в качестве определенного ценноза.

«Одной из главных причин замедления развития этого сектора экономики является излишняя бюрократизация и инерция зависимости от чиновной иерархии, а иногда и от откровенной коррупционной составляющей в решении этих вопросов»[28, с. 79].

Следует отметить 3 главные модели становления жилищно-коммунального хозяйства, которые используются за границей:

– Госсобственность и контроль. Данный тип модели используется, к

примеру, в ОАЭ, Кувейте, Туркменистане. Жители данных государств не оплачивают услуги жилищно-коммунального хозяйства (или им бесплатно предоставляется определенный объем). В государствах Ближнего Востока данная особенность объясняется наличием большого количества ресурсов у государства.

При этом в Туркменистане ситуация объясняется обратными причинами, так как большая часть граждан находится за чертой бедности. Фактически эта модель использовалась во времена Советского Союза на территории будущей РФ. Тогда все организации находились под управлением государства. При этом они оказывались довольно убыточными и требовали выделения дополнительных средств для финансирования.

На практике стало заметно, что положительных результатов в этой сфере таким способом не удастся добиться. Это понижало качество услуг и не создавало стимул для применения новых технологий. Эффект от применения модели может оказаться позитивным только если в стране будет достаточное количество финансов для развития данной области. Также обязательным фактором становится ликвидация коррупции. Дополнительно требуется организовать систему контроля.

– «Отрасль жилищно-коммунальных услуг практически полностью находится в частной собственности и регулируется законами рынка, государственное вмешательство минимизировано. Наиболее ярким примером использования такой модели являются США»[18, с. 76].

Следует заметить, что рассматриваемая практика связана с присутствием в стране развитых и независимых судов. Также требуется наличие на рынке большого количества участников, чтобы сформировать должный уровень конкуренции. Это позволяет клиентам менять поставщиков услуг без серьезных проблем и судиться с теми организациями, которые не должным образом выполняли свою работу.

РФ еще не готова для того, чтобы отказаться от контроля данной сферы со стороны государства. Это связано с тем, что здесь нет хорошо развитых

институтов, которые можно было бы считать независимыми. В частности, это касается судов. Также большой проблемой становится отсутствие должного количества инвесторов в данной области. Вопросы выделения средств не дают возможности рассуждать об использовании актуальной модели, которая была бы подходящей для актуального времени. С учетом достаточно длительной перспективы и при наличии должного количества предпосылок данная модель может оказаться результативной. Это было доказано на примере Соединенных Штатов Америки.

– Комплексная модель. Исходя из концепции рассматриваемой модели, правительство может быть регулятором самых важных стратегических вопросов. К примеру, оно может регулировать максимальные тарифы. При этом частные организации предоставляют свои услуги на условиях конкуренции. Клиенты могут всегда обратиться для обслуживания к другой компании, так как их будет большое количество на рынке.

Система предоставления услуг жилищно-коммунального хозяйства в Британии является достаточно гибкой. Она дает возможность использовать услуги нескольких поставщиков одновременно. При этом устанавливается минимальный срок использования услуг одной компании, который составляет 7 дней.

Принимая во внимание нюансы развития области жилищно-коммунального хозяйства в РФ, нынешняя модель является логичным итогом развития системы. В то же время имеется довольно большое число вопросов, которые требуется разрешить для получения более высокого уровня развития.

Независимо от того, какая именно модель будет использоваться в данной сфере в других государствах, присутствует высокий уровень защиты прав гражданина в данной области. Примером может стать Швеция, где образован Жилищный суд. Это дает возможность рассматривать заявления в максимально короткие сроки.

«Все понимают, что суд будет защищать права пользователей, а не

частных поставщиков услуг. В России, к сожалению, в отсутствие сильных институтов система функционирует в «ручном режиме», вопросы решаются быстро только тогда, когда граждане направляют свои жалобы не в суд, а на прямую линию президенту страны, и то – только в том случае, если они озвучиваются в прямом эфире»[26, с. 169].

Таким образом, на основе всего этого можно прийти к таким итогам:

Рассматривая рынок ЖКУ в качестве специального экономического и общественного ценоза, появляется возможность создать комплекс закономерностей развития и создания моделей последствия использования инструментов влияния со стороны государства.

