

DOI: 10.12737/22639

Косухин М.М., канд. техн. наук, проф.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

ОТ ИСТОРИИ СОЗДАНИЯ ДО СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИИ*

mkosuhin@mail.ru

Представлен краткий анализ исторического и экономического развития жилищно-коммунального хозяйства России, позволяющий сделать выводы о современном состоянии отрасли. Показано, что на сегодняшний день она находится в катастрофическом состоянии. Необходимо комплекс действенных мер руководства страны по выводу отрасли из кризисного состояния. Для оценки сложившейся ситуации необходим детальный анализ как в целом отрасли, так и ее подотраслей специалистами-профессионалами. Для решения стоящих перед отраслью задач необходимо провести разгосударствление, разработать конкретную нормативно-правовую базу, механизмы привлечения в отрасль высококвалифицированных специалистов. Обеспечить контроль обоснованности уровня тарифов на жилищно-коммунальные услуги и исключить посредников в лице управляющих компаний по оплате за реально потребляемые коммунальные ресурсы.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, реформирование ЖКХ, история развития ЖКХ, жилищный фонд, жилищно-коммунальные услуги, ветхость и аварийность основных фондов, моральный и физический износ, приборы учета, капитальный ремонт.

Введение. В апреле 2017 года исполняется 368 лет со дня основания служб российского жилищного хозяйства (ЖКХ). За этот период отрасль из службы «Общественного благочиния» (Наказ Царя и Великого Князя всея Руси Алексея Михайловича о Градском благочинии апрель 1649 года) превратилась в совокупность целого ряда отраслей российской экономики, обеспечивающих функционирование инженерной инфраструктуры объектов ЖКХ застроенных территорий с муниципальными образованиями и населенными пунктами различной принадлежности.

Рассматривая эволюционный путь развития отрасли необходимо отметить, что на всех этапах исторического развития, с развитием человеческой мысли и научно-технического прогресса, она постоянно совершенствовалась. Так, 16 января 1721 года, Указом Государя Российского Петра Алексеевича функции «общественного благочиния» были переданы созданной к этому времени российской полиции. Петр I именовал полицию «душой гражданства и всех добрых порядков», связывал с полицией понятия «благосостояния населения», «запрещения излишеств в домовых расходах», «учинения добрых домовладельцев», «производства чистоты на улицах и в домах». При Петре I произошел расцвет садово-паркового искусства, возведенного им в ранг первостепенного государственного дела.

В 1804 году генералом Бауэром по приказу Императрицы Екатерины II был построен первый московский водопровод, а в конце XIX века была построена и первая канализация. В 1870 году была проведена городская реформа, в

соответствии с которой в 509 городах России вводились новые органы самоуправления – городские думы. Деятельность Думы ограничивалась вопросами здравоохранения, народного образования, хозяйственными проблемами. Первая станция очистки воды была построена в Петербурге в 1888 году. В 1898 году в Москве сооружена первая канализация.

К 1917 году на примерно 800 городов страны приходилось лишь 215 небольших водопроводов, 23 канализации, 35 трамвайных предприятий, 606 бань и 13 прачечных. В ноябре 1917 года в соответствии с Постановлением II съезда Советов в составе НКВД было создано Главное управление по делам местного хозяйства. Начался период централизации управления местным хозяйством.

Основная часть. Уроки отечественного прошлого опыта наглядно демонстрируют возможности применения мало известных и не применяемых в настоящее время механизмов и технологий. В работе [1] раскрыты вопросы, которые являются весьма актуальными для проведения реформ в жилищной сфере и коммунальном (городском) хозяйстве. Остановимся лишь на некоторых из них. Понятия «жилищный вопрос» и «жилищная нужда» в их современном понимании возникли в эпоху индустриализации и массового притока населения в города.

С ростом городов дом как материальный объект меняется. Происходит смена его конструкций, плана, фасадов, этажности, усложняются требования к его санитарному обустройству, пожарной безопасности и т.п. Начинаются изменения в правилах

расположения жилого дома: от свободного расположения на территории усадьбы, происходит переход к фасадической постановке дома по «красным линиям» улиц, изменяются и формы собственности на жилье, а также характер его использования. Преобладает личная собственность.

