

УДК 332.81

JEL O18, L97, I38

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО И КОММУНАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Кононова Наталья Николаевна, канд. экон. наук

Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I, ул. Мичурина, 1, Воронеж, Россия, 394087; e-mail: nata-kononova@hotmail.com

Предмет: предметом данного исследования являются приоритетные направления стратегического развития жилищной и коммунальной сфере региона. *Цель:* систематизация теоретических взглядов на проблему построения стратегии, целеполагания и планирования в сфере обеспечения населения региона достаточным объемом комфортного жилья. *Дизайн исследования:* использованы общенаучные методы – дедуктивный, индуктивный, системный и др. Показатели для оценки жилищной сферы разделены не только по традиционному признаку измеримости на количественные и качественные, но также выделены уже активно используемые и предлагаемые к внедрению в системы анализа и оценки. *Результаты:* предложены методы, показатели и способы их отбора для тщательной оценки уровня, качества и эффективности решения задач в сфере развития жилищного обеспечения граждан в регионе. Обобщены многообразные методы и инструменты их реализации для работы с наблюдаемым разнообразием стратегических целей в сфере региональной жилищной политики и широта охвата ими объектов ЖКХ. Предлагается развитие и расширение уже используемой системы количественных показателей, характеризующих состояние жилищной сферы региона или иного территориального образования, а также уровень решения стратегических задач развития этой сферы.

Ключевые слова: жилищное хозяйство, коммунальные услуги, государственная политика, качество жизни, показатель.

DOI: 10.17308/meps/2078-9017/2025/3/54-65

Введение

Согласно Стратегии социально-экономического развития Воронежской области на период до 2035 года¹ повышение доступности жилья на-

¹ Закон Воронежской области от 20.12.2018 г. № 168-ОЗ «О Стратегии социально-экономического развития Воронежской области на период до 2035 года» (в редакции от

селению, его качества и качества жилищно-коммунального обслуживания входят в число приоритетных направлений деятельности региональных органов власти. Любой корректно составленный документ стратегического планирования предполагает конкретизацию генеральной цели в виде подчиненных целей и задач, как это указано в работе Т.В. Сабетовой [10].

Если говорить более конкретно, то Стратегия также предполагает указанную конкретизацию, и в ней выделяются три основных составляющих обеспечения населения жилищами достойного качества:

- повышение физической и ценовой доступности высококачественного нового жилья, соответствующего современным представлениям о комфортном быте, эстетике и ресурсосбережении;
- обеспечение бесперебойного снабжения всего жилого фонда, вне зависимости от срока эксплуатации, жилищно-коммунальными услугами на уровне, закрепленном нормативно-правовыми актами и даже выше [6];
- сохранение размеров и повышение качества уже эксплуатируемого жилого фонда, в том числе путем капитальных ремонтов и переоснащения.

Методы и результаты исследования

Методической основой для настоящего исследования послужили труды отечественных исследователей по проблематике жилищной и коммунальной политики страны и ее регионов; документы стратегического планирования Воронежской области и ее муниципальных образований; данные официальной статистики на региональном уровне; экспертные мнения. В силу ограниченности масштаба исследования не были разработаны и применены экономико-математические модели для исследования системы, которую представляет собой жилищно-коммунальный комплекс региона.

Стратегическая цель в данном случае представляет собой сложную совокупность задач и ожидаемых результатов, подлежащих как количественной, так и экспертной качественной оценке и, что немаловажно, по мнению, высказанному в работе Т.В. Сабетовой [11], оценке по итогам изучения общественного мнения.

Совокупность задач, решаемых для достижения настоящей цели, представлена на рисунке 1.

Важно тщательно прорабатывать систему показателей и методик из сбора для оценки уровня, качества и эффективности решения перечисленных задач [10, 12]. В частности, освоение и расширение производств, связанных со строительством, ЖКХ и благоустройством, можно, по мнению А.Г. Волковой с соавторами [3], оценить по таким показателям, как число новых появляющихся компаний в секторе; средний срок жизни компании; доля инновационных и ресурсосберегающих производств в совокупном от-

раслевом объеме и соответствующих продуктов в общей структуре оборота сектора.

