

Абакумов Р.Г., канд. экон. наук, доц.,  
Унежева В.А., магистрант,  
Страхова А.С., магистрант

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

## АНАЛИЗ СИСТЕМНЫХ ПРОБЛЕМ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ГОРОДА БЕЛГОРОДА И ПРИМЕНЕНИЕ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА РАЗВИТИЯ ИННОВАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

abakumovrg2000@mail.ru

В статье приводится анализ системных проблем жилищно-коммунального хозяйства города Белгорода на основе обработки обращений граждан с жалобами в адрес управляющих организаций в разрезе тематики, направления жалоб, степени удовлетворенности решением проблемы. Приводятся рейтинговые показатели деятельности управляющих организаций города Белгорода. Систематизированы проблемы жилищно-коммунального хозяйства по следующим направлениям: технические, правовые и социально-экономические, кадровые, экологические, энергосбережение. Обобщен опыт зарубежных стран в решении данных групп проблем и обоснованно его применение в системе жилищно-коммунального хозяйства города. Выделены приоритетные направления инновационной деятельности в системе жилищно-коммунального хозяйства.

**Ключевые слова:** проблемы, зарубежный опыт, жилищно-коммунальное хозяйство.

На сегодняшний день в России активно применяются мероприятия по повышению уровня жизни населения. Одной из важнейших составляющих качества уровня жизни являются условия проживания, то есть жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ). В связи с этим становятся актуальными проблемы ЖКХ.

В настоящее время остро встал вопрос модернизации системы ЖКХ, усовершенствования проблемных направлений деятельности, таких как: техническое, правовое и социально-экономическое, кадровое, энергетическое, экологическое.

Для решения поставленных задач необходимо, прежде всего, по результатам анализа основных проблем в системе жилищно-коммунального хозяйства систематизировать приоритетные направления инновационного развития, отражающие сущность и содержание инновационной деятельности в этой системе. Требуется своего решения проблема формирования системной модели и ее функционирования на основе выявленных принципов управления инновационной деятельностью в системе жилищно-коммунального хозяйства с учетом основных положений системы менеджмента качества и инновационного менеджмента.

Чтобы принятие решений, направленных на борьбу с проблемами жилищно-коммунального хозяйства было более эффективным, требуется применить следующий порядок действий:

1) проанализировать и сопоставить по степени важности проблемы ЖКХ;

2) произвести систематизацию проблем по направлениям;

3) изучить опыт решения типичных проблем в других странах;

4) выделить особенности применения зарубежного опыта;

5) составить обоснованную программу решения проблем ЖКХ.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – комплекс отраслей экономики, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры различных зданий в населённых пунктах, создающий удобства и комфортабельность проживания и нахождения в них людей путём предоставления им широкого спектра услуг. Включает в себя также объекты социальной инфраструктуры для обслуживания жителей [4].

Жилищно-коммунальное хозяйство включает в себя такие сферы, как: водоснабжение и водоотведение; газоснабжение; энергоснабжение; вентиляция и кондиционирование; системы пожарной безопасности; системы коммуникации; лифтовое хозяйство; капитальный ремонт зданий; текущий ремонт; содержание придомовых территорий; текущая уборка; вывоз мусора.

В ходе анализа отчета о работе управления по контролю за соблюдением прав потребителей в сфере жилищно-коммунальных услуг администрации города Белгорода, нами была выделена тематика проблем обращений граждан с жалобами в адрес управляющих организаций (табл. 1).

Таким образом, наглядно видно, что большее число жалоб поступало на оплату жилищно-коммунальных услуг (17 %) и неудовлетворительное состояние системы отопления в частно-

сти (15 %). Наименьший интерес вызвало состояние вентиляционных каналов, места общего пользования, дворовая территория (2 %).

Анализ количества обращений по направлениям жалоб в ответственные органы города Белгорода в 2015 году представлен в табл. 2.