С развитием производства, разделением труда и массовым привлечением наемных работников в города при возросшем спросе на жилье возникает жилье, специально предназначенное для сдачи внаем («доходные дома»). Таким образом, в городах возникает и развивается жилищный рынок и жилищный бизнес.

В 70-ые годы девятнадцатого столетия на смену личных средств приходит кооперация малых капиталов в жилищной сфере. 1899 год признан переломным в разрешении жилищного вопроса. Именно в этом году на Парижской выставке с Эйфелевой башней соседствует Всемирная выставка жилища, с этого года страны Европы и Америки начинают принимать государственные жилищные Законы. Это означает признание того факта, что жилищную проблему можно разрешить лишь совместными усилиями частных лиц и властей.

С приходом Советской власти происходит жилищный передел и связанная с ним национализация (и муниципализация), приводящая к окончательному исчезновению хозяев жилья как лиц заинтересованных в его сохранении. В первые же годы такой политики в Москве оказывается разрушенным или приходит в полную негодность 11000 зданий, в том числе 7000 жилых, насчитывающих 41000 квартир.

В декабре 1919 года VII Всероссийский съезд Советов принимает курс на децентрализацию хозяйственного управления. В апреле 1920-го года в НКВД создается Главное Управление Коммунального Хозяйства (ГУКХ), а в губерниях Отделы Коммунального Хозяйства (Откомхозы), принимающие в ходе децентрализации полномочий «по вертикали» (от государственного Центра) и «по горизонтали» (от местных государственных органов) с целью преодоления разрухи. При отсутствии средств в соответствии с известным мировым опытом приоритеты отдаются сохранению и восстановлению жилья, новое строительство жилья отложено на будущее. В решении задачи сохранения и восстановления жилья выделяются три основных направления:

– ограничение вмешательства Советских органов в эксплуатацию жилых зданий;

– создание условий для поддержки инициатив населения по сохранению и восстановлению жилья;

– профессионализация эксплуатации жилья.

Введенная в 1921 году Новая Экономическая Политика (НЭП), допускает в ограниченных формах многоукладную собственность и рынок.

В рамках ограничения вмешательства Советских органов в эксплуатацию жилых зданий в 1921 году издается Декрет о разгрузке местных Советов от распределения и эксплуатации жилья.

В рамках мероприятий по созданию условий для поддержки инициатив населения по сохранению и восстановлению жилья в конце 1921 года выходит Декрет о демунICIPализации (приватизации) небольших жилых зданий (в 1924 году в Москве демунICIPализировано 7536 зданий из 27000, еще 2936 зданий взято в аренду частными лицами, таким образом около 10 % населения проживает в частных домах). Возвращение жилья обуславливается обязательным проведением владельцами или пользователями необходимого ремонта.

ДемунICIPализации подлежали только небольшие дома, поэтому в 1922 году выходит Декрет «О жилищных товариществах». Здание передавалось в аренду Жилищному Товариществу, объединяющему проживающих в нем жителей. В 1924 году в Москве существовало 9358 Товариществ, занимающих 30,8 % жилых зданий, в которых проживало 3/4 населения Москвы.

В рамках направления по профессионализации эксплуатации жилья принимаются Декреты 1921 года «Об управлении домами» и 1926 «О бездефицитности ведения домовых хозяйств на основе самокупаемости». Во втором Декрете содержались рекомендации не выбирать, а нанимать специалистов, имеющих необходимое образование. Управдом становится важной фигурой восстановительного процесса. Союзы кооператоров организуют процесс обучения специалистов.

В результате действия принятых мер жилищный фонд страны к 1927 году был восстановлен до уровня наиболее успешного 1913 года российской экономики.

Весной 1927 года XV партконференция ВКП(б) принимает решение о резкой смене курса страны с упором на централизацию хозяйственного управления в связи с принятием программ Индустриализации, а затем и Коллективизации сельского хозяйства.

В 1931 году принимается Постановление июньского пленума ЦК ВКП(б) «О коммунальном хозяйстве» и создается Наркомат коммунального хозяйства, из которого впоследствии выйдут два центральных ведомства: по строительству и по жилищно-коммунальному хозяйству. Сворачивание НЭПа означает конец даже ограниченной многоукладной собственности и рынка. Начинается новая эпоха.

