

СТРАТЕГИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА (С УЧЕТОМ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА)

Бобровская Н.И.

кандидат экономических наук, доцент, докторант кафедры политологии и этнополитики
Южно-Российского института управления – филиала, Российская академия народного хозяйства
и государственной службы при Президенте Российской Федерации (Россия), 344065,
Россия, г. Ростов-на-Дону, пер. Днепроvский, 124/5, к. 64, bobrovskayan@bk.ru

Кузина С.И.

доктор политических наук, профессор, заместитель декана факультета политологии
Южно-Российского института управления – филиала, Российская академия народного хозяйства
и государственной службы при Президенте Российской Федерации (Россия), 344013,
Россия, г. Ростов-на-Дону, 17-я улица, д. 41, к.3, svivk@yandex.ru

УДК 346
ББК 67.401.115

Цель. Изложить слабые позиции в управлении жилищно-коммунальной системой в России, детерминирующие растущую социальную напряженность, и показать зарубежный опыт управления жилищно-коммунальным хозяйством с целью корректировки российской государственной политики в сфере ЖКХ.

Методы. Проведено сравнение управлением системами ЖКХ в России и за рубежом, отражены преимущества управления зарубежного управления, выявлены причины того, почему в нашей стране эта система регулируется «вручную». Выявлены слабые содержательные стороны законодательных документов, закладывающих социальную несправедливость среди населения страны.

Результаты. Показан зарубежный опыт функционирования и регулирования систем ЖКХ многих развитых стран, которые могут служить примером управления системой ЖКХ для России. Предложено адаптировать к нашим условиям зарубежные схемы производства, оказания и оплаты жилищно-коммунальных услуг, формирования тарифов на коммунальные услуги и их свободный выбор потребителями.

Научная новизна. Научная новизна заключается в исследовании зарубежного опыта предоставления коммунальных услуг населению и предложение перенесения его в российскую действительность с целью снятия социально-политической напряженности в жилищно-коммунальной сфере России.

Ключевые слова: социально-политические проблемы, жилищно-коммунальное хозяйство, реформирование, жилищно-коммунальные услуги.

Bobrovskaya N.I., Kusina S.I.
PUBLIC POLICY STRATEGIES IN HOUSING AND UTILITIES SECTOR
(CONSIDERING FOREIGN EXPERIENCE)

Aim. To identify weak points of housing and utilities management determining growing social tension in Russia and to present foreign experience of housing and utilities management with the aim of adjusting the Russian public policy in this field.

Methods. The housing and utilities management systems in Russia and abroad are compared, the advantages of foreign management are reflected and the reasons why this system is regulated “manually” in our country are identified. Weak substantive aspects of the legislative documents generating social injustice among the population of the country are revealed.

Results. Foreign experience of housing and utilities systems functioning and regulation in many developed countries which can serve as an example of housing and utilities system management in Russia is presented. Foreign schemes of producing, providing and payment for housing and utility services, formations of utility tariffs and the consumers’ free choice are offered to be adapted to the national conditions.

Scientific novelty. Scientific novelty lies in researching foreign experience of providing utilities to the population and the offer of its transferring to the Russian reality with the aim of eliminating socio-political tension in the housing and utilities sector of Russia.

Key words: socio-political problems, housing and utilities sector, reforms, housing and utility services.

Одним из направлений государственной политики модернизации российского общественного пространства является реформирование жилищно-коммунальной сферы, что представляет собой не только технически сложную задачу, – процесс сопровождается ростом социальной напряженности. Реформы идут извилистым путем, принося не только положительные результаты, но и ошибки, и поражения, – чему есть ряд причин.

Так, некоторые решения правительства в данной области привели к снижению уровня жизни в основной своей массе и так небогатого российского населения. Для восстановления социальной справедливости необходимы изменения, в том числе на основе изучения и адаптации зарубежного опыта в части экономических, налоговых и финансовых инструментов и механизмов управления данной сферой. Отечественная законодательная база в области регулирования отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства содержит множественные противоречия, что не только затрудняет их исполнение, но и представляет определенные коррупционные риски [1, с. 345-347].