Таблица 1

**Характер, количество и структура обращений граждан с жалобами  
в адрес управляющих организаций города Белгорода в 2015 году**

№п/п	Характер обращения	Количество обращений	% от общего числа обращений
1.	Неудовлетворительное состояние инженерных коммуникаций: систем отопления; система канализации; система горячего водоснабжения; система холодного водоснабжения; система электрооборудования.	<u>216</u> 79 44 37 43 13	<u>34</u> 15 8 7 8 5
2.	Ненадлежащее состояние общего имущества: конструктивные элементы; кровля; вентиляционные каналы;	<u>130</u> 71 48 11	<u>25</u> 14 9 2
3.	Неудовлетворительное санитарное состояние: места общего пользования; дворовая территория	<u>22</u> 11 11	<u>4</u> 2 2
4.	Оплата жилищно-коммунальных услуг*	<u>88</u>	<u>17</u>
5.	Вопросы общей юрисдикции**	<u>63</u>	<u>12</u>
<b>ВСЕГО</b>		<b>519</b>	<b>100</b>
* – в частности: не соблюдение порядка снятия показаний и расчета оплаты за отопление в многоквартирных домах, оборудованных общедомовыми приборами учета, завышение относительно норматива размера оплаты за жилищно-коммунальные услуги. ** – организация общих собраний собственников, формирование размера платы за ЖКУ, не информированность жителей о результатах финансово-хозяйственной деятельности УК и ТСЖ и т.д.			

Таблица 2

**Уровни обращений граждан с жалобами в ответственные органы города Белгорода в 2015 году**

№ п/п	Уровни обращений	Количество обращений
1.	Управляющие организации	519
2.	Администрация города Белгорода	53
3.	Прокуратура города Белгорода	49
4.	Региональна общественная приемная ПП «Единая Россия»	5
5.	Совет депутатов города Белгорода	2
6.	Управление ЖКХ Белгородской области	3
7.	Управление по контролю за соблюдением прав потребителей в сфере ЖКУ	119
<b>ВСЕГО</b>		<b>750</b>

На основании табл. 2 можно прийти к выводу, что потребители коммунальных услуг в подавляющем большинстве случаев направляют жалобы в адрес управляющих организаций, после чего основная часть проблем решается на данном уровне. Если же граждан не удовлетворяет решение проблемы управляющей организацией, то жалобы поступают в управление по контролю за соблюдением прав потребителей в сфере жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ). Наименьшее количество жалоб приходится на совет депутатов города Белгорода. Данные вы-

воды наглядно иллюстрирует рис. отражающий структуру жалоб по уровням обращений.

В табл. 3 представлен рейтинговый анализ качества работы деятельности управляющих организаций города Белгорода в 2015 году.

Оценивая качество предоставляемых услуг по совокупности показателей с учетом «веса» каждого показателя, лидерами по качеству предоставляемых жилищных услуг являются: ООО УК «Центральная», ООО УК «Жилищный фонд», ООО «УК № 4», ТСЖ «Ватутинское», ООО «УК-14», ТСЖ «Губкинское», ООО «ДРЭП ДСК».



Рис. Структура жалоб на качество жилищно-коммунальных услуг в городе Белгород по уровням обращения в 2015 году