Исходя из вышеизложенного, необходимо отметить, что ситуация в российском ЖКХ двадцатых годов прошлого столетия, практически одн в один повторяется ровно через столетие. Подводя итог сказанному, как отмечено в работе [1], «остается дать только одну рекомендацию: для того, чтобы жилищная реформа в России стала успешной, необходимо спустить ее из заоблачных высот на грешную землю, не выдумывать отвлеченные подходы и механизмы, а воспользоваться богатым опытом как отечественных, так и зарубежных реформаторов. Именно в отрыве от реальной основы и заключается главная причина тех проблем, которые испытывает в настоящее время наша страна».

На сегодняшний день ЖКХ России занимает ведущее место в экономике страны, так как на его долю приходится более 26 % объема основных фондов экономики и в стоимостном выражении представляет 8 трлн. рублей. Численность работников в сфере ЖКХ более 3 млн. человек, 19 млн. объектов жилого фонда площадью почти 3 млрд. м², в том числе муниципальный жилищный фонд - 642,5 млн. м² или 22,5 %, государственный - 199,2 млн. м² или 7,0 %, частный - 1980,0 млн. м² или 69,4 %, общественный - 1,5 млн. м² или 0,1 %, смешанной формы собственности - 29,6 млн. м² или 1,0 %. ЖКХ потребляет более 20 % энергоресурсов страны.

Сегодня это самая неразгосударствленная отрасль экономики России. При этом состояние основных фондов ЖКХ характеризуется высокой степенью физического, морального и экономического износа и превышает 60 %. Такое состояние разные источники интерпретируют по разному. При этом отмечается целый комплекс причин такого состояния, вплоть до несовершенства механизмов экономики советского периода в этой сфере.

Тем не менее, начиная с послевоенных лет прошлого столетия, объемы вводимого жилья устойчиво росли вплоть до 1990 года. Осуществлялось должное финансирование на проведение реконструкции и капитального

ремонта жилищного фонда. Как показывают реальные факты, основная причина нынешнего состояния ЖКХ заключается в том, что с начала экономических реформ в России 1990-х годов инвестиции в основные фонды были резко сокращены. В послсоветский период из-за резкого сокращения ремонта произошло нарастание объемов ветхого и аварийного жилья и объектов жизнеобеспечения. В 1990-е годы объемы строительства нового городского жилья упали до уровня 1950-х годов, и только лишь, начиная с 1999 года начался его рост. С 1999 по 2009 годы ежегодный объем жилищного строительства увеличился почти в два раза (с 32,0 млн.м² до 59,9 млн.м²) [2]. Таким образом, экономические реформы 90-х в стране сделали «свое дело» и в сфере ЖКХ. По состоянию на 2010 год нормативный срок в целом по отрасли отслужили более 60 % основных фондов. По оценке Председателя Правительства «ЖКХ находится на грани катастрофы» [3]. Только на приведение изношенных фондов до нормативного состояния требуется более 6 трлн. рублей, которых по признанию властей сегодня у государства нет [4].

Учитывая, что ЖКХ составляет 26 % экономики страны на официальном уровне заявлено, что 26% основных фондов страны находятся в катастрофическом состоянии. Ввиду такого состояния основных фондов в отрасли с каждым годом увеличивается аварийность. По признанию министра регионального развития [5] «средства, которые затрачиваем на устранение аварийных и чрезвычайных ситуаций, сопоставимы с теми средствами, которые расходуются на подготовку отопительного сезона». Оборудование и коммуникации в одной из важнейших подотраслей ЖКХ - теплоснабжении находятся в изношенном состоянии. По данным Минэнерго РФ на 2002 год, «около 50 % объектов и инженерных сетей требуют замены, не менее 15 % находятся в аварийном состоянии. На каждые 100 км тепловых сетей ежегодно регистрируется в среднем 70 повреждений. Потери в тепловых сооружениях и сетях достигают 30 %» [6]. В марте 2010 года глава Минрегиона Виктор Басаргин заявил, что в 2009 году доля тепловых сетей, выслуживших установленные сроки, увеличилась до 32,7 %, а по водопроводным сетям - до 43,9 % [7]. В теплоснабжении с каждым годом растет число аварий. По его словам «главной причиной аварий является ветхость основных фондов», «надежность наших сетей остается крайне низкой» [8].