Раздражение и протест населения вызывают растущие тарифы; некачественные жилищно-коммунальные услуги; выделение в квитанциях населения зачастую необоснованной величины расходов коммунальных услуг на общедомовые нужды (которые ранее закладывались в тариф обслуживания многоквартирного дома); введение социальных норм потребления электроэнергии со скрытым повышением тарифа (в перспективе – введение таких же норм на потребление холодной воды); создание региональных фондов на капитальный ремонт многоквартирного дома (МКД) и прочее.

Касательно формируемого фонда капитального ремонта многоквартирных домов хотелось бы отметить, что введенная в закон норма, определяющая механизм его формирования [2], ущемляет имущественные права именно малообеспеченной части населения. В соответствии с новыми положениями, люди весьма скромного достатка (а в МКД проживают именно такие) должны собирать средства на ремонт старых домов, которые в своё время не отремонтировало государство. Высокообеспеченные слои населения проживают, как правило, в коттеджах и усадьбах и в создании фондов капитального ремонта МКД не участвуют. В описанной ситуации, например, был бы полезен опыт зарубежных стран, где собственникам

предоставляется возможность взять кредит в банке под низкие (по сравнению с российскими) проценты на ремонтные работы.

Необходимы изменения финансовой, налоговой, экономической и других направлений политики государства, которые способствовали бы построению функционирующей системы жилищно-коммунального хозяйства страны на качественно иной основе. Если развитие государства сравнить с развитием личности человека, то одной из составляющих человеческого развития является наличие у него жизненных и профессиональных целей, ведущих к успеху. Если властью не обозначена чёткая цель развития государства (речь идет об одной только сфере ЖКХ), то такое государство можно сравнить с плавающим в океане кораблём без определения конечного пункта и проложенного к нему маршрута. Такой корабль, естественно, не попадёт в нужную точку, поскольку её просто нет.

Одной из целей реформирования жилищно-коммунальной сферы можно определить, к примеру, для управляющих организаций – своевременную оплату жилищно-коммунальных услуг поставщикам, для поставщиков ЖКУ – создание справедливой конкуренции и т.д. Кроме того, создание рыночной системы в сфере ЖКХ даст возможность министерству ЖКХ решать ключевые задачи министерства, а именно – разрабатывать принципы функционирования всей системы ЖКХ, не отвлекаясь на мелочную опеку структур и разработку всевозможных громоздких, не всегда логичных и выполнимых правил.

Например, в Германии в официальном положении федерального Министерства экономики и труда чётко сказано: «Ключевая задача экономической политики и соответственно Министерства состоит в том, чтобы закладывать основы для экономического процветания Германии, распределенного на все население». Исходя из данного важнейшего положения, определяются различные принципы, которыми надлежит руководствоваться при разработке конкретных мер экономической политики.[3, с. 9]

В российских нормативно-правовых документах не принято указывать цель, в соответствии с которой издается тот или иной документ либо функционирует та или иная структура. Возможно, и этим тоже объясняется долговременное наличие одних и тех же проблем в сфере российского ЖКХ: высокие тарифы на коммунальное обслуживание, неплатежи со стороны управляющих компаний и товариществ собствен-

ников жилья поставщикам коммунальных услуг, введение заниженных социальных норм на потребление электроэнергии и пр.

Как альтернативу утверждаемым тарифам на коммунальные услуги в России можно создать конкурентную среду среди производителей этих услуг. Для этого, во-первых, необходимо подготовить все правовые документы и технические условия для запуска её функционирования в масштабах всей страны.

Дотации и субсидии федерального и региональных бюджетов вряд ли помогут жилищно-коммунальной системе без задействования экономических инструментов и механизмов. А они в России ещё не разработаны и, следовательно, не применяются. Преимущества глобализации заключаются и в том, что она дает возможность быстрого распространения передовых и эффективных управленческих решений от одного мирового субъекта к другому. 4, с. 36]

В данной статье мы попытаемся разобраться в системе управления некоторыми зарубежными жилищными и коммунальными системами, и почему в нашей стране те же системы порой регулируются «вручную». Для ответа на вопрос, возможна ли адаптация системы управления ЖКХ муниципальных образований зарубежных стран в России, рассмотрим более детально отношения в данной сфере в некоторых странах.