Таблица 3

**Рейтинговые показатели деятельности управляющих организаций города Белгорода в 2015 году**

№ п/п	Наименование организации	Всего обслуживаемая площадь (тыс. м <sup>2</sup> )	Количество обращений	Индекс удовлетворенности работой (социологические исследования)	Индекс текущей работы рабочих кадров (РТР), %	Средний срок эксплуатации МКД
1.	ООО УК «Центральная»	382,0	134	+0,58	102	49,0
2.	ООО УК «Жилищный фонд»	529,0	59	+0,39	43	32
3.	ООО «УК по жилью № 3»	153,0	43	-0,22	9	33
4.	ООО «УК № 4»	360,5	79	+0,04	32	30
5.	ТСЖ «Вагутинское»	147,5	146	+0,22	130	22
6.	ООО «УК № 6»	154,7	91	-0,43	61	34
7.	ООО «УК № 7»	270,1	134	+0,05	200	34
8.	ТСЖ «Южное»	236,7	213	-0,36	347	33
9.	ООО УК РЭУ № 9	360,5	68	-0,4	56	19
10.	ООО «УК Стройэксплуатация»	241,0	155	-0,54	159	19
11.	УО «Молодежное»	356,8	143	-0,32	43	21
12.	ТСЖ «Единство»	255,3	114	-0,45	28	18
13.	ТСЖ «Восход»	249,4	88	-0,37	89	34
14.	ООО «УК 14»	234,6	102	+0,2	108	34
15.	ООО УК «Вагутинское»	382,2	414	-0,26	104	29
16.	ТСЖ «Салют - 16»	159,0	70	+0,08	62	21
17.	ООО «УК РЭУ - 17»	328,8	177	+0,52	153	26
18.	ООО «УК Благострой-С»	664,5	330	+0,48	64	10
19.	ООО «УК Аспект»	257,3	59	+0,15	190	33
20.	ТСЖ «Губкинское»	274,4	111	+0,03	103	20
21.	ООО «ДРЭП ДСК»	330,6	21	+0,01	69	4
22.	ООО ЖЭУ «Белгородстрой Плюс»	344,7	88	-0,04	76	10
23.	ООО «Сантехподрядчик ООО «УК по ЖКО-25»	96,0	59	0	125	19
24.	ООО «УК по ЖКО - 25»	149,1	76	+0,19	107	6
25.	ООО «ЖУ ЖБК - 1»	221,6	6	-	290	6
<b>Среднее значение показателей</b>		285	119	-0,01	110	23

Самые низкие по качеству жилищные услуги оказывают ООО «УК по жилью № 7», ТСЖ «Южное», ООО УК «Ватутинское», ООО «УК РЭУ-17», ООО «Сантех-подрядчик».

В табл. 4 систематизированы проблемы жилищно-коммунального хозяйства по следующим направлениям: технические, правовые и социально-экономические, кадровые, экологические, энергосбережение.

Таблица 4

### Систематизация проблем жилищно-коммунального хозяйства по направлениям

	Направления систематизации проблем жилищно-коммунального хозяйства				
	Технические	Правовые и социально-экономические	Кадровая политика	Экологическая эффективность	Энергосбережение
Содержание проблем жилищно-коммунального хозяйства	<ul style="list-style-type: none"> <li>- высокий % износа жилищного фонда;</li> <li>- нехватка имеющихся мощностей</li> <li>- высокое количество аварий.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оплата жилищно-коммунальных услуг;</li> <li>- недостатки в работе органов местного самоуправления;</li> <li>- недовольство качеством предоставляемых услуг</li> <li>- высокие показатели жалоб в органы Роспотребнадзора;</li> <li>- отсутствие адекватной тарифной политики и строгих норм расчета.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- кадры с низкой квалификацией;</li> <li>- устаревание кадров (персонал со средним возрастом 55 лет);</li> <li>- не нормативная загрузка (переутомление, стресс, ухудшение здоровья кадров).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- увеличение количества вывозимых ТБО;</li> <li>- увеличение размеров свалок;</li> <li>- увеличение несанкционированных свалок;</li> <li>- отсутствие процесса селективной пересортировки ТБО;</li> <li>- отсутствие технологий качественной переработки ТБО во вторичное сырье;</li> <li>- отсутствие эффективных технологий по качественной и полной утилизации отходов непригодных для дальнейшей переработки;</li> <li>- невысокое замещение традиционных способов производства тепла и энергоресурсов, альтернативными экологически безопасными.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сохранение массового потребления электроэнергии;</li> <li>- неэффективность энергосберегающих программ;</li> <li>- отсутствие реформирования в пользу альтернативных источников энергии.</li> </ul>

В ходе обобщения и анализа опыта зарубежных стран в решении проблем жилищно-коммунального хозяйства, нами выделены конкретные мероприятия по рассматриваемым направлениям проблем.

#### Подходы к решению технических проблем.

Практически во всех странах Восточной Европы и Балтии законодательными актами, разрешавшими приватизацию квартир, обязанности по содержанию и ремонту дома были переданы от государства или органа местного самоуправления новым собственникам. Но при этом разрабатывались и применялись меры содействия частным собственникам жилья в улучшении состояния приватизированных индивидуальных и многоквартирных жилых домов.