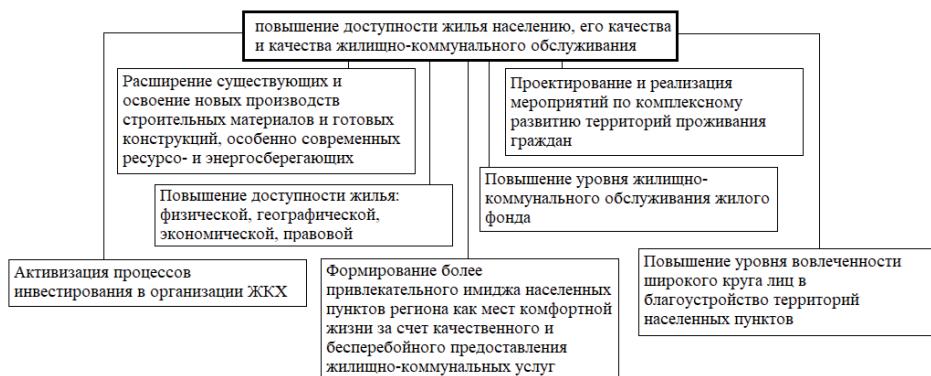


Рис. 1. Разложение стратегической цели «повышение доступности жилья населению, его качества и качества жилищно-коммунального обслуживания» на задачи

Доступность жилья, пожалуй, количественно оценить наиболее просто по показателям, представленным в работе Е.Н.Белкиной с соавторами [2], таким, как средняя площадь жилища на душу населения; объем приобретения жилья в год (в натуральном выражении – площадь и единицы объектов); число человек / семей, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий.

С другой стороны, оценить достижение комплексности развития территории и находящегося на ее территории жилья оказывается достаточно сложно. Такая оценка наиболее доступна по итогам исследования удовлетворенности жителей [5]. Однако здесь крайне важны хронологические поправки:

– с одной стороны, часто жителям не представляется комфортной среда, окружающая новостройки, даже элитные сами по себе, в активно застраиваемых районах, однако, не вполне соглашаясь с мнением, высказанным П.В.Демидовым и его соавторами [4], можем указать, что со временем данная проблема решается;

– с другой стороны, жители старого жилого фонда могут быть довольны состоянием прилегающей территории, однако в этом гораздо больше заслуг самих жителей, которые убирают территорию своими силами, высаживают насаждения, за свой счет огораживают дворы, договариваются между собой об условиях парковки и т.п.

Аналогично прибегать к опросам населения и экспертным оценкам приходится при выявлении результатов формирования имиджа населенных пунктов как мест постоянного проживания, а также вовлеченности жителей и субъектов бизнеса, в том числе, как небезосновательно подчеркивает

Н.В.Михалева [8], малого предпринимательства в благоустройство территории.

Качество предоставления услуг ЖКХ оценивается по объективным критериям числа наблюдаемых и устранимых перебоев; по числу заявок на ремонт и претензий; по соответствуию установленным нормативам (например, температуры горячей воды, качества питьевой воды, напряжения в электросетях и т.п.) [1].

Трудно не согласиться с мнением А.Н.Когтевой и Н.А.Герасимовой [7] о том, что развитие инвестиций в строительство и ЖКХ напрямую оценивается простой динамикой инвестированных сумм, однако представляется не менее важным параметр средней продолжительности жизни компаний, а также уровня их доходности и сроков окупаемости инвестиций, о чем упоминает О.М.Никулина с соавторами [9].

На основании сказанного предлагается развитие и расширение уже используемой системы количественных показателей, характеризующих состояние жилищной сферы региона или иного территориального образования, а также уровень решения стратегических задач развития этой сферы (рис. 2).