Коммунальные предприятия отраслей городского хозяйства в большинстве зарубежных стран (Венгрия, Польша, Словакия, Франция, Финляндия) передавались в частные руки в рамках общих программ приватизации публичной собственности. Под приватизацией в данных странах понимают передачу частным лицам контроль над государственными и муниципальными предприятиями и активами, но без передачи имущественных прав. В этом случае к основным методам приватизации (продажа акций, частные инвестиции в государственные предприятия, разукрупнение предприятий, их выкуп менеджерами или работниками) добавляются подряд и аренда, а также передача муниципальных и госпредприятий для управления в частные руки. В итоге частным менеджерам передаются только управление и результаты деятельности, то есть, термин «приватизация» используется здесь в широком толковании, в данном случае, приватизация бизнеса.

В перечисленных странах осуществлен перевод оказания коммунальных услуг из госсектора в частный с целью задействования рыночных механизмов для улучшения соотношения «затраты-эффективность». Приватизация в ЖКХ отличается многообразием форм и сложностью, и это обусловлено особенностью его структуры.

Практика показывает, что наиболее легко в сфере муниципального хозяйства частный бизнес пре-

успевает в направлениях:

- 1) уборочные работы, озеленение, благоустройство прилегающих территорий;
- 2) ремонт и содержание дорог;
- 3) эксплуатация жилищного фонда;
- 4) сбор, вывоз и переработка бытовых отходов;
- 5) ремонтные услуги населению.

В каждой из развитых стран приватизация муниципальных предприятий проводилась по-своему. Во Франции в первую очередь приватизировались конкурентоспособные отрасли, причем передавались они в частные руки по завышенным ценам. Предприятия коммунальных услуг (естественные монополии) реализовались по «остаточному принципу». Целью государственной политики при проведении приватизации было сокращение государства и муниципалитетов в производственные процессы экономики ЖКХ. В результате в частные руки было передано 3/4 городского водоснабжения, службы по уборке улиц, вывозу мусора.

Поскольку после приватизации сфер содержания городского хозяйства на данные услуги растут не только их качество, но и цены, то регулирование цен в коммунальном хозяйстве государства оставляют за собой.

В условиях естественных монополий жизнеобеспечивающих систем (энергообеспечение, водоснабжение, водоотведение) участие предпринимательских структур в обслуживании населения может быть довольно разнообразным. Но монополия ответственность при этом за состояние и развитие данных систем остается за государством (в лице местных органов государственной власти): именно оно в итоге несет ответственность за создание нормативной базы, за установление тарифов на коммунальные услуги для потребителей.

Учитывая разнообразие форм участия частного бизнеса в сфере ЖКХ при сохранении государственной или муниципальной собственности на объекты жизнеобеспечения, во Франции и Финляндии наиболее часто применяются договоры с частными предпринимателями об управлении, об обслуживании, об аренде, концессии.

Концессия – это соглашение, по которому одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением недвижимое имущество (объект концессионного соглашения), право собственности, на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглаше-

ния для осуществления указанной деятельности. [5]

«Главная особенность концессионного соглашения состоит в том, что объекты договорных отношений (имущество, отдельные виды деятельности) находятся в безраздельном, монопольном обладании только одной из сторон соглашения, а именно государства или иного публично-правового образования. Другая сторона соглашения – это всегда частное лицо, принимающее на себя определенные обязательства в обмен на предоставляемые ему права. Вот почему в отличие, например, от обычного гражданско-правового договора, по которому стороны просто обмениваются правами и обязанностями, концессионное соглашение, по представлениям правовой теории, изначально выступает, скорее, как акт наделения (дарения, пожалования, уступки) со стороны государства правами, которые недоступны или ограничено доступны в гражданском обороте». [6]

Взаимоотношения на основе концессионных соглашений между государством и частными инвесторами существуют издавна. Во Франции закон о концессиях в сфере общественных услуг принят во времена Наполеона, а первым концессионным объектом стал Южный канал, построенный в XVII в. В Великобритании концессионное законодательство появилось в XVII в. В США первые концессии были выданы в 1691 году. На сегодняшний день концессия успешно работает во многих странах по всему миру, но наиболее она применима во Франции, Германии, Великобритании, Италии и США. Например, во Франции вся система газоснабжения и коммунального обслуживания сегодня работает на концессионном механизме.

