

УДК 332.8:332.1
JEL classification: K25; R58

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/89/50>

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

©*Давлетов И. Х.*, канд. экон. наук, Ташкентский архитектурно-строительный университет, г. Ташкент, Узбекистан, i.davletov68@gmail.com

©*Бердиева Д. А.*, канд. экон. наук, Ташкентский архитектурно-строительный университет, г. Ташкент, Узбекистан

INCREASING THE EFFICIENCY OF HOUSING MANAGEMENT: PROBLEMS AND WAYS TO SOLVE THEM

©*Davletov I.*, Ph.D., Tashkent University of Architecture and Civil Engineering, Tashkent, Uzbekistan, i.davletov68@gmail.com

©*Berdieva D.*, Ph.D., Tashkent University of Architecture and Civil Engineering, Tashkent, Uzbekistan

Аннотация. Статья посвящена исследованию современного состояния сферы управления жилищным фондом в Узбекистане. Особое внимание в статье уделяется перспективным направлениям решения проблем — созданию условий для здоровой конкуренции между управляющими организациями, формированию ответственного собственника, разумному усилению контрольно-надзорной функции государственных органов, поиску новых форм частно-государственного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

Abstract. The article is devoted to the study of the current state of the management of apartment buildings in Uzbekistan. Particular attention is paid to promising areas of problem solving: the creation of conditions for healthy competition between management organizations, the formation of a responsible owner, the reasonable strengthening of the control and supervisory functions of state bodies, the search for new forms of public-private partnership in the housing and utilities sector.

Ключевые слова: жилищный фонд, жилищно-коммунальное хозяйство, управляющие компании, инновации и инвестиции.

Keywords: housing stock, housing and communal services, management companies, innovations and investments.

Указом Президента Республики Узбекистан Ш. Мирзиёева от 28 января 2022 года № УП-60 «О Стратегии развития Нового Узбекистана на 2022-2026 годы» определены 100 приоритетных национальных целей развития (<https://lex.uz/ru/docs/5841077>). Таким образом, среди 100 приоритетных национальных целей связаны с благополучием граждан и созданием благоприятных условий для их проживания. Это означает, что все отрасли экономики, деятельность которых направлена на повышение благосостояния населения, повышение уровня, качества и безопасности жизни граждан, обеспечивают обеспечение благоприятных условий для реализации важнейших задач.

Важнейшим из этих направлений является ЖКХ, создание комфортных условий проживания граждан, обеспечение жилых домов водой, электричеством, теплоэнергией и другими жизненно важными жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ) (<https://lex.uz/ru/docs/5841077>).

Качество ЖКУ определяет качество и благополучие повседневной жизни человека. Современное ЖКХ представляет собой сложную организационно-экономическую и инженерную систему, и на сегодняшний день ее функционирование связано с рядом трудностей. Он характеризуется высоким уровнем морального износа жилищного фонда, несоответствием значительной его части требованиям комфортности и безопасности, необходимостью инновационного развития ЖКХ и технико-технологической модернизации, нехватка финансовых ресурсов.

В связи с большим количеством многоэтажного жилого фонда в республике (по доле жилых домов в общей площади) необходимо уделить внимание поиску эффективных моделей управления многоквартирными домами. Управление многоквартирными домами в составе ЖКХ представляет собой систему имущественных и договорных отношений между субъектами управления, в том числе собственниками жилья, организациями, предоставляющими ресурсы, а также управляющими компаниями, товариществами собственников жилья (ТСЖ). Основные участники общественных отношений в сфере управления многоквартирными домами представлены на Рисунке [1].