Рис. 2. Показатели для оценки жилищной сферы

Не только рассмотренная выше, но и еще одна стратегическая цель Воронежской области тесно переплетена с жилищной проблематикой. Она сформулирована как развитие жилищно-коммунального хозяйства, причем данный комплекс рассматривается в Стратегии двояко:

- как отрасль экономики со своими рыночными целями, ролью и системой взаимоотношений с другими отраслями;
- как совокупность коммунальной инфраструктуры, формирующей качественные характеристики жилого фонда, его комфортабельность и соответствие запросам собственников и пользователей.

Важно, что обе эти трактовки увязываются с жилищной политикой: как отрасль она связана с жилищным строительством, а как инфраструктурный комплекс формирует основную часть воспринимаемого качества жилища.

Представим разложение данной цели на задачи, как это представлено в Стратегии (рис. 3).

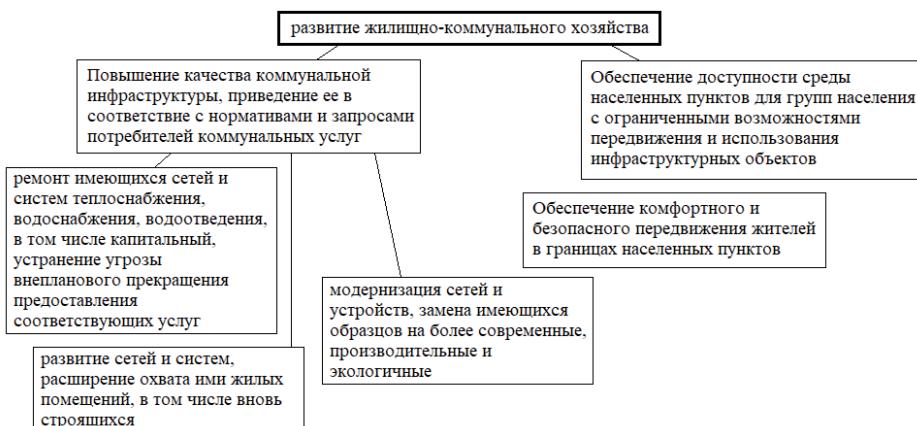


Рис. 3. Разложение стратегической цели
«развитие жилищно-коммунального хозяйства» на задачи

Система показателей для выявления результатов и оценки качества работы по решению представленных выше задач может включать следующие:

1. Для оценки благоустройства дворовых или общественных территорий можно использовать индикаторы их безопасности, доступности, в том числе группами лиц с ограниченными возможностями, а также степени удовлетворенности населения качеством благоустройства.
2. Для более детальной оценки могут применяться отдельные показатели для объектов, ориентированных на разные группы населения или разные способы их использования. Например, детские площадки могут характеризоваться:

- диапазоном возрастов детей, на которых они рассчитаны (его потом можно сопоставлять с демографическими показателями);

- единовременной вместимостью;
- безопасностью, причем в разрезе возрастных категорий и видов угроз;
- износстойкостью объектов (число сезонов).

Аналогично группы показателей подбираются для парков, спортивных площадок, дворовых зон отдыха для взрослых и др.

3. Для ряда коммунальных услуг и объектов существуют стандарты, СНиПы, СанПиНЫ и другие нормативы, закрепленные нормативно-правовыми документами. Важным показателем достижения рассматриваемой цели является доля услуг и объектов, соответствующих указанным нормативам.

4. В современных условиях необходимо введение в систему показателей для оценки развития системы ЖКХ таких индикаторов, которые отражали бы экологизацию оказываемых услуг и бизнес-процессов в компаниях. Предлагается ряд примеров таких показателей (рис. 4).