Для России концессия тоже не нова, она применялась и ранее. Во второй половине XIX – начале XX века в России десятки тысяч километров железных дорог, включая Китайско-Восточную железную дорогу (начало XX века) были построены на концессионной основе. Существенную роль сыграли концессии в период проведения новой экономической политики (НЭПа) советским правительством России. Они принесли доход в казну в виде уплаты концессионного вознаграждения, долевых отчислений от оборота концессионных предприятий, арендной платы, налогов, сборов пошлин и т.п.

Возвращение концессии в перестроечной России состоялось в конце XX века с появлением в Лесном кодексе 1997 г. договора концессии участка лесного фонда, принятием во второй части Гражданского кодекса новой для российского гражданского права конструкции договора коммерческой концессии [7].

В правоприменительной практике Венгрии, Польши, Словакии, Финляндии и Франции выделяются следующие типы концессионных соглашений:

1) «Строительство – передача – управление». Концессионер строит объект, который передается государству (концеденту) в собственность сразу после

завершения строительства. Впоследствии данный объект передается в эксплуатацию концессионера;

2) «Строительство – управление – передача». Концессионер осуществляет строительство и эксплуатацию (в основном – на праве собственности) в течение установленного срока, после чего объект передается государству;

3) «Строительство – владение – управление – передача» – владение и пользование построенным объектом на праве частной собственности осуществляется в течение определённого срока, по истечении которого объект переходит в собственность государства;

4) «Строительство – владение – управление». Концессионер строит объект и осуществляет последующую эксплуатацию и владеет им на праве собственности бессрочно;

5) «Покупка – строительство – управление» – форма продажи, которая включает восстановление, модернизацию или расширение существующего объекта. Государство продаёт объект частные руки, где производятся необходимые усовершенствования для эффективного управления.

Все эти типы концессионных соглашений при наличии соответствующего законодательства могут быть применены и в России.

При такой организации государственно-частного партнерства предприниматели, рассчитывая на получение контрактов в будущем, как правило, свою работу выполняют добросовестно.

«Заключая концессионное соглашение, концессионер рассчитывает на получение прибыли, но государственные органы или муниципальное образование выполняют социальное назначение, рассчитывая получить от последнего качественное предоставление жилищно-коммунальных услуг для граждан, которые не являются участниками данного соглашения, но их права и интересы концедент защищает» [7].

Заключение таких контрактов является наиболее распространенной формой приватизации (в западном понимании) всех городских служб. В связи с этим в структурах местных администраций западных стран имеются специальные отделы контрактов.

Частичная приватизация посредством рационального заключения договоров на управление объектов муниципальной собственности позволяет городским властям организовывать конкретные услуги, и в то же время сохранять статус публичной власти: формирование спроса, принятие решений о покупке товара, оказании услуги, реальный контроль над исполнением подрядчиками условий договоров и своевременную оплату счетов.

Отсюда можно сделать вывод, что в зарубежных странах применяется политика гибких методов и форм

управления объектами публичной собственности с привлечением разнообразия частного капитала, частной инициативы, рыночной конкуренции.

Таким образом, знакомство с опытом других стран в сфере городского хозяйства показывает, что основными задачами органов государственной власти и местного самоуправления в жилищно-коммунальном хозяйстве является предоставление возможностей частному бизнесу проявлять деловую активность. При этом происходит экономия бюджетных средств и одновременно сохраняется ответственность муниципальной администрации по координации частных компаний и предпринимателей в сфере жизнеобеспечения населения.

Ознакомимся более подробно с системой ЖКХ Финляндии и Франции. В сфере городского хозяйства административно-территориальные единицы (коммуны) решают главные проблемы жизнеобеспечения граждан: электроснабжение, водоснабжение, канализация, вывоз и переработка бытовых отходов и т.д. Коммуны управляются Муниципальным советом, избираемым через шесть лет всеобщим голосованием и мэром, избираемым, в свою очередь, советом. Как должностное лицо мэр выполняет некоторые функции от имени государства (выдача некоторых разрешений, бракосочетание и др.).

Все инфраструктуры ЖКХ после постройки передаются муниципалитету. Дальнейшее использование инфраструктуры ведется через муниципалитет, потому что именно он несет политическую ответственность перед своими гражданами. Руководством учитывается, что граждане – это большая голосующая политическая сила.