Ветхость и аварийность основных фондов не является единственной причиной их недо-

влетворительного состояния. Весомый вклад в такое состояние вносит некомпетентность и отсутствие элементарного профессионализма у управленцев и эксплуатационщиков. В отрасли работают люди не имеющие специального образования а, следовательно, не владеющие передовыми технологиями, новыми материалами, вопросами энерго- и ресурсосбережения. Поэтому основные фонды, объекты жизнеобеспечения государства, объекты недвижимости, создаваемые на протяжении длительного времени и определяющие экономическую мощь страны доверяются людям, не имеющим даже представлений об отрасли. Отсюда следует, что практически случайным, временным работникам, получившим знания в размере средней школы, доверяется управление собственностью, которой эффективно могут заниматься только высококвалифицированные, опытные менеджеры и которую могут обслуживать только хорошо обученные кадры, специализирующиеся на обслуживании именно этих сложных технических объектов. Работники ЖКХ должны представлять, как можно сохранить и даже преумножить рыночную стоимость вверенной им недвижимости, должны обладать определенной подготовкой и менталитетом, чтобы не нанести ущерб своей некомпетентностью, неспособностью реализовать комплексный подход в управлении сложной системой, отсутствием представлений о принятии превентивных мер и недопущении аварий. Недостаток образовательной базы у исполнителей всегда будет препятствовать внедрению интересных и нужных решений. Кроме того, здесь надо учитывать, что в стране в целом и регионах образовался дефицит в научных разработках и обоснованиях решений жилищно-коммунальных проблем. В обслуживании же жилищного фонда не сформировались лидеры, способные инициировать и лоббировать продвижение каких-то прогрессивных идей. В силу этого жилищно-коммунальное хозяйство страны оказалось в числе наиболее запущенных секторов экономики [11].

Одной из основных сфер нормального функционирования жилищного фонда, а именно многоквартирных домов, является лифтовое хозяйство. По оценкам Минрегиона России и Ростехнадзора России на территории Российской Федерации эксплуатируется порядка 490 000 лифтов, из них почти 90 % – пассажирские, ежедневно обеспечивающие перевозку населения в многоквартирных домах и административных зданиях. Непосредственно в жилищном фонде Российской Федерации эксплуатируется около 430 000 лифтов, из них более 35 % лифтов выработали свой ресурс и не соответствуют тре-

бованиям безопасности, ресурсосбережения, пожарозащищенности, не обеспечивают доступность для инвалидов и маломобильных групп граждан, нуждаются в полной модернизации или замене [9].

Ввиду массовой застройки жилых многоэтажных домов в 80-е годы XX века доля лифтов, отработавших нормативный срок службы (25 лет), не соответствующих современным требованиям безопасности и комфорта, ежегодно значительно возрастает, уровень безопасности при эксплуатации таких лифтов постоянно снижается, не обеспечивается их бесперебойная работа, растут затраты на техническое обслуживание и ремонт, что в ближайшей перспективе может отразиться на безопасности и жизнедеятельности населения [10].

Необходимо отметить, что состояние отрасли значительно хуже, чем по официальным существующим показателям. Компетентные источники подвергают сомнению многие показатели отрасли, приводимые Госкомстатом и различающиеся с данными Госстроя. Так, например, по словам проректора Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Е. Румянцевой [11], показатель обеспеченности россиян жильем растет во многом из-за того, что «Госкомстат меняет методику оценки жилищного фонда, включая в него все новые объекты (гостиницы-приюты, дома для престарелых, помещения служебного пользования и пр.)». При этом, по ее мнению, Госкомстат занижает реальные цифры износа по сравнению с оценками Госстроя.

На сегодняшний день более 300 млн. м² (11 % всего жилищного фонда) нуждается в неотложном капитальном ремонте и переоборудовании коммунальных квартир для посемейного заселения; 250 млн. м² (9 %) в реконструкции. Около 20 % городского жилищного фонда еще не благоустроено, а в малых городах каждый второй дом не имеет полного инженерного обеспечения. В целом в России в неблагоустроенных квартирах проживает около 40 млн. человек.

Из-за сложившегося экономического положения в стране, дефицита бюджета всех уровней на содержание и ремонт жилищного фонда, из года в год увеличивается подлежащий сносу ветхий и аварийный жилищный фонд с износом более 70 %. Если в 1995 году он составлял 37,7 млн. м², то в настоящее время он насчитывает 88,7 млн. м² или 3,1 % от всего жилищного фонда, в котором проживает около 5,0 млн. человек (3,4 % населения страны).