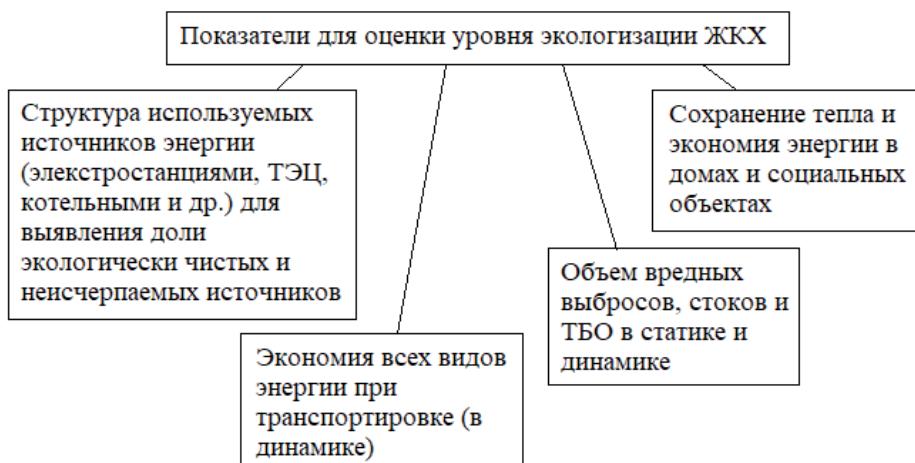


Рис. 4. Показатели для оценки уровня экологизации ЖКХ

Наблюдаемое разнообразие стратегических целей в сфере региональной жилищной политики и широта охвата ими объектов ЖКХ и иных предполагают применение большого разнообразия методов и инструментов их реализации:

1. Расширение направлений и сфер использования государственно-частного и муниципально-частного партнерства. В круг проектов, к которым применимы данные инструменты привлечения финансовых и иных ресурсов частного сектора экономики, входят не только проекты по возведению жилых домов и объектов коммунальной инфраструктуры, но и создание социальных объектов, капитальный и текущий ремонт, а также эксплуатация и управление жилыми домами и их комплексами.

2. Вовлечение бизнеса в коммунальную, ремонтную и строительную отрасли. Если строительный бизнес в настоящее время является инвести-

ционно привлекательным и конкурентоспособным на рынках капитала, но жилищно-коммунальная сфера и сфера эксплуатации жилищного фонда зачастую демонстрирует низкую рентабельность или даже убыточность. Одновременно известно, что значительная часть денежных потоков в этих сферах остается в тени, а потому привлекает не честных и ответственных бизнесменов, а полукриминальных дельцов, что еще больше усугубляет имеющиеся негативные явления и тенденции. Усиление контроля в указанных сферах без применения репрессивных мер к законным сделкам и процедурам могла бы повысить их инвестиционную привлекательность.

3. Внедрение энергосервисных контрактов с управляющими компаниями и учреждениями социальной сферы и муниципального управления. Их основной целью является не только нормализация и узаконивание отношений между поставщиками и потребителями энергии, но и повышение эффективности процессов генерации, передачи, накопления и потребления электрической и тепловой энергии. Такое повышение эффективности предполагает не только снижение затрат всех участников цепочки энергопоставок, но и решение ряда экологических задач: сбережение ресурсов и сокращение вредоносных выбросов.

4. Параллельно следует проводить переоснащение потребителей электроэнергии инновационными, более экономичными устройствами, в частности:

- осветительными приборами на основе светодиодов как в помещениях (жилых и общественных), так и в уличном и дорожном освещении;
- вспомогательными (а в некоторых случаях – и основными) альтернативными источниками энергии, например, солнечными батареями;
- датчиками движения, приводящими в действие различные энергосберегающие устройства: осветительные конструкции, эскалаторы, двери и другие;
- программируемыми модулями, запускающими работу электроприборов и устройств в запланированное время.

5. Формирование нормативов и требований к уровню благоустройства, безопасности и комфорта, а также доступности для лиц с ОВЗ дворовых, придомовых и общественных территорий, на основании которых может осуществляться:

- планирование мероприятий по благоустройству, формирование графиков благоустройства объектов;
- оценка затрат на благоустройство объектов, составление смет;
- инспекция объектов на предмет выявления потребности в их благоустройстве или модернизации;
- приемка выполненных работ по благоустройству.