Во Франции, как мы уже говорили, большая часть коммунальных служб – муниципальные, и частный капитал привлекают они по договорам концессии.

В Финляндии практически все дома объединены в акционерные общества владельцев жилой недвижимости. Около 70 % из них управляются операторами (управляющими компаниями), остальные управляются сами. Оператор несет ответственность за ежедневное управление согласно договору на управление, в котором детально оговорены все условия, виды услуг и цены на них. Оператор может нанять эксплуатирующую организацию, а небольшие товарищества выбирают ее сами.

Эксплуатирующая организация имеет право предоставлять жилищно-коммунальные услуги самостоятельно либо по договору со специализированными компаниями (уборка территории, вывоз мусора, ремонтно-строительные и т.д.). Эксплуатирующая организация один раз в год отчитывается перед жильцами о доходах и расходах и о балансе общества собственников жилья.

В Хельсинки всеми коммунальными системами владеет город, считается, что так надежнее. Но множество электростанций в Финляндии принадлежит частным лицам. Отопление централизованное. Однако коммунальный бизнес поставлен так, что и руководство муниципалитета и граждане могут не волноваться о наступлении каких-то чрезвычайных ситуаций. При необходимости и граждане и муниципалитет могут взять кредит под высокие проценты.

Во Франции до 60-х годов прошлого века отопление было преимущественно централизованным. Однако экспертиза показала, что до 50 % тепла утекает через окна, стены, крышу на улицу. В связи с этим была принята трехлетняя программа утепления домов, но цены за отопление не поднимались. После выполнения программы начались переход на локальное теплоснабжение и реформа цен. Несмотря на дополнительные затраты на местные котельные в период строительства жилья, текущие издержки по теплоснабжению существенно снизились.

В Финляндии и Франции важнейшей составляющей коммунальных услуг являются информационные технологии. Взаимодействие потребителей и муниципалитетов с коммунальщиками происходит в автоматическом режиме через Интернет или другие информационные ресурсы.

Одно из важнейших преимуществ системы управления жилищно-коммунальным хозяйством в европейских странах является то, что регулирующие органы не допускают возникновения монополии на рынке предоставления услуг ЖКХ – ни среди поставщиков воды, ни газа, ни электроэнергии. Государственные органы регулируют ценовую политику поставщиков данных услуг. Правда, под регулирование не попадают поставки электричества и газа, так как эти энергоносители торгуются на бирже. Государство контролирует цены на сервисные сборы (за обслуживание дома и придомовой территории). Для этого применяются индексы повышения цен, которые ежегодно публикуются на территории стран Европейского союза. Например, он составит 4,5 %. Это значит, что у поставщиков воды имеется три пути: не повышать в этом году цены на воду; повысить на величину, меньше, чем 4,5 %; повысить цены на 4,5 %. На больше – нельзя. Таких индексов рассчитывается множество: отдельно для поставщиков воды и для сервисных компаний. Индексы рассчитываются специальными аналитическими департаментами на основе разработанных методик, учитывающих необходимые факторы.

Для предотвращения краж и мошенничества все поставщики на рынке обязаны ежегодно проходить сплошной аудит у независимых компаний. Результаты аудита должны быть опубликованы и находиться в открытом доступе.

Довольно своеобразно происходит рыночное регулирование в Великобритании. Там любой человек может сам себе выбирать поставщика услуг. На законодательном уровне закреплено, что все компании-операторы на рынке вправе использовать одну и ту же сетевую инфраструктуру (трубы, электросети и т. п.), то есть, в этом компоненте все равны. Каждый гражданин может выбрать ту компанию, чьи условия или тарифы ему подходят больше всего, а если он будет чем-то недоволен, то он свободно может сменить поставщика. Таким образом, на рынке услуг ЖКХ Великобритании высока конкуренция среди компаний, и практически единственный инструмент привлечения клиентов – это ставка тарифов. Зачастую компании проводят маркетинговые акции, в которых предлагают подписать контракт с ними на пять лет и получить скидку или фиксированную ставку на все пять лет. Примерно так же дела обстоят и в других европейских странах.