Таковыми мерами являются:

- предоставление собственникам жилья финансовой помощи за счет бюджетов различных уровней при капитальном ремонте и модернизации многоквартирных домов;

- обеспечение доступности для собственников жилья кредитов на капитальный ремонт и модернизацию многоквартирных домов.

В странах Восточной Европы собственникам жилья предоставляются средства за счет государственного и/или муниципального бюджета для финансирования части расходов на проведение капитального ремонта дома. Бюджетные средства предоставляются безвозмездно и безвозвратно в форме субсидии (гранта) для софинансирования расходов на капитальный ремонт (модернизацию) или в форме компенсации определенной части фактически произведенных собственниками затрат.

Общими для всех исследованных стран являются следующие принципы:

- инициатива по принятию решения о проведении капитального ремонта дома принадлежит собственникам,
- решение принимается на общем собрании;
- предоставление бюджетных средств осуществляется по заявлению собственников (или уполномоченных ими организаций) и, как правило, на конкурсной основе;
- бюджетные средства предоставляются только на условии и только по факту финансирования определенной доли стоимости работ самими собственниками помещений (из собственных и заемных средств).

*Подход к решению энергетических проблем.*

Варианты рационального и энергетически эффективного использования природных ресурсов и продуктов жизнедеятельности, на примере опыта различных стран.

Использование тепла сточных вод очистных сооружений города (ТЭЦ «Хаммарбю»). Положительный эффект: бесплатное тепло.

Использование древесных отходов (ТЭЦ «Бриста»). Положительный эффект: выработка тепла из отходов, улучшение экологии.

Извлечение тепла из воздуха, который проходит через вентиляционные системы (энергетического концерна «Фортум»). Положительный эффект: в течение последних пятнадцати лет в домах перестали работать индивидуальные отопительные системы, использующие органическое топливо, существенным образом изменилась экология.

Производство экологичной энергии, путем установки ветряных генераторов. В современном мире доля ветроэнергетики слишком мала, всего 1 %, однако в некоторых странах ветряные генераторы производят 20 % от общего объема энергии, производимой традиционными способами. В настоящее время 235 тыс. человек занято в производстве ветреной энергии. Положительный эффект: выработка экологически чистой энергии, не оказывающей пагубного влияния на экологию; занятость населения [7].

5. Использование энергии солнца с помощью гелиоустановок на кремниевых фотопреобразователях и солнечных коллекторных устройств для получения тепловой энергии (Программа "Солар-91", Швейцария). Заметим, что использование всего лишь 0.0125 % этого количества энергии Солнца могло бы обеспечить все сегодняшние потребности мировой энергетики, а использование 0,5 % – полностью покрыть потребности на перспективу. Множество передовых стран осуществили программы развития солнечной энергетики. В Германии

была осуществлена программа «100 000 солнечных крыш», в США аналогичная программа «Миллион солнечных крыш». В 1996 г. архитекторы Германии, Австрии, Великобритании, Греции и других стран разработали Европейскую хартию о солнечной энергии в строительстве и архитектуре. В Азии лидирует Китай, где на основе современных технологий внедряются системы солнечных коллекторов в строительство зданий и использование солнечной энергии в промышленности. Положительный эффект: выработка экологически-чистой и экономичной энергии, не оказывающей пагубного влияния на экологию [8].

6. Энергосбережение в системах потребления и распределения тепловой энергии. Это может быть осуществлено за счет внедрения современных энергосберегающих технологий при строительстве («компания Danfoss (Дания)»). Положительный эффект: сокращение энергозатрат в процессе эксплуатации.

7. Утепление фасадов домов, с использованием мокрых (штукатурных) материалов. Например: «7 октября 1959 года в Германии была оформлена патентная заявка на технологию наружного утепления фасада». Положительный эффект: сокращение энергозатрат в процессе эксплуатации.

8. Утепление труб, с использованием теплоизоляционных цилиндров из минеральной ваты на синтетическом связующем основании. Например: «торговая марка «CUTWOOL». Положительный эффект: сокращение затрат энергии в процессе эксплуатации, а также сохранение работоспособности инженерных сетей на более длительный срок.