6. Развитие жилищного рынка по ряду направлений:

а) оптимизация условий индивидуального жилищного строительства:

доступность участков под строительство и прозрачность процедур их распределения; использование строящими жилье гражданами законных мер их государственной поддержки; понятные и единые правила легализации объектов и др.;

б) развитие ипотечного рынка, повышение доступности ипотечных кредитов;

в) развитие рынка аренды жилья, выведение его из тени;

г) наращивание некоммерческого жилищного фонда для социальной аренды и выделения в пожизненное пользование.

7. Изменение структуры инвестиций в жилищную сферу и их переориентация на проекты, имеющие характеристики инновационных, так как именно они способны генерировать более высокую экономическую эффективность, несмотря на повышенные риски, создавать устойчивые конкурентные преимущества для предприятий – объектов инвестирования, а также совершенствовать управленческую деятельность.

8. Активизация деятельности по ресурсосбережению в жилищной сфере, развитию экологически чистых технологий и производств, предполагающих очистку отходов, выбросов и стоков, безотходные замкнутые циклы, использование возобновляемых и неисчерпаемых источников энергии с высоким коэффициентом полезного действия и других решений.

9. Расширение в жилищной сфере полного спектра возможностей, предоставляемых механизмами государственно- (муниципально-) частного партнерства.

10. Активизация деятельности организаций и властных структур по направлениям энергосбережения и повышения энергоэффективности. К этой сфере приложения усилий государственной власти и местного самоуправления можно отнести следующие:

- пропаганда энергосбережения среди организаций и населения;
- финансовое поощрение и информационная поддержка внедрения энергосберегающих программ и мероприятий;
- расширение возможностей применения альтернативных видов топлива;
- содействие бизнесу и бюджетным учреждениям при внедрении технологий использования возобновляемых источников энергии;
- ведение разъяснительной работы по вопросам энергосбережения.

Заключение

В числе задач, достаточно успешно решаемых региональными и местными властями в области, можно выделить:

- выведение из эксплуатации ветхих и аварийных жилищ, с последующим обеспечением проживающих в них граждан новым либо вторичным, но благоустроенным жильем;

- своевременное выявление и правовое признание аварийных жилых объектов, недопущение возникновения несчастных случаев и развития проблем со здоровьем у их жильцов;
- сбалансирование развития новых застраиваемых и уже заселенных районов, своевременное создание в шаговой доступности их жителей всех необходимых социальных, коммерческих и транспортных объектов;
- повышение экономической доступности жилья более широкому кругу граждан, включая поддержку лиц и семей, чьи экономические возможности ограничены – многодетные и молодые семьи, инвалиды, сироты и другие льготные категории;
- регулярное обслуживание, ремонт и надлежащая эксплуатация жилых объектов, недопущение нанесения им урона как действиями управляющих компаний и предприятий жилищно-коммунальной сферы, так и недобросовестных и нерадивых собственников и квартиросъемщиков.

Поэтому предлагается развитие и расширение уже используемой системы количественных показателей, характеризующих состояние жилищной сферы региона или иного территориального образования, а также уровень решения стратегических задач развития этой сферы. Максимальный охват всех значимых факторов, определяющих состояние и тенденции изменения жилищной сферы для обоснования стратегических решений в этой сфере возможен лишь с применением методов компьютерного моделирования, что может стать темой дальнейших научно-практических изысканий. Однако даже внимание к части выявленных источников информации, в частности, результатам опросов населения и обследований домохозяйств, может существенно улучшить качество государственного (муниципального) стратегического планирования.

Разработка направлений совершенствования жилищной политики региона и муниципалитетов, а также подбор путей наиболее эффективной реализации ее мероприятий должны, с одной стороны, опираться на объективный анализ фактически складывающейся ситуации в сферах жилищного и коммунального обеспечения граждан, а с другой стороны, учитывать мнения и пожелания самих жителей рассматриваемых территорий.