На рынке поставщиков электроэнергии в Европе ситуация обстоит еще интереснее. Счетчики электроэнергии оборудованы специальным ключом с микрочипом, который представляет собой некое подобие сим-карты, и этот чип привязан к электронному счету в определенной энергетической компании. Владелец такого ключа в любом терминале – в супермаркете или просто на улице – может пополнить этот счет. При этом хозяин жилья может иметь сразу несколько таких ключей (они унифицированы у всех компаний) и сам выбирать поставщика услуг хоть каждый месяц.

Похожая ситуация и с газоснабжением, с той лишь разницей, что для газовых счетчиков используется не ключ с микрочипом, а пластиковая карта – также со встроенным микрочипом. В остальном технология работы полностью такая же. Все эти технологии обеспечивают высокую конкурентность на рынке поставщиков услуг ЖКХ в Великобритании и в Европе в целом [8].

Зададимся вопросом, если это технологически возможно за рубежом, то что мешает построить такую же систему в России?

Кроме того, за рубежом на рынке жилищно-коммунальных услуг одним из требований к деятельности управляющих компаний является страхование их гражданской и материальной ответственности на случай нанесения ущерба собственникам жилья в результате неправильных действий управляющего. В случае невыполнения требований, управляющие компании становятся неконкурентоспособными. Возможно, и в России при введении страхования ответственности управляющих компаний и обязательного внешнего аудита их деятельности ситуация в ЖКХ изменилась бы в лучшую сторону.

Вместе с тем, конкурентоспособность управляющей компании растет, если ее кадры имеют сертифици-

фикаты, подтверждающие их профессионализм, опыт, хорошую репутацию, финансовую стабильность и соблюдение отраслевых стандартов.

За рубежом профессиональные общества управляющих компаний организуют различные образовательные курсы (базовые и повышения квалификации), которые затем дают несомненную пользу обучающимся в их дальнейшей практической работе. В России такая подготовка только начинается.

В Европе, чтобы работать управляющим в жилищно-коммунальном хозяйстве, необходимо соответствовать определенным требованиям. Например, в Германии управляющий обязательно должен иметь высшее образование и квалификацию экономиста, юриста, инженера или социального работника, а также обладать определенными личностными качествами, такими как коммуникабельность, умение разрешать конфликты, вести переговоры и т.д.

В Венгрии, согласно закону «О товариществах собственников жилья», управляющими кондоминиумами могут быть только лица, прошедшие соответствующую профессиональную подготовку на лицензионных государственных курсах обучения по специальностям «управляющий недвижимостью» и «управляющий кондоминиума». Оба курса обучения отвечают критериям профессиональной подготовки, экзамены сдаются по распоряжению министерства внутренних дел Венгрии.

Любопытен для России опыт Польши, которая в числе первых из государств бывшего социалистического лагеря перешла на управление в сфере управления ЖКХ, создав акционерные общества со стопроцентным государственным или городским капиталом. Все технологические, экономические процессы осуществляются холдингом. Основная цель, которую определили для себя поляки, – оказание качественной услуги и обеспечение надежности функционирования всех объектов.

В сфере ЖКХ Польши действуют поставщики коммунальных услуг с разными формами собственности. Так, в Краковский коммунальный холдинг входят предприятия энергетики, водоканала, муниципального транспорта. При этом 100% акций холдинга принадлежит мэрии г. Кракова, которая управляет денежными потоками, производством, ведет контроль. Несмотря на то, что холдинг – акционерное общество, власть в Кракове продажу акций не планирует. В то же время, на рынке таких услуг, как уборка, вывоз мусора, обслуживание жилья в плане ремонта – много частных компаний. Для модернизации, переоборудования они пользуются льготными кредитами [9].

В изложенной нами информации описано множество положительных примеров управления сферой ЖКХ в зарубежных странах, которые можно внедрить

и в России. И тем самым предотвратить перерастание напряженности в жилищно-коммунальной сфере в социально-политический кризис.

К сожалению, в настоящее время это затруднительно по той причине, что в России другие правовые принципы взаимоотношений государственной, муниципальной власти и субъектов жилищно-коммунальной сферы. Правительство и министерства, отвечающие за ЖКХ, разрабатывают не принципы его функционирования, а инструкции, методики и правила, в которых невозможно предусмотреть все практические ситуации, тем более, на такой территории, как Россия, и которые, на взгляд автора, являются компетенцией местных органов власти или даже собственников многоквартирных домов.