9. Монтаж системы «антиобледенения» для кровель. Основа таких систем - греющие кабели, которые прокладываются по краям кровли, в желобах и водостоках, - везде, где может образовываться наледь. В системах «антиобледенения» применяются резистивные и саморегулирующиеся кабели. Основные производители резистивных кабелей, представленные на российском рынке, это NOKIA (Финляндия), DE-VI (Дания), ALCATEL (Норвегия). Производителей саморегулирующихся кабелей во всем мире немного: RAYCHEM (США), HEATTRACE (Великобритания), ISOPAD (Германия), THERMON (США). Положительный эффект: сокращение числа несчастных случаев и повышение безопасности жизнедеятельности населения [9].

Важным фактором, усиливающим эффективность внедрения инновационных мероприятий, может являться проекты на основании частного и государственного партнерства, а также тренинги формирующие менталитет по-

требителей коммунальных услуг, заинтересованных в эффективном управлении жилищным фондом.

На основе зарубежного опыта, можно предложить следующие направления государственного реформирования:

- стимулирующая налоговая политика в отношении фирм-застройщиков, использующих в процессе работы передовые инновационные материалы и энергосберегающие технологии;

- государственная экономическая поддержка фирм-застройщиков, использующих в процессе работы передовые инновационные материалы и энергосберегающие технологии [11].

*Политика в отношении тарифов на предоставляемые услуги/*

Тарифы ЖКХ и их рост в большинстве стран Европы находятся под контролем государства и рынка, а для обслуживающих компаний предусмотрено общее пользование сетевой инфраструктурой. При этом в некоторых европейских странах инфраструктура ЖКХ национализирована и обслуживается специальными подрядчиками, получающими оплату от государства или от самих компаний.

Магистральные трубопроводы отдельных государств были переданы частным фирмам, однако на законодательном уровне таким фирмам запрещается заниматься поставками электро- и теплоэнергии, газа или воды. Тарифы этих компаний, владеющих какой-либо сетью и обслуживающих ее, регулируются на государственном уровне, что позволяет не допускать монополизации отрасли и роста цен на ее услуги.

Так, потребитель в Великобритании имеет право самостоятельно выбрать поставщика, чьи расценки и качество услуг будут наиболее приемлемы лично для него. Государство обеспечивает равный доступ к сетевой инфраструктуре всем компаниям, работающим в отрасли ЖКХ. Если в дальнейшем потребителя перестанет устраивать уровень предоставляемых услуг, – он может в любой момент заменить поставщика. В связи с этим на рынке коммунальных услуг Великобритании между компаниями существует высокая конкуренция, а тарифная ставка остается практически единственным инструментом для привлечения потребителей. Компании-поставщики часто проводят разнообразные акции, – например, предлагая потенциальным клиентам заключение контракта на пять лет при условии определенной скидки или фиксированного тарифа на весь срок действия договора. Подобная схема борьбы за потребителя функционирует и в других европейских странах.

Что касается европейских рынков газоснабжения и электроэнергетики, – ситуация здесь также разительно отличается от отечественных реалий. Так, в странах Евросоюза все электросчетчики оснащены специальным ключом со встроенным микрочипом. Каждый чип имеет привязку к банковскому счету отдельной энергетической компании, а владелец ключа (потребитель услуги) может пополнить этот счет в любом терминале. В распоряжении хозяина жилья может находиться несколько таких ключей, и человек сам решает, какого из поставщиков ему выбрать. Газоснабжающие компании работают по такому же принципу, с тем лишь отличием, что вместо электронного чипа для газовых счетчиков используется пластиковая карта [12].

Подобный механизм взаимоотношений между поставщиком и потребителем услуг обеспечивает серьезную конкуренцию на европейском рынке ЖКХ, что в результате приводит к снижению тарифов. Функция государства в данном случае – следить за тем, чтобы рынок коммунальных услуг не монополизировался, и регулировать ценовую политику отрасли (помимо поставок газа и электричества, поскольку ими торгуют на бирже).