Список источников

1. Абдрахмет Д.М., Бочков А.Ю. Методы и формы российской государственной жилищной политики // Экономика и предпринимательство, 2023, № 1 (150), с. 183-186.
2. Белкина Е.Н., Юрканова И.Д., Лукушин В.Г., Мухачев Б.В., Шебанец А.В. Совершенствование региональной жилищной политики // Экономика и предпринимательство, 2023, № 1 (150), с. 533-538.
3. Волкова А.Г., Майоров А.А., Сабетова Т.В. Методический подход к оценке социально-экономического положения регионов и субрегиональных территорий // Современная экономика: проблемы и решения, 2023, № 9 (165), с. 21-31.
4. Демидов П.В., Сабетова Т.В., Печерская О.А. Оценка различий в качестве жизни на городских и сельских территориях региона // Экономика и предпринимательство, 2024, № 6 (167), с. 574-578.

5. Зайцева М.В., Малиёва П.А., Бирюкова Д.А., Шичиях Б.З. Государственная поддержка как драйвер развития рынка жилой недвижимости // *Экономика и предпринимательство*, 2023, no. 1 (150), с. 196-202.
6. Ивченко Б.П., Соколов Е.А. Государственная жилищная политика: сущность, роль, цели // *Актуальные вопросы современной экономики. Материалы III Международной научно-практической конференции Санкт-Петербург – Витебск – Астана – Донецк 9-10 ноября 2023 года*. Санкт-Петербург, 2023, с. 48-51.
7. Когтева А.Н., Герасимова Н.А. Анализ первичного рынка жилой недвижимости Белгородской области // *Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования*, 2017, no. 5 (23), с. 51-56.
8. Михалева Н.В. Комплексное развитие городской среды в системе муниципальной жилищной политики: прикладные аспекты реализации // *Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии*, 2023, no. 6, с. 110-115.
9. Никулина О.М., Герасимова Н.А., Когтева А.Н., Королькова Д.И. Инновационная составляющая в повышении доступности и комфортности жилой недвижимости в регионе // *Фундаментальные исследования*, 2015, no. 11-6, с. 1215-1219.
10. Сабетова Т.В. Обоснование управленческих решений в стратегическом менеджменте // *Саяпинские чтения. Материалы IV Всероссийской (национальной) научно-практической конференции*. Отв. редактор А.А. Бурмистрова [и др.], 2021, с. 306-311.
11. Сабетова Т.В. Оценочный подход к исследованию уровня обеспеченности жильем населения муниципального образования // *Актуальные направления научных исследований для эффективного развития АПК. Материалы Международной научно-практической конференции*. Воронеж, 2023, с. 462-468.
12. Смирнова А.С. Оценка влияния основных направлений государственной жилищной политики на демографическое поведение // *Юриспруденция: актуальные вопросы теории и практики. Сборник статей IV Международной научно-практической конференции*. Пенза, 2023, с. 32-34.

STRATEGIC GOALS OF DEVELOPMENT OF HOUSING AND MUNICIPAL SERVICES OF THE POPULATION OF THE VORONEZH REGION

Kononova Natalia Nikolaevna, Cand. Sci. (Econ.)

Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Michurin st., 1, Voronezh, Russia, 394087; e-mail: nata-kononova@hotmail.com

Importance: the subject of this study is the priority areas of strategic development of the housing and utilities sector of the region. *Purpose:* systematization of theoretical views on the problem of developing a strategy, goal-setting and planning in the sphere of providing the region's population with a sufficient volume of comfortable housing. *Research design:* general scientific methods were used – deductive, inductive, systemic, etc. The indicators for assessing the housing sector are divided not only by the traditional feature of measurability into quantitative and qualitative, but also those already actively used and proposed for implementation in the systems of analysis and assessment are highlighted. *Results:* methods, indicators and ways of their selection are proposed for a thorough assessment of the level, quality and effectiveness of solving problems in the sphere of development of housing provision of citizens in the region. A variety of methods and tools for their implementation are summarized for working with the observed variety of strategic goals in the sphere of regional housing policy and the breadth of their coverage of housing and utilities facilities. It is proposed to develop and expand the already used system of quantitative indicators characterizing the state of the housing sector of a region or other territorial entity, as well as the level of solving the strategic tasks of development of this sector.