Чтобы сделать эффективной работу жилищно-коммунального хозяйства в России, можно адаптировать к нашим условиям имеющиеся в мире схемы производства, оказания и оплаты услуг, формирования тарифов и их выбор потребителями. Такие мероприятия позволят снять растущее массовое недовольство ситуацией в политически чувствительной сфере общественных взаимоотношений.

Литература:

1. Бобровская Н.И. Нормативно-правовые проблемы жилищно-коммунального хозяйства России. Регионы Евразии: стратегии и механизмы модернизации, инновационно-технологического развития сотрудничества. Тр. Первой междунар. науч.-практ. конф. / РАН. ИНИОН. Отд. науч. сотрудничества и междунар. связей; Отв. ред. Ю.С. Пивоваров. М., 2013. Ч. 1. С. 344-349.
2. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 28.12.2013 г. № 417-ФЗ [электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
3. Губанов С. Промышленная политика и государство // Экономист. 2004. № 7. С. 3-10.
4. Черненко И.А. Трансформация социальных институтов в России и мире // Известия вузов. Северо-Кавказский регион. 2013. № 2. С. 36-44.
5. Нигматуллина Ж. Концессия в ЖКХ: успех на старте. ЖКХ Энергетики и региона. Январь, февраль 2010. №1-2 (137) [электронный ресурс]. URL: <http://www.g-k-h.ru/directory/publications/155/5159/> (дата обращения 30.03.2014).
6. Сосна С.А. Концессионные соглашения. Теория и практика [электронный ресурс]. URL: <http://www.lawmix.ru/comm/4252> (дата обращения 30.03.2014).

7. Нарушкевич С.В. Концессионные договоры в ЖКХ, 14.06.2013 [электронный ресурс]. URL: <http://juristmoscow.ru/publ/9697/> (дата обращения 30.03.2014).
8. Где дешевле стоимость услуг ЖКХ в России и за рубежом? 8 октября 2012. [электронный ресурс]. URL: <http://www.bsn.ru/news/market/world/28340/> (дата обращения 30.03.2014).
9. С.А. Кирсанов Зарубежный опыт управления многоквартирными домами. // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2011. № 10 [электронный ресурс]. URL: <http://www.gkh.ru/journals/4104/59390/> (дата обращения 31.03.2014).

References:

1. Bobrovskaya N.I. Regulatory and legal problems of housing and utilities sector in Russia. Regions of Eurasia: strategies and mechanisms of modernization, innovative and technological development and cooperation. Tr. First intern. scient.-practical. conf. / RAS. INION. Dep. scient. cooperation and intern. relations; Ex. Ed. Yu.S. Pivovarov. M., 2013. P. 1. Pp. 344-349.
2. On Amendments to the Housing Code of the Russian Federation and to certain Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law of 28.12.2013, № 417-FL [e-resource]. Access from ref.-legal system "Consultant Plus".
3. Gubanov S. Industrial policy and the state // Economist. 2004. № 7. Pp. 3-10.
4. Chernenko I.A. Transformation of social institutions in Russia and in the world // Izvestiya Vuzov. The North Caucasus region. 2013. № 2. Pp. 36-44.
5. Nigmatullina J. Concession in the HUS: success at the start. HUS Energy and region. January, February 2010. № 1-2 (137) [e-resource]. URL: <http://www.g-k-h.ru/directory/publications/155/5159/> (access date 30.03.2014).
6. Sosna S.A. Concessionary agreements. Theory and practice.[e-resource].URL: <http://www.lawmix.ru/comm/4252> (access date 30.03.2014).
7. Narushkevich S.V. Concession contracts in the housing and utilities sector 14.06.2013 [e-resource]. URL: <http://juristmoscow.ru/publ/9697/> (access date 30.03.2014).
8. Where is the cost of utility bills cheaper in Russia and abroad? October 8, 2012. [e-resource]. URL: <http://www.bsn.ru/news/market/world/28340/> (access date 30.03.2014).
9. Kirsanov S.A. Foreign practices of managing apartment buildings. // HUS: magazine of a manager and a chief accountant. 2011. № 10 [e-resource].URL: <http://www.gkh.ru/journals/4104/59390/> (access date 31.03.2014).