*Кадровая политика.*

В ряде стран Европы подход к решению проблем, связанных с кадровой политикой, предусматривает решение следующих задач:

- подготовка высококвалифицированных специалистов для обеспечения эффективного функционирования предприятий и предоставления жилищных и коммунальных услуг;

- актуализация учебно-методических материалов по программам подготовки и переподготовки жилищно-коммунальных специалистов, разработка новых обучающих программ, в т. ч. дистанционных;

- апробация новых методических подходов и методик подготовки кадров органов МСУ для успешного взаимодействия с монополистами и частными управляющими компаниями.

Обучение строится на следующих основных принципах: системность, то есть построение программы с учетом целевых групп обучения (например, руководителей ТСЖ), приоритетных направлений подготовки и форм обучения; комплексность (учет потребностей в обучении по профессиональному и территориальному принципам); делегирование функций (обеспечение участия профильных учебных заведений в реализации проектов программы); модульный принцип, то есть возможность встраивания в структуру программы дополнительных мероприятий (например, блок вопросов по бухгалтерскому учету для ТСЖ); целенаправленность

(адресная реализация программ на основе поступающих заявок от предприятий ЖКХ); конкурсность подбора исполнителей учебных программ на основе объективных методик оценки поступивших предложений; рыночная обоснованность цены на разработку и реализацию учебных курсов; постоянный мониторинг учебной деятельности.

### Решение экологических проблем.

Неэффективное расходование природных ресурсов. Пути решения: переработка и утилизация отходов; создание программ для перехода на более рациональный и экономный образ жизни.

В табл. 5 представлен опыт зарубежных стран по переработке отходов.

Таблица 5

### Сырье, получаемое после переработки отходов в зарубежных странах

Отходы	Способ переработки	Конечный результат
Токсичные отходы (ртутные лампы)	Сжигание, захоронение в специальных свалках или	Строительные и промышленные материалы
Электронный мусор	Технические преобразования	Металлы (медь, железо, алюминий) и стекло
Растительные (органические) отходы	Производство почвы	Компост для выращивания растений
Холодильники	Масло и хладагент высасываются, остальные части разрубаются и перерабатываются	80% материалов можно использовать заново, 20% уходит на свалку
Автомобили	Прием отработанных масел	Запчасти от старой машины, которые еще не вышли из строя
Бумага	Сортировка и захоронение	Продажа и формирование сортов бумаги
Стекло	Технические преобразования	Новые стеклянные изделия
Синтетические волокна	Технические преобразования	Впоследствии используются в текстильной продукции

Отходы, которые нельзя переработать, европейцы сжигают, получая из них электричество и тепловую энергию. В европейских странах сжиганию подвергают 20 – 25 % объема городских отходов, в Японии - около 65 %, в США – около 15 %. Прямое сжигание ТБО экологически опасный процесс. В ходе него образуются не только токсичные выбросы в атмосферу (тяжелые металлы, дибензодиоксины, дибензофураны, оксиды углерода и азота), но и большое количество шлаков. Несмотря на этот очевидный недостаток, организация мусоросжигательных предприятий - прогрессивный метод утилизации ТБО. Экологическая проблема решается применением систем газоочистки, а образующийся шлак используется при строительстве дорог. Метод способствует снижению роста площадей под захоронение ТБО и дает экономически положительный эффект от полученного пара и энергии.

Для выхода из сложившейся кризисной ситуации необходимо предпринимать кардинальные меры, способные в кратчайшие сроки обеспечить высокий экономический, социальный, экологический эффект. Одним из наиболее подходящих вариантов решения данной проблемы,

видится в систематизации приоритетных направлений, отражающих сущность и содержание развития инновационной деятельности в системе ЖКХ.