Keywords: housing, public services, public policy, quality of life, indicator.

References

1. Abdrahmet D.M., Bochkov A.Ju. Metody i formy rossijskoj gosudarstvennoj zhishhhnoj politiki. *Jekonomika i predprinimatel'stvo*, 2023, no. 1 (150), pp. 183-186. (In Russ.)
2. Belkina E.N., Jurkanova I.D., Lukushin V.G., Muhachev B.V., Shebanec A.V. Sovershennostvovanie regional'noj zhishhhnoj politiki. *Jekonomika i predprinimatel'stvo*, 2023, no. 1 (150), pp. 533-538. (In Russ.)
3. Volkova A.G., Majorov A.A., Sabetova T.V. Metodicheskij podhod k ocenke social'no-ekonomiceskogo polozhenija re-
- gionov i subregional'nyh territorij. *Sovremennaja jekonomika: problemy i reshenija*, 2023, no. 9 (165), pp. 21-31. (In Russ.)
4. Demidov P.V., Sabetova T.V., Pecherskaja O.A. Ocenna razlichij v kachestve zhizni na gorodskih i sel'skih territorijah regiona. *Jekonomika i predprinimatel'stvo*, 2024, no. 6 (167), pp. 574-578. (In Russ.)
5. Zajceva M.V., Malijova P.A., Birjukova D.A., Shichijah B.Z. Gosudarstvennaja podderzhka kak drajver razvitiya rynka zhiloj nedvizhimosti. *Jekonomika i predpri-*

- nimatel'stvo*, 2023, no. 1 (150), pp. 196-202. (In Russ.)
6. Ivchenko B.P., Sokolov E.A. Gosudarstvennaja zhilishhnaja politika: sushhnost', rol', celi. *Aktual'nye voprosy sovremennoj jekonomiki. Materialy III Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii Sankt-Peterburg – Vitebsk – Astana – Doneck 9-10 nojabrja 2023 goda*. Sankt-Peterburg, 2023, pp. 48-51. (In Russ.)
7. Kogteva A.N., Gerasimova N.A. Analiz pervichnogo rynka zhiloj nedvizhimosti Belgorodskoj oblasti. *Innovacionnaja jekonomika: perspektivy razvitiya i sovershenstvovaniya*, 2017, no. 5 (23), pp. 51-56. (In Russ.)
8. Mihaleva N.V. Kompleksnoe razvitiye gorodskoj sredy v sisteme municipal'noj zhilishhnoj politiki: prikladnye aspekty realizacii. *Konkurentospособност' v global'nom mire: jekonomika, nauka, tehnologii*, 2023, no. 6, pp. 110-115. (In Russ.)
9. Nikulina O.M., Gerasimova N.A., Kogteva A.N., Korol'kova D.I. Innovacionnaja sostavljaljajushchaja v povyshenii dostupnosti i komfortnosti zhiloj nedvizhimosti v regione. *Fundamental'nye issledovaniya*, 2015, no. 11-6, pp. 1215-1219. (In Russ.)
10. Sabetova T.V. Obosnovanie upravlencheskih reshenij v strategicheskem menedzhmente. *Sajapinskie chtenija. Materialy IV Vserossijskoj (nacional'noj) nauchno-prakticheskoy konferencii*. Otv. redaktor A.A. Burmistrova [i dr.], 2021, pp. 306-311. (In Russ.)
11. Sabetova T.V. Ocenochnyj podhod k issledovaniju urovnja obespechennosti zhil'jem naselenija municipal'nogo obrazovaniya. *Aktual'nye napravlenija nauchnyh issledovanij dlja effektivnogo razvitiya APK. Materialy mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii*. Voronezh, 2023, pp. 462-468. (In Russ.)
12. Smirnova A.S. Ocenna vlijanija osnovnyh napravlenij gosudarstvennoj zhilishhnoj politiki na demograficheskoe povedenie. *Jurisprudencija: aktual'nye voprosy teorii i praktiki. Sbornik statej IV Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii*, Penza, 2023, pp. 32-34. (In Russ.)