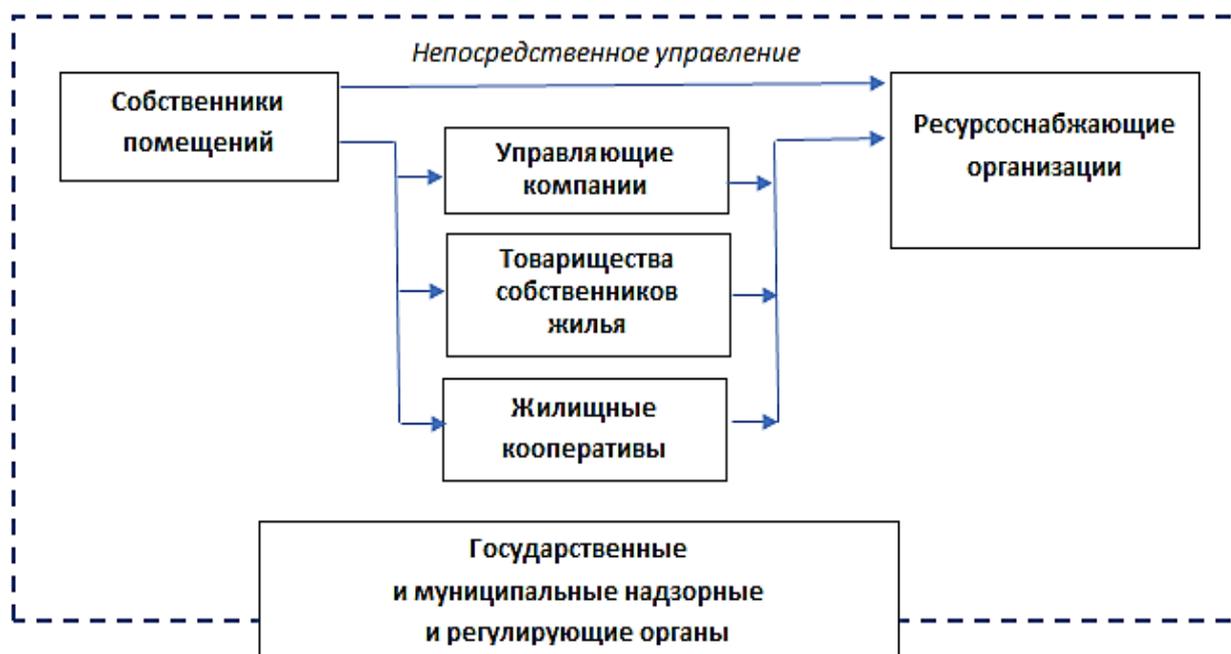


Рисунок. Основные участники общественных отношений в сфере управления многоквартирными домами

Баланс интересов основных участников рынка услуг жилищного фонда обеспечивается за счет обеспечения прозрачности и справедливости их деятельности, контроля за исполнением законов и нормативов в сфере. *Во-первых*, это ведет к созданию условий честной и свободной конкуренции между потребителями и поставщиками на рынке жилищного фонда, *во-вторых*, к формированию институтов ответственных собственников. В результате улучшится качество жилищно-коммунального обслуживания населения. Для

достижения этой цели будет достигнута экономия государственного бюджета за счет эффективного использования механизма государственно-частного партнерства.

По результатам анализа показателей общей площади жилищного фонда по регионам (Таблица), жилищный фонд нашей республики на конец 2021 г составит 636,4 млн. м² или 18 м² на душу населения. По сравнению с 2010 г в 2021 г общая площадь жилого фонда по республике увеличилась почти на 49%. А также, в 2021 г количество всех видов жилых квартир составит 7,14 млн., что по сравнению с 2010 г, увеличилось на 77% (<https://stat.uz/uz/rasmiy-statistika/environment-2>).

Таблица

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛОГО ФОНДА ПО РЕГИОНАМ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН (м²)

Регионы	Годы				
	2010	2014	2018	2020	2021
Всего по республике	427 729 515	466 182 968	521 244 564	548 995 771	636 414 295
Каракалпакстан	25 093 793	28 910 734	35 100 834	31 542 222	32 290 012
Андижан	25 767 228	28 580 802	31 543 971	32 575 537	44 691 663
Бухара	24 684 099	25 875 368	29 948 385	33 639 423	34 374 879
Джизак	15 467 147	17 274 706	18 656 573	19 935 572	24 296 356
Кашкадарья	38 234 664	41 533 408	53 137 064	55 202 976	55 785 911
Навий	17 420 562	18 047 241	21 296 750	22 485 235	24 352 186
Наманган	33 014 799	41 044 972	41 333 559	46 887 180	49 275 478
Самарканд	45 030 757	49 561 202	56 751 521	59 259 326	78 362 017
Сурхандарья	28 600 076	30 721 057	32 240 064	33 891 683	37 747 577
Сырдарья	11 379 394	12 166 525	12 168 163	13 187 432	16 413 895
Ташкентская область	38 834 280	41 453 680	43 695 254	46 980 607	48 774 790
Фергана	43 572 929	44 453 514	48 661 561	49 539 913	80 806 234
Хорезм	38 514 788	40 042 180	43 516 418	45 729 366	46 360 163
г. Ташкент	42 114 999	46 517 579	53 194 447	58 139 299	62 883 134

Состав жилого фонда представлен односемейные (одноквартирные) жилые дома отдельно стоящие на земельных участках, многоквартирными и блочными домами. Многоквартирные дома особенно распространены в городах, средний показатель износа которых, составляет 31,85%.

На сегодняшний день к повышению уровня жизни населения за счет эффективного управления многоквартирными домами в нашей республике приводят следующие проблемы:

-экономические проблемы, связанные со стабильной и непрозрачной тарифной политикой в жилищной сфере. Единой методики определения тарифов на ЖКУ в Узбекистане не существует [2]. Также у собственников жилья недостаточно информации о механизме уплаты обязательных платежей и расчета тарифов;

-неактивность и низкая ответственность собственников квартир в процессе управления многоквартирными домами. В соответствии с законодательством об управлении многоквартирными домами, собственники помещений не осведомлены о своих юридических обязанностях, в том числе о том, что не используют свое право на получение информации от управляющей организации о расходах на содержание общего имущества жилого дома;

-управляющие сервисные компании не достигают ожидаемого результата. Система государственного контроля не рассматривает лицензионную практику управляющих сервисных компаний, в результате чего имеют место случаи нарушения управляющими

сервисными компаниями прав собственников в регионах. Отсутствие ресурсов у надзорных органов не позволяет им осуществлять эффективный надзор;