Анализируя вышеизложенное необходимо отметить, что отношение к отрасли ЖКХ носило всегда потребительский характер. Финансирование осуществлялось по остаточному принципу, накапливались долги. Все это привело к тому, что основная отрасль жизнеобеспечения населения страны требует принятия координальных мер и действий, коренного пересмотра проводимых жилищно-коммунальных реформ. Поэтому сегодня перед отраслью стоят проблемы первостепенной важности к которым можно отнести, по мнению многих руководителей предприятий ЖКХ [11], следующие:

- неразгосударственная система;
- сохранение нерыночных принципов функционирования. Административное управление;
- затратность в ведении хозяйства;
- непрозрачность формирования тарифов;
- отсутствие информированности населения по процедурам затрат;
- низкая инвестиционная привлекательность;
- наличие большой задолженности;
- необязательность (в том числе бюджета) всех участников процесса по отношению друг к другу в оплате услуг;
- высокий процент изношенности коммунальной инфраструктуры и в целом основных фондов;
- доля убыточных МУПов – 58 %;
- самоуправление собственников жилья находится на начальной стадии формирования;
- количество ТСЖ, ЖСК и ЖК по итогам 2005 года составило 5,9 %;
- инертность всех участников. Нет инициативы как со стороны собственников, так и со стороны местных властей;
- усложненный порядок формирования ТСЖ;
- у населения велики ожидания помощи от государства;
- огромная боязнь будущих затрат на капитальный ремонт;
- не проведены в полном объеме инвентаризация и регистрация имущества ЖКХ, что не дает возможность оценить состояние отрасли;
- высокие риски для инвесторов;
- действие договоров на период полномочий глав муниципальных образований, что влияет на инвестиционный климат не в лучшую сторону;

– отсутствие правоустанавливающих документов на объекты коммунальной инфраструктуры;

– порядок взыскания долгов крайне усложнен;

– наличие перекрестного субсидирования;

– тарифное регулирование с ограничителем и не носит долговременного характера;

– финансовые потоки на оплату субсидий и льгот осуществляются в натуральной форме.

В рамках перспектив выхода из сложившейся в отрасли ситуации нельзя не упомянуть об уже действующих и реализуемых на практике Федеральных Законах, актах Президента и Правительства Российской Федерации, актах Федеральных органов исполнительной власти в области государственной политики и нормативно-правового регулирования жилищно-коммунальной сферы.

Начиная с 1997 года – концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации принимался целый комплекс федеральных и региональных программ по развитию ЖКХ. Тем не менее, сегодня приходится констатировать, что основные мероприятия этих программных документов не выполнены и не выполняются. Не разработаны нормативно-правовая база, не проведено разгосударствление эксплуатационных организаций ЖКХ, не определены подходы к отбору на конкурсной основе управляющей и обслуживающей структур этих организаций, не обеспечен контроль обоснованности уровня тарифов на жилищно-коммунальные услуги, не введены методы антимонопольного регулирования при установлении тарифов, не дифференцированы ставки оплаты жилья в зависимости от его качества и местоположения, не демополизована деятельность организаций жилищно-коммунального хозяйства, не установлены индивидуальные приборы учета и регулирования потребления воды, газа и других энергоресурсов, не отлажен механизм привлечения средств для развития городской жилищно-коммунальной инфраструктуры с использованием различных источников инвестирования и т.д.

Распоряжением Правительства РФ от 26.01.2016 г. №80-р принята Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года. На сегодняшний день существует много комментариев этой Стратегии специалистами разных уровней и все они, к большому сожалению, сводятся к единому мнению – утвержденная Стратегия далека от

совершенства. Данный документ должен был однозначно и четко описывать поэтапную реализацию ключевых вопросов государственной политики в области регулирования и развития ЖКХ. Здесь необходимо отметить следующее, регулирование и развитие любой сферы жизнедеятельности должно начинаться с создания или реанимирования этой сферы. Отрасль ЖКХ, как отмечалось выше, более чем на 60 % нуждается в модернизации, реновации, санации, реконструкции, капитальном ремонте и т.д. Закономерно возникает вопрос, как можно регулировать и развивать такое состояние отрасли. Ответом на поставленный вопрос может послужить цитата из комментария к Стратегии председателя общественной организации «Защита прав собственников ЖКХ» г. Ижевска – А. Меркушева «не погрешу против истины если скажу, что российское жилищное коммунальное хозяйство живо не благодаря, а вопреки принимаемым нововведениям. Пока есть профессионалы и активные собственники жилья, отрасль будет жить» [12].

