

Дата поступления рукописи в редакцию: 26.09.2025 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2025-9-256-259

Дата принятия рукописи в печать: 10.10.2025 г.

ПАШКОВА Виктория Романовна,
студенка 3 курса Института онлайн образования
Финансового университета при Правительстве РФ,
e-mail: 235335@edu.fa.ru

САМИГУЛИНА Алла Викторовна,
кандидат юридических наук, доцент кафедры
правового регулирования экономической деятельности
Юридического факультета Финансового университета
при Правительства РФ,
e-mail: avsamigulina@fa.ru

РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ: ОТ РАСПАДА СОВЕТСКОГО ГОСУДАРСТВА ДО СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ.

Аннотация. В настоящей статье рассматриваются проблемы, затрагивающие один из секторов экономики как жилищно-коммунальное хозяйство, охватывающий период его кризисного состояния накануне распада советского государства до современной России. Статья посвящена анализу подходов и проблем, связанных с дальнейшим реформированием жилищно-коммунального хозяйства, а также оценки эффективности правовых основ деятельности по управлению жилищным фондом.

Кроме того, актуальность статьи предопределяется малым количеством доктори-нальных исследований, в которых бы поднимались проблемы управления жилищным фондом. Главным образом, это связано с тем, что авторы фокусируют внимание на экономиче-ской стороне вопроса, без исследования правовой составляющей.

Автор статьи с применением историко-правового метода рассматривает процессы реформирования жилищно-коммунального хозяйства, выделяет основные причины необходимости реформ – аварийность жилого фонда, отсутствие должного финансирования, предоставление услуг ненадлежащего качества, неэффективное управление.

В статье дается оценка промежуточным результатам реформ, выявлены факторы как способствующие, так и препятствующие процессу формирования стабильного и высоко-эффективного управления жилищным фондом. В качестве наиболее успешных итогов реформирования автор выделяет: внедрение механизмов дополнительного контроля над деятельностью управляющих компаний и формированию прозрачной системы тарифо-образования, ориентированной на целевое использование денежных средств и качество об-служивания жилого фонда. Также проведен обзор законодательных инициатив, направлен-ных на повышение доступности жилья для всех слоев населения и