-несоблюдение принципа прозрачности и открытости в управлении многоквартирными домами. Отсутствие онлайн-платформы с загрузкой новых данных, препятствует эффективному функционированию системы жилищно-коммунального обслуживания. В результате нашего исследования мы можем привести несколько примеров. Например, нерабочие сайты управляющих сервисных компаний, отсутствие информации о тарифах или устаревшая информация на сайтах некоторых управляющих сервисных компаний и т.п.;

-низкая платежная дисциплина потребителей коммунальных услуг, что приводит к неблагоприятному финансовому положению управляющих сервисных компаний. Несмотря на то, что управляющие сервисные компании принимают все меры по взысканию задолженности, предусмотренные законодательством, дебиторская задолженность по коммунальным услугам по исполнительным листам по-прежнему актуальна [3];

-нестабильность нормативно-правовых документов, наличие недостатков правового регулирования и правовых коллизий в сфере ЖКХ. В результате они препятствуют эффективному функционированию всех видов управленческих организаций.

Выводы и предложения

Непосредственными усилиями всех участников общественных отношений по управлению жилищным фондом достигается практическое решение вышеуказанных проблем. По результатам проведенных исследований по повышению эффективности управления жилищным фондом можно сделать следующие выводы и предложения:

1. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан разработать Методическую базу расчета тарифов на жилищно-коммунальные услуги, строго регламентирующую формирование цен (тарифов) в сфере жилищно-коммунальных услуг;

2. Формирование ответственного собственника в целях повышения ответственности собственников в содержании общего имущества, входящего в жилищный фонд, поощрение создания жилищных Советов из числа активных собственников, непосредственная и дистанционная организация обучающих семинаров специалистами и экспертами. В результате возможно повышение правовой грамотности собственников в сфере управления многоквартирными домами;

3. Усилить лицензионные требования к управляющим сервисным компаниям при управлении многоквартирными домами, усовершенствовать методику оценки их деятельности, а также усилить государственный контроль путем постоянного наблюдения за деятельностью управляющих организаций и создания оценочного рейтинга. В результате будут созданы условия для регулярного объявления управляющих сервисных компаний, работающих на основе лучших практик, на едином информационном портале, прозрачного конкурентного рынка, а также на рыночных принципах собственников общей собственности самостоятельного отбора стабильных управляющих сервисных компаний с высоким рейтингом.

4. Разработка новых эффективных мер по работе с собственниками жилья в долг. Для этого необходимо усовершенствовать систему социальной защиты населения в части льгот, предоставляемых малоимущим, и детально регламентировать механизм их реализации.

Таким образом, необходимо создавать условия для здоровой конкуренции между управляющими организациями, формировать ответственного собственника, разумно усиливать контрольные функции государственных органов, искать новые формы

государственно-частного партнерства, а также совершенствование законодательства в сфере управления многоквартирными домами позволяет повысить качество управления и удовлетворенность потребителей ЖКУ.

Список литературы:

1. Барышникова Н. А., Алтухов П. Л., Душевина Е. М. Управление многоквартирными домами: современное состояние, проблемы, пути решения // Московский экономический журнал. 2022. №9. С. 536-554. https://doi.org/10.55186/2413046X_2022_7_9_515
2. Berdiyeva D. A., Sanakulova B. R. Increasing The Effectiveness Of The Housing Finance Management Mechanism // International Journal of Advanced Science and Technology. 2020. V. 29. №8. P. 3200-3204.
3. Бердиева Д. А. Уй-жой фондидан фойдаланиш ва уни бошқариш самарадорлигини янада ошириш // Экономика и финансы (Узбекистан). 2018. №12. С. 25-30.

References:

1. Baryshnikova, N. A., Altukhov, P. L., & Dushevina, E. M. (2022). Upravlenie mnogokvartirnymi domami: sovremennoe sostoyanie, problemy, puti resheniya, *Moskovskii ekonomicheskii zhurnal*, (9), 536-554. (in Russian). https://doi.org/10.55186/2413046X_2022_7_9_515
2. Berdiyeva, D. A., & Sanakulova, B. R. (2020). Increasing The Effectiveness Of The Housing Finance Management Mechanism. *International Journal of Advanced Science and Technology*, 29(8), 3200-3204.
3. Berdieva, D. A. (2018). Ui-zhoi fondidan foidalanish va uni boshqarish samaradorligini yanada oshirish. *Ekonomika i finansy (Uzbekistan)*, (12), 25-30.

*Работа поступила
в редакцию 01.03.2023 г.*

*Принята к публикации
10.03.2023 г.*

Ссылка для цитирования:

Давлетов И. Х., Бердиева Д. А. Повышение эффективности управления жилищным фондом: проблемы и пути их решения // Бюллетень науки и практики. 2023. Т. 9. №4. С. 425-429. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/89/50>

Cite as (APA):

Davletov, I., & Berdieva, D. (2023). Increasing the Efficiency of Housing Management: Problems and Ways to Solve Them. *Bulletin of Science and Practice*, 9(4), 425-429. (in Russian). <https://doi.org/10.33619/2414-2948/89/50>