Выводы. Таким образом, вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что вопрос приоритетов и механизмов реформирования отечественного ЖКХ на сегодняшний день остается открытым. Любой программный документ должен начинаться с детального профессионального анализа существующей в отрасли ситуации высококвалифицированными специалистами. И только после этого проводить внедрение мероприятий, направленных на выход отрасли из сложившейся ситуации и дальнейшее ее совершенствование и развитие.

**Статья подготовлена в рамках мероприятий Программы стратегического развития БГТУ им. В.Г. Шухова на 2012-2016 годы по проекту «Теплофизические аспекты расчетно-экспериментальной оценки энергетической эффективности ограждающих конструкций при эксплуатации и реконструкции гражданских зданий»*

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Говоренкова Т.М., Савин Д.А. Жилищно-арендная кооперация. Опыт новой экономи-

ческой политики и возможность его применения в современной России, Жилищный альманах. М. 1999.

2. Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации
https://ru.wikipedia.org/wiki/Жилищно-коммунальное_хозяйство_России#cite_note-8

3. Д.Медведев: Более 60 % фондов в ЖКХ отслужили свой срок :: Политика :: Top.rbc.ru
<http://www.rbc.ru/politics/23/11/2010/5703e0a49a79473c0df17416>

4. Срочная реформа ЖКХ, или на грани катастрофы («Обзор прессы»): Голос России
<https://ria.ru/radio/>

5. Министерство Регионального развития РФ – Новости
https://archive.is/20130417085546/www.minregion.ru/press_office/news/314.html

6. Концепция развития теплоснабжения в России, включая коммунальную энергетику, на среднесрочную перспективу – РосТепло. RU
http://www.rosteplo.ru/Npb_files/npb_shablon.php?id=27

7. Большинство коммунальных аварий связано с недостатком инвестиций в ЖКХ | Общество | Лента новостей «РИА Новости»
<https://ria.ru/society/20100316/214683088.html>

8. Басаргин: Причина аварий – ветхость коммунального фонда – ЖКХ, отопление – Новости Санкт-Петербурга и Москвы, новости Украины и Кавказа, мировые новости, новости экономики – R...
<http://www.rosbalt.ru/2009/12/24/700069.html>

9. 2-е Всероссийское совещание «Перспективы развития лифтового комплекса Российской Федерации в современных условиях»
https://archive.is/20131016073840/www.minregion.ru/press_office/news/1642.html

10. Резолюция Всероссийского совещание «Перспективы развития лифтового комплекса Российской Федерации в современных условиях»
<http://minregion.ru/upload/documents/2010/11/101108-101014.pdf>

11. Некоторые индикаторы развития ЖКХ России
http://vasilievaa.narod.ru/ptpu/9_4_03.htm

12. Стратегия развития ЖКХ
http://www.survey-invest.com/object_681206/

Kosukhin M.M.

FROM THE ORIGIN TO THE CURRENT STATE AND PROSPECTS OF HOUSING AND UTILITIES INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT IN RUSSIA

There is presented the brief analysis of historical and economic development of housing and utilities infrastructure in Russia, which allows making conclusion about the current state of the sector. As it was shown, currently it is in disastrous state. To steer this sector out of crisis a set of effective measures from the authorities is needed. To evaluate the existing situation the sector, as well as its sub-sectors, should be thoroughly

analyzed by professional specialists. In order to solve the problems, which the housing and utilities sector is facing, the destatization should be carried out and the accurate regulatory and legal framework and the mechanism of attracting highly-skilled professionals should be developed. The price reasonableness for housing and utilities services should be also controlled, and the intermediate sellers represented by management companies of the consumed utility services should be excluded.

Key words: *housing and utilities infrastructure, housing and utility sector reforming, the history of housing and utilities sector, housing properties, housing and utilities services, dilapidated and hazardous dwelling funds, obsolescence and physical deterioration, metering instruments, capital repairs.*

Косухин Михаил Михайлович, кандидат технических наук, профессор кафедры строительства и городского хозяйства.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: mkosuhin@mail.ru