Большое общественное значение изучаемых вопросов приводит к тому, что появляется оригинальный набор характеристик оценивания успешности контроля ценоза. Основой здесь становится получаемый социальный эффект.

Образование рынка ЖКУ в РФ с конкурентными условиями должно обладать системным характером. Это поможет сделать все формальным, так как будет небольшое количество интегральных ценологических характеристик. Соответственно, их изменения будут говорить о том, что рассматриваемая область развивается.

Требуется понимание представителей всех уровней власти относительно того, что доступная жилая недвижимость может выступить в качестве фактора, который образует систему и помогает сформироваться общественной сфере жизни социума и гражданина.

## **2 Механизм совершенствования форм и методов демонополизации и развития конкурентной среды в системе ЖКХ**

### **2.1 Перспективы развития управления и обслуживания в сфере ЖКХ на современном этапе**

Следует отметить ряд направлений развития управления ЖКХ [1, с. 14]:

– Число сотрудников, которые задействованы в системе ЖКХ, постоянно повышается. Заметно увеличилась зарплата в данном экономическом секторе. При этом повышение может иметь экстенсивный характер. По этой причине оно не относится к базовым организационным основам работы.

– Существенно была изменена структура контроля ЖКХ. Это можно объяснить тем, что довольно большое количество собственности, которая ранее была государственной, стало частным. Поэтому управление ЖКХ является сотрудничеством частного, государственного секторов и сектора местного самоуправления в РФ. Заметно повысилось количество ресурсов, находящихся в обороте. Это помогает развиваться ЖКХ в качестве экономически насыщенной и стабильной экономической структуры.

– Существенно увеличивается объем прав субъектов ЖКХ. Они могут самостоятельно реализовать политику в области экономики.

Кризис, который появляется во время перемен в ЖКХ, является острым, как это отмечалось и ранее. В этом смысле нацеленность на усиление правовых позиций демонополизации и развития конкурентной среды в отрасли как никогда актуальна.

Ключевые нормативно-правовые акты, принятые в последние годы, обеспечивают планомерный переход монополистов от жилищно-коммунального хозяйства в систему конкуренции хозяйствующих субъектов.

В данном случае речь идет о Федеральных законах № 99-ФЗ от 04.05.2011 «О лицензировании отдельных видов деятельности», № 209-ФЗ от 21.07.2014 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», ст.ст. 192-201 Раздела X ЖК РФ «Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами», ст.ст. 166-191 Раздела IX ЖК РФ «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», региональная и муниципальная нормативно-правовая база, регламентирующая указанные виды деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

Во время реформирования ЖКХ увеличивается необходимость понимания социумом целей, которые установлены конкурентной политикой, представителями рынка, муниципальными органами.

Требуется дать гарантию защиты условий образования конкуренции, построенной на том, чтобы предоставлять гражданам требуемую информацию, которую должны получать пользователи услуг.

«Проблемы жилищно-коммунального хозяйства выходят за пределы отрасли, необходима всесторонняя модернизация данной сферы. Однако, она будет успешной только при условии, что политика в жилищно-коммунальной сфере станет не отдельным самостоятельным направлением политики, а будет осмысленной, встроенной в единую государственную социально-экономическую политику, и связанной с другими ее элементами»[9, с. 32].

Требуется заметить присутствие отрицательной ситуации, которая касается развития рассматриваемой области. В частности, это касается уровня местного самоуправления. Данная особенность связана с тем, что контролировать преобразования в данной области довольно трудно. Принимая во внимание актуальные условия, итоги оказываются предельно сложными. Это приводит к ухудшению ситуации в области ЖКХ [34, с. 8].

При воплощении политики по борьбе с монополией и становлением конкурентных условий, которая указана в ЖК РФ [6], на данный момент

необходимо:

- создать более широкие полномочия в сфере контроля управляющих организаций, управляющих жилой недвижимостью;
- улучшить порядок реализации конкурса определения управляющих организаций для МКД;
- воплотить компетенции, связанные с выборами советов многоквартирных домов;
- организовать работу Социальных советов при Управляющих образованиях местного самоуправления для того, чтобы повысить качество ЖКУ;
- поддержать перемены в экономических потоках финансов для оплаты ЖКУ гражданами за счет использования специализированного ПО, в результате чего деньги будут поступать от пользователей услуг сразу к организациям, которые предоставляют услуги;
- сформировать и реализовать меры, нацеленные на баланс взаимоотношений и основанные на договорах, в частности, это касается вопросов оплаты услуг жилья за счет того, что выполняемые услуги должны соответствовать актуальным законам, касающимся поддержки и актуального ремонта имущества;
- сформировать положения, которые касаются передачи документов на МКД выбранной организации, которая будет заниматься управлением дел данных объектов, кооперативу, ТСЖ или прочим формам управления;
- сформировать советы для дальнейших действий в области определения оплаты за поддержание состояния, проведение ремонтных работ МКД при различных вариантах управления» [11].

Успешность контроля ЖКХ можно увеличить «благодаря и с помощью объективного, системного анализа, хорошей системы планирования и прогнозирования - содействовать повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами»[21].

В итоге требуется указать, что основная цель реализуемых реформ заключается в:

- увеличении уровня жизни людей,
- формировании услуг более высокого качества,
- стабильной и эффективной работе инженерных систем в недвижимости,
- оптимальном применении энергетических ресурсов и формировании конкуренции.

## **2.2 Анализ проблем в сфере демонополизации и развития конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы**

Принимая во внимание проведенные исследования в сфере ЖКХ в РФ, следует отметить базовые сложности, которые мешают борьбе с монополией и развитию конкуренции. В системе, которая занимается контролем и обслуживанием ЖКХ, можно выделить некоторые проблемы в законах. Они касаются преимущественно концессионных законов.

Встречается достаточно большое количество вопросов в сфере регулирования данной области. Их изучали многие специалисты.

«Говоря в целом о проблеме демонополизации и развитии конкурентной среды, можно отметить следующие пять ключевых проблемных зон, требующих незамедлительного решения на законодательном уровне:

- стороны концессионных соглашений находятся в неравноправном положении, что приводит к риску злоупотреблений со стороны государственных чиновников;
- недостаточные инвестиции государства в объекты коммунального хозяйства, что отталкивает частного инвестора;
- отсутствие долгосрочного характера работы с проектами в сфере



жилищно-коммунального хозяйства:

а) нет перспективных планов развития территорий,

б) долгосрочных тарифов,

в) тарифного моделирования;

– несогласованность технических данных о подземных коммуникациях данным в государственных реестрах;

– процедуры оформления земельных отношений, оформления разрешений на строительство и прочие документальные вопросы занимают огромные сроки, что приводит к несогласованности графиков работ с действиями государственных органов власти»[16, с. 259].

«Проблема неравноправности положения концедентов и концессионеров неоднократно поднималась в научном и экспертном сообществе не только применительно к сфере жилищно-коммунального хозяйства, а в целом в отношении концессионного законодательства. Но особенно остро эти вопросы встают в проектах, направленных на совершенствование систем коммунального хозяйства в силу того, что эти проекты несут в себе существенно большие риски, связанные с другими проблемами, описанными ниже»[35, с. 79]

Сейчас можно встретить не такое большое количество инвесторов, которые смогут предоставить финансы для развития инфраструктуры ЖКХ, если не будет дополнительной государственной помощи.

Для того чтобы разрешить указанный вопрос, требуется предоставить равные права участникам концессионных договоров и зафиксировать данное положение в законах. В первую очередь это касается несения равноценной ответственности для госорганов. Ее нужно внести в ФЗ от 21.07.2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»[5].

Рассуждая о необходимости использования помощи со стороны государства для развития ЖКХ, требуется заметить, что данная сфера, если сравнивать ее с другими секторами экономики, является

дискриминированной. Соответственно, в отношении нее на данный момент идет значительно меньшее количество вложений, чем в остальные сферы.

К примеру, на 1 р. частных инвестиций количество вложенных средств со стороны государства составляет 1,7 р. В области ЖКХ на 1 р. частных инвестиций приходится 8 коп. вложений со стороны государства.

Иначе говоря, здесь можно отметить разницу (примерно в 20 раз). Данное положение дел усложняет привлечение инвесторов в ЖКХ. Со стороны правительства требуется вычислить наиболее подходящий уровень и форму получения помощи. В качестве наиболее распространенных форм следует отметить непосредственные вклады, наличие зеленых гарантий, льготные ставки, выделение средств на проведение финансовых проверок. Это может сделать рассматриваемую область более привлекательной для инвестиций.

Данная помощь должна предоставляться с учетом баланса с прочими сферами экономики.

Предполагается, что для разрешения поставленного вопроса можно применять модель, основанную на межотраслевом балансе [22].

За счет того, что нет подхода, который был бы рассчитан на длительный срок развития сферы, тоже нет дополнительного стимула для инвесторов. Если нет осознания того, как выстраивать планы в долгосрочной перспективе, инвесторы не способны выстроить экономические финансовые модели, обладающие должным обоснованием. Это усложняет получение финансов в банках, так как отсутствует четкая схема применения данных ресурсов. По этой причине финансирование выделяется только для определенного количества проектов. С того момента, когда данный вопрос можно будет решить, рассматриваемая сфера ЖКХ существенно повысит свой инвестиционный потенциал [13, с. 65].

В качестве примера можно отметить Англию. С 1980-х гг. жилищно-коммунальное хозяйство здесь столкнулось с большим количеством реформ. Во время их реализации было выделено 750 миллиардов долларов

инвестиций. После этого инвестирование в данную сферу ежегодно составляло не менее 100 миллиардов долларов, что позволило регулярно воплощать достаточно большой объем проектов.

Данные итоги можно получить исключительно при применении риск-подхода. Также это актуально при образовании общих планов развития на длительный срок.

«Говоря о проблеме несогласованности технических данных о подземных коммуникациях, передаваемых концессионерам, данным в государственных реестрах, надо отметить, что данная ситуация, которая имеет повсеместное распространение, также повышает риски работы в отрасли»[10, с. 236].

В итоге экономические и финансовые модели проектов, передающиеся в финансирующие компании, содержат в себе большое количество неопределенностей. Это становится препятствием для привлечения инвестиций.

Для того чтобы разрешить эту проблему, требуется реализовать техническую проверку. Далее необходимо предоставить инвесторам полученную информацию.

Если по определенным причинам данные действия окажутся невозможными для реализации, тогда потребуется принять закон, благодаря которому откроется возможность для добавления пунктов в уже составленные концессионные договора, если фактическое состояние сети не соответствует тому, которое было во время передачи их концессионерам. Сейчас указанные выше изменения договоров осуществить не получится.

«Часто возникает разрыв между требованиями к инвесторам и оперативностью государственных органов власти по решению тех вопросов, за которые они теоретически отвечают, а на практике затягивание сроков никак не сказывается на их положении»[25].

«В связи с обозначенной проблемой, представляется, что наряду с работой, направленной на повышение эффективности деятельности

государственных учреждений в целом, необходимо на законодательном уровне предусмотреть ускоренные сроки исполнения государственными органами власти своих обязанностей в отношении концессионных соглашений»[7, с. 12].

Требуется отметить увеличение степени ответственности представителей различных организаций за исполнение функций, которые были возложены на них. Все поставленные задачи должны реализовываться своевременно. Рассматриваемая проблема во многом относится к тому, являются ли права всех сторон договора равными.

С практической точки зрения можно отметить, что они таковыми не являются. Соответственно, здесь требуется добавить перемены в концессионные законы. Это нужно для формирования равных прав госорганов и инвесторов.

На данный момент можно отметить, что есть признаки осознания актуальных острых вопросов Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Данное министерство является ответственным за развитие жилищно-коммунального хозяйства. Сейчас будут использоваться дополнительные механизмы, которые помогут повысить количество инвесторов. К таким методикам относится использование ГЧП [15, с. 76].

К примеру, компетенции в сфере контроля технологических процессов будут делегированы на места.

Предполагается сформировать на основе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ банк практик. Вопрос его образования нередко появлялся среди специалистов. Также рассматривались проблемы, которые невозможно разрешить без помощи государства. Одной из них является привлечение большего количества инвесторов. Предполагается разработка механизма, который будет предоставлять зеленые гарантии. Они нацелены на покрытие рисков, с которыми сталкиваются концессионеры. Соответственно, интерес к этой сфере со стороны

инвесторов повышается.

### **2.3 Правовые способы повышения конкурентоспособности управляющих компаний в сфере демонополизации и развитии конкурентной среды**

Способность к конкурентной борьбе является понятием, которое употребляется в научных источниках чаще всего. Оно нередко всплывает во время обсуждения внедрения экономики РФ в международное хозяйство [3, с. 894].

Способность к ведению конкурентной борьбы выступает в качестве базового параметра рынка. Она оказывает существенное воздействие на ведение хозяйства в данной области. Конкурентоспособность создает стимул для получения преимущества над другими компаниями из данной области.

В экономике рыночного типа оказывается понятным, что увеличение потенциала компании становится обязательным фактором, который поможет внедрить РФ в общую мировую экономику [37, с. 7].

Сложность увеличения конкурентной борьбы состоит в том, что она распространяется практически на все области в стране.

Формирование преимуществ перед другими компаниями является основным направлением в работе компании.

«Для достижения стабильных результатов своей работы организациям необходимо приспособливаться к постоянно изменяющимся условиям, которые, в свою очередь, требуют разработки инновационных концепций развития и повышения конкурентоспособности»[24, с. 6].

Оперативное оценивание потенциала к ведению конкурентной борьбы дает возможность уточнить актуальное положение на рынке. Также это позволяет подобрать подходящие методы разрешения актуальных вопросов.

Увеличение потенциала управляющих организаций для ведения конкурентной борьбы в области ЖКХ является «одним из самых актуальных вопросов для России, так как основным фактором, характеризующим конкурентоспособность компаний, является предоставление качественных услуг»[14, с. 38].

В последнее время стоит отметить заметную динамику развития ЖКУ. Также увеличивается необходимость в использовании услуг по управлению МКД.

Среди предусмотренных Жилищным кодексом методов управления МКД наибольшую долю занимают управляющие компании: в целом по РФ эта доля составляет 75 %, по Красноярскому краю она равна 66 %.

Рост рынка услуг управляющих компаний в сфере жилой недвижимости сопровождается немалым числом проблем.

Проблемы связаны с многочисленными случаями нарушений жилищного законодательства управляющими компаниями, прежде всего требований по эксплуатации жилищного фонда.

По данным Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края в 2018 году выявлено 8684 нарушений и наложено штрафов на сумму 33 млн. 453 тыс. 700 руб.

Приведенные данные подчеркивают востребованность управляющих компаний на рынке управления жилой недвижимостью и в то же время необходимость совершенствования этого бизнеса, повышения конкурентоспособности управляющих компаний и снижения рисков их деятельности.

«Конкурентоспособность управляющих компаний определяется множеством факторов, которые делят на внешние и внутренние. Внешние факторы обусловлены средой, в которой действует компания. Они не зависят от деятельности управляющей компании, но оказывают на нее существенное влияние. К ним относятся экономико-правовые характеристики целевого рынка, особенности поведения

потребителей, свойства и цена предоставляемых конкурентами услуг и другие» [8, с. 132].

Например, правовые основы деятельности на данном рынке могут создавать дополнительные барьеры входа, как недавно введенное лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами.

«Особенности поведения потребителей на данном рынке проявляются, например, в наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, нарушении правил пользования жилыми помещениями и т. п.» [17, с. 236].

К внутренним факторам конкурентоспособности управляющей компании можно отнести оптимальное разделение функций между структурными подразделениями, качество предоставляемых услуг и их себестоимость, эффективная система продвижения услуг на целевом рынке и другие.

В современных условиях большое влияние на конкурентоспособность управляющих компаний оказывают такие факторы как качество и цена услуг.

Достижение оптимального соотношения между качеством услуг и расходами на их предоставление определяется как цель управления конкурентоспособностью, достижения высоких конкурентных преимуществ компании.

Конкурентные преимущества создаются за счет не только экономических, но также и правовых рычагов – утверждению тарифов, норм потребления, предельных индексов при расчете платы за жилищно-коммунальные услуги на региональном и муниципальном уровнях.

Низкие издержки отражают способность компании предоставлять сопоставимые услуги с меньшими затратами, чем конкуренты.

«Стремясь любыми способами сократить издержки в целях повышения конкурентоспособности, управляющие компании нанимали

неквалифицированный персонал. Кроме того, не были четко определены и сами квалификационные требования» [12, с. 190].

В настоящее время введен Профессиональный стандарт «Специалист по управлению жилищным фондом».

В этом документе представлено описание трудовых функций, требования к образованию и опыту практической работы.

На практике необходимо обеспечить эффективное непрерывное взаимодействие между системой оценки квалификаций и системой подготовки квалифицированных кадров, проведение профессионально-общественной аккредитации образовательных программ, формирование системы учебно-методического обеспечения программ в соответствии с требованиями профессиональных стандартов.



## Заключение

Проблемы с жильем практически в любой период были важными для РФ. Для разрешения всех актуальных проблем требуется использовать достаточно большое количество действий, что трудно представить себе без участия госорганов.

Помощь госорганов в решении жилищных вопросов дает возможность разрешить 3 главных вопроса.

Первым является общественный, который нацелен на воплощение прав, предоставленных Конституцией РФ.

Вторым вопросом является экономический, нацеленный на увеличение показателей экономики. Для этого требуется развивать рынок ЖКУ, а также прочие экономические отрасли.

Третьим вопросом является финансовый. Он касается поступления ресурсов. Это можно достичь благодаря налоговым отчислениям в госбюджет.

Следует заметить, что у правительства имеется большое количество методов воздействия на рынок недвижимости. Часть из данных методов применяется с высоким уровнем активности и успешности. При этом прочие методики не используются или применяются не в полной мере. Потенциал управления рынком недвижимости со стороны государства непосредственно взаимосвязан с нюансами госорганов, занимающихся управлением, а также самого рынка.

Для того чтобы увеличить объем инвестиций со стороны частных лиц, требуется решить большое количество проблем, которые накопились в этой сфере. Наличие большого количества нерегулируемых перемен в законах обернулось тем, что образовались нормы, не соответствующие потребностям частных инвесторов. Некоторые из актуальных норм вступают друг с другом в противоречие.

Здесь речь касается не только тех законов, которые нацелены на

регулирование определенной сферы, но и норм концессионных договоров.

Требуется изучить рассматриваемые сложности в качестве плохо воплощенного потенциала для привлечения инвестиций. Если будет выстроена хорошо проработанная система управления, как это можно отметить в развитых государствах, то интерес инвесторов к ней увеличится. Можно перенять некоторые решения из зарубежной практики.

Хочется верить, что большое количество проведенных экспериментов за все время существования жилищно-коммунального хозяйства окажутся положительным, будут приняты госорганами. Также требуется одобрение результатов от госорганов исполнительной власти. Задействование для решения рассматриваемого вопроса большого количества структур поможет разрешить острые вопросы.

Способность составлять конкуренцию на рынке для управляющей организации является уровнем соответствия ожиданий клиентов качеству услуг. Это задает часть рынка, на которой может работать рассматриваемая организация, так как другие компании из этой сферы не смогут завладеть ею.

Данные организации не всегда понимают цели и итоги изменений, методы их интеграции. Также они не всегда осознают степень рентабельности. Для увеличения инновационной активности управляющих компаний и снижения инновационных рисков необходимо:

- вычислить предрасположенность организации к новым методам работы, определить имеющееся количество ресурсов для работы;
- вычислить наличие базовых преград для интеграции новых методик, уровень интереса управляющей стороны и сотрудников организации и использовании таких технологий;
- сформировать новую программу: базовые направления, перечень мероприятий по интеграции новых методов, поддержку должным количеством ресурсов для выполнения поставленных задач, порядок управления и отчетности;
- создать команду или назначить ответственное лицо (в зависимости от

масштабов основной деятельности управляющей компании) для координации хода выполнения инновационной программы, при этом в состав команды могут входить не только работники организации, но и создатели нового проекта;

– обеспечить обратную связь (при помощи опросов персонала компании, проживающих в обслуживаемых домах) для осуществления действенного контроля и оценки процесса внедрения инноваций, что позволит более объективно судить об уровне, динамике и результативности нововведений.

Для того чтобы воплотить позиции ЖК РФ требуется:

– использовать компетенции в сфере отслеживания особенностей работы управляющих организаций, которые должны поддерживать МКД в должном состоянии (после подачи жалоб от жильцов, муниципалитет должен проверить организацию в течение 5 дней);

– сформировать регламент конкурса по подбору организации для управления МКД, исходя из условий ФЗ;

– использовать компетенции по выбору советов в многоквартирных домах;

– сформировать работу Социальных советов при Управлении образований местного самоуправления, которые будут заниматься вопросами увеличения качества услуг в сфере ЖКХ;

– создать поддержку перемен экономических потоков перемещения финансов, связанных с оплатой услуг гражданами, чтобы они поступали непосредственно компаниям, которые такие услуги оказывают;

– сформировать и реализовать меры, нацеленные на формирование условий баланса взаимоотношений в сфере договоров и взаимоотношений в области оплаты ЖКХ за счет соответствия актуальным законам списка работ по составу и ремонтным работам с выделенными для этих целей финансами;

- сформировать положения, которые регулируют предоставление документов на многоквартирные дома и прочей сопутствующей документации компании, которая будет заниматься управлением;
- создать советы для утверждения решений, которые касаются вопросов величины тарифов, оплаты ремонтных работ, исходя из того, какой именно метод управления МКД выбран;
- сформировать положение, в котором бы рассматривались позиции конкурса выбора управляющей организации, что выступает существенным фактором увеличения успешности применения УК;
- поддерживать контроль по реализации договоров УК о выполнении необходимых работ по обеспечению сохранности жилищного фонда, соблюдением объема и качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и пр.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Баженов С.И. Организационно-экономические предпосылки развития бизнес-процессов в сфере ЖКХ / С.И. Баженов; Рос. акад. Наук. Урал. отд-ние, Ин-т экономики. Екатеринбург: Институт экономики УрО РАН, 2016. 44 с.
2. Бедняков А.С. Государственно-частное партнерство: мировой опыт и правовое регулирование в Российской Федерации. М.: Библио-Глобус, 2017. 150 с.
3. Белькевич Н.Г. Современные проблемы ЖКХ и пути их решения управляющими компаниями муниципальных образований / Н.Г. Белькевич // Молодой ученый. - 2015. - № 10. - С. 894-896.
4. Васильева Н. В. Управление развитием жилищной сферы в регионах России: факторы эффективности / Монография. СПб.: СПбГИЭУ, 2012. 271 с.
5. Денисов М.В. Реформа ЖКХ в России на современном этапе / М.В. Денисов // Вестник Студенческого научного общества. - 2017. - № 2. - С. 207-208.
6. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2020) // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14, «Российская газета» № 1, 12.01.2005, "Парламентская газета", № 7-8, 15.01.2005.
7. Жилищное хозяйство в России. 2016: Стат. сб. / Росстат. М., 2016. 63 с
8. Жихарев К.Л.Муниципальная финансово-производственная группа. Реформа ЖКХ и инновационные пути решения: (МФПГ как уникальный инструмент интеграции местного сообщества) // Российское предпринимательство, 2017. № 10. С. 132-138.
9. ЖКХ и его реформирование: имущество Фонда, отчетность и аудит,

- порядок расходов средств. М.: Профиздат, 2015. 96 с.
10. Зарипова Г.М., Блаженкова Н.М. Проблемы и приоритеты развития жилищно-коммунального хозяйства России / Г.М. Зарипова, Н.М. Блаженкова // Научное обозрение. - 2018. - № 11-1. - С. 234-237.
  11. Евенко В.В., Зевако А.В. Анализ путей совершенствования управления жилищно-коммунальным хозяйством России на основе оценки его состояния / В.В. Евенко, А.В. Зевако // Вестник Брянского государственного технического университета. - 2019. - № 1 (41). - С. 102-107.
  12. Каменева Е.А. Управление многоквартирным домом. Управляющая организация как субъект финансовых отношений в сфере ЖКХ // Там же, 2015. № 8. С. 190-196.
  13. Карпович А. И. Экономика недвижимости : учеб. пособие / А. И. Карпович, А. П. Клетеник, Т. Л. Самков. — Новосибирск : Изд-во НГТУ, 2016. — 92 с.
  14. Колычева Ж.Я. Взаимодействие государственных и предпринимательских структур в сфере ЖКХ муниципальных образований / Ж.Я. Колычева, Н.С. Григорьева // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. - 2018. - № 2 (93). - С. 37-41.
  15. Кориба А.В. ЖКХ: оценка ситуации и актуальные проблемы // Материалы Ивановских чтений. 2017. № 4-2 (17).
  16. Кузьминов, А. Н., Бадван, Н. Л. Ипотечное кредитование в России (целологический подход) // Итоги научно-исследовательской деятельности 2016: изобретения, методики, инновации : материалы XVII междунар. науч.-практ. конф. — 2016. — С. 259-261.
  17. Магзумова Н.В., Солкина В.Д. Пути повышения конкурентоспособности в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Дружба народов без границ: экономика, общество, культура: сб. материалов XII Междунар. науч.-практ. конф. молодых ученых,

- аспирантов, студентов, школьников, апрель 2018 г. / Институт Дружбы народов Кавказа. Ставрополь: РИО ИДНК, 2018. С. 236-240.
18. Нифонтов Д.Ю. Тенденции развития жилищного законодательства РФ. М.: Акато, 2018.
19. Проект национального доклада о привлечении частных инвестиций в развитие инфраструктуры и применении механизмов государственно-частного партнерства в Российской Федерации. М.: Национальный центр ГЧП, 2018.
20. Ракова, В. А. Современные тенденции и проблемы развития жилищного строительства в России // Символ науки. — 2016. — № 5-1 (17).
21. Распоряжение Правительства РФ от 02.02.2010 № 102-р <Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010 - 2020 годы»>
22. Распоряжение Правительства РФ от 26.01.2016 № 80-р (ред. от 18.10.2018) <Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года>
23. Рогожина, Н. Н. Международный опыт развития арендного жилищного фонда // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2016. — № 8. — С. 72-82.
24. Селютина, Л. Г., Волков, А. С., Казиева, А. К. [и др.] Участие государства в решении жилищной проблемы граждан в современных условиях // Фундаментальные исследования. — 2015. — № 12-4.
25. Серикова В.Е. Анализ современного состояния ЖКХ в России // Молодой ученый. 2018. № 18. С. 368-371.
26. Симионов Ю.Ф. ЖКХ: справочные материалы / Ю.Ф. Симионов. 3-е изд. Ростов-н/Д.: МарТ : Феникс, 2015. 286 с.
27. Стаханов Д.В. Стратегическое управление жилищно-коммунальным

- хозяйством (ЖКХ) как социально-экономической системой / Д.В. Стаханов // Вестник Таганрогского государственного педагогического института. - 2017. -Т. 1. - С. 108-112.
- 28.Стерник Г. М. Девелопмент недвижимости : учеб. пособие / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник, Н. В. Тулинова. — М. : Проспект, 2016. — 304 с.
- 29.Указ Президента РФ от 01.11.2013 № 819 (ред. от 15.05.2018) «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 01.11.2013, «Собрание законодательства РФ», 04.11.2013, № 44, ст. 5729.
- 30.Управление конкурентоспособностью предприятий, отраслей, регионов: коллективная монография / общ. ред. Р.Р. Тимиргалеевой. Майкоп: ЭЛИТ, 2016.
- 31.Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ (ред. от 27.12.2018) "О концессионных соглашениях"// "Собрание законодательства РФ", 25.07.2005, N 30 (ч. II), ст. 3126, "Российская газета", N 161, 26.07.2005, "Парламентская газета", N 136-137, 05.08.2005.
- 32.Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ (ред. от 27.12.2019) "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"// "Собрание законодательства РФ", 23.07.2007, N 30, ст. 3799, "Российская газета", N 162, 27.07.2007, "Парламентская газета", N 98, 02.08.2007.
- 33.Федеральный закон от 25.12.2012 N 271-ФЗ (ред. от 29.06.2015) "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 26.12.2012, "Российская газета", N 301, 28.12.2012, "Собрание законодательства РФ", 31.12.2012, N 53 (ч.



- 1), ст. 7596.
34. Черкасов, П. С. Формирование целей жилищно-строительной политики в системе социально-экономического развития региона [Электронный ресурс] // ПСЭ. — 2018. — № 1 (49).
35. Чигрина И.Н. Расходы управляющих организаций ЖКХ в рамках осуществления основной деятельности // Аудит и финансовый анализ, 2017. № 5. С. 79-82.
36. Шелудько Е.Б. Конкурентоспособность предприятия: сущность, факторы и принципы // Концепт: научно-методический электронный журнал. 2016. № 06.
37. Широков, А. С. Повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения России // Молодой ученый. — 2015. — № 12.
38. Экономика недвижимости : учебник / А. Н. Асаул [и др.]. — 4-е изд., испр. — СПб. : Ин-т проблем экон. возрождения, 2019. — 432 с.