Приоритетными направлениями, отражающими сущность и содержание развития инновационной деятельности в системе ЖКХ могут быть:

- использование современных, а также разработка новейших средств и способов защиты инженерных сетей от износа и деформации;
- поиск современных утеплительных материалов, защитных составов, позволяющих улучшить надежность объектов ЖКХ, а также стойкость к перепадам температур;
- использование современных, а также разработка новейших строительных материалов и технологий, позволяющих снизить затраты при строительстве жилой недвижимости, и экономить энергоресурсы при ее эксплуатации;
- анализ и использование современных достижений науки, в области коммунальной техники, позволяющих обеспечить энергосбережение, повышенный КПД и срок эксплуатации;
- развитие энергетического комплекса и анализ опыта передовых стран, в области малой

энергетики, для проведения ряда энергосберегающих мероприятий, позволяющих снизить энергоемкое потребление и разработать альтернативные энергетические технологии, позволяющие вырабатывать энергию, менее затратным способом, с повышенным КПД, и нанесением меньшего вреда для экологии страны;

- использование современных информационных технологий и систем, для формирования поквартирных баз данных, автоматического учета эксплуатационных затрат, а также информации о реагировании обслуживающего персонала на вызовы жильцов в случае аварийных ситуаций;

- организация среднего и высшего образования, на основе дуальной формы обучения, и систем стандартизации, сертификации, аттестации, при подготовке кадров для ЖКХ;

- формирование комплекса организационно-правовых мер, обеспечивающих, на этапе утверждения плана застройки, контроль над соответствием коммунальной инфраструктуры требованиям будущего жилого объекта;

- формирование и внедрение комплекса административно-правовых мер, нормативов и тарифов, позволяющих обеспечить справедливую оценку необходимого возмещения за израсходованные тепло и энергоресурсы;

- вовлечение собственников жилья в процесс принятия управленческих решений в рамках обсуждения политики дальнейшего потребления жилищно-коммунальных услуг;

- формирование инициативной группы собственников жилья, представляющей свои интересы и интересы других собственников, для выявления потребностей и желаний жильцов, а также учета их мнения, при выборе поставщиков ЖКУ и обслуживающих организаций;

- проведение инвентаризационных мероприятий, для учета существующих мест по складированию и переработке ТБО;

- формирование системы обнаружения, и быстрого реагирования на незаконно образующиеся свалки, а также мероприятий снижающих вероятность их повторного возникновения;

- разработка дополнений, к системе нормативно-правовых актов и штрафных санкций, по эксплуатации существующих и борьбе с «новопеченными» местами складирования ТБО;

- организация системы селективного сбора ТБО, путем проведения тренингов и реализации образовательных программ;

- опираясь на отечественные разработки и на мировой опыт, разработать комплекс мероприятий, и технологических операций по осуществлению селективной сортировки ТБО, и дальнейшей переработке отсортированной мас-

сы, для получения вторичного сырья и утилизации непригодной массы;

- организовать строительство автоматизированных мусороперерабатывающих предприятий;

- организовать систему регулярной экспертизы заброшенных, существующих и вновь появляющихся мест для сваливания ТБО, с целью оценки их пагубного влияния на экологию;

- использовать современные ресурсосберегающие технологии по переработке ТБО, обеспечивающие минимизацию вреда для экологии;

- предоставление финансовой помощи (гранты, субсидии) для проведения собственниками многоквартирных жилых домов капитального ремонта.

Комплексный подход к данным направлениям может стать источником сбережения и привлечения предприятиями ЖКХ дополнительных средств, необходимых, для финансирования дальнейших мероприятий по реформированию отечественного ЖКХ.

В основу будущей системы управления коммунальным хозяйством должен быть положен принцип рационального разделения функций и организация взаимоотношений между собственниками инженерной инфраструктуры, управляющими компаниями, организациями, выступающими в роли подрядчиков, осуществляющих обслуживание объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры, и органами государственного контроля, осуществляющие надзор за поставляемыми ЖКУ необходимого качества и сохранностью жилищного фонда независимо от его принадлежности.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Авилова И.П., Жариков И.С. Методика оценки инвестиционной привлекательности реконструкции здания (сооружения) для последующей его реализации как объекта недвижимости коммерческого, жилого или социального назначения // Экономика и предпринимательство. 2015. № 4-1 (57-1). С. 966–971.

2. Белик А.И., Абакумов Р.Г. Реконструкция объектов жилой недвижимости // В сборнике: Актуальные вопросы развития современного общества. Сборник научных статей 5-ой Международной научно-практической конференции. Курск, 2015. С. 26–28.

3. Мамзина Т.Ю., Наумов А.Е., Авилова И.П. Анализ и выбор наиболее привлекательно инвестиционно-строительного проекта с помощью расчета показателей экономической эффективности // Научные труды SWorld. 2014. Т. 23. № 2. С. 65–68.

4. Крылова Д.Д., Абакумов Р.Г. Проблемы оценки инновации в инвестиционно-строительной сфере // В сборнике: Стратегия социально-экономического развития общества: управленческие, правовые, хозяйственные аспекты. Ответственный редактор Горохов А.А.. Курск, 2015. С. 161–164.

5. Урсу И.В. Прогрессивное инновационное развитие как безальтернативный тип развития экономики России // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. 2012. № 1. С. 460–464.

6. Погорелова Ю.В., Абакумов Р.Г. Методы повышения эффективности системы управления ЖКХ // В сборнике: Молодежь и XXI век - 2015. Материалы V Международной молодежной научной конференции в 3-х томах. Ответственный редактор: Горохов А.А.. Курск, 2015. С. 197–200.

7. Соколова Н.Ю., Абакумов Р.Г. Анализ структурно-содержательной базы понятия инвестиционного климата в секторе недвижимости // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2015. № 1 (6). С. 190–193.

8. Соколова Н.Ю., Наумов А.Е., Щенятская М.А. Качественное влияние инфраструктурного насыщения территории на риски реализации

жилых объектов // Наука и образование в жизни современного общества. Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции 30 апреля 2015 г.: в 14 томах. Тамбов, 2015. С. 138–141.

9. Соколова Н.Ю., Абакумов Р.Г. Вопросы модернизации многоэтажных панельных зданий с целью повышения энергоэффективности, комфорта и безопасности проживания // В сборнике: Поколение будущего: Взгляд молодых ученых - 2015 сборник научных статей 4-й Международной молодежной научной конференции : в 4-х томах. Ответственный редактор Горохов А.А.. Курск, 2015. С. 185–188.

10. Шумайлова Н.С., Абакумов Р.Г. Критический анализ зарубежного опыта ценообразования в строительстве и перспективы развития российской сметно-нормативной базы // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2015. № 1 (6). С. 225–228.

11. Щенятская М.А., Авилова И.П., Наумов А.Е. К вопросу об учете рисков при анализе эффективности инвестиционно-строительных проектов // Образование и наука современное состояние и перспективы развития: сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. Тамбов, 2015. С. 180–183.

---

**Abakumov R.G., Unezheva V.A., Strahova A.S.**

**THE ANALYSIS OF SYSTEM PROBLEMS OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES OF CITY OF BELGOROD AND APPLICATION OF FOREIGN EXPERIENCE OF DEVELOPMENT OF INNOVATIONAL ACTIVITY IN SYSTEM OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES**

*In clause the analysis of system problems of housing and communal services of city of Belgorod is resulted on the basis of processing references (manipulations) of citizens with complaints to address of managing organizations in a cut (section) of subjects, a direction of complaints, a degree of satisfaction the decision of a problem. It is resulted кейтинговые parameters of activity of managing organizations of city of Belgorod. Problems of housing and communal services on the following directions are systematized: technical, legal and social and economic, personnel, ecological, энергосбережение. Experience of foreign countries in the decision of the given groups of problems is generalized and its application in system of housing and communal services of city is proved. Priority directions of innovational activity in system of housing and communal services are allocated.*

**Key words:** *problems, foreign experience, housing and communal services.*

---

**Абакумов Роман Григорьевич**, кандидат экономических наук, доцент.  
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.  
Адрес: Россия, 308012, г. Белгород, ул. Костюкова, 46.  
E-mail: abakumovrg2000@mail.ru

**Унежева Виктория Андреевна**, магистрант кафедры экспертизы и управления недвижимостью.  
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.  
Адрес: Россия, 308012, г. Белгород, ул. Костюкова, 46.  
E-mail: vunezheva@mail.ru

**Страхова Анастасия Сергеевна**, магистрант кафедры управления имуществом комплексными государственными закупками и нормативно-технической документацией, отдел нормативно-технической документации  
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.  
Адрес: Россия, 308012, г. Белгород, ул. Костюкова, 46.  
E-mail: strahova\_nasty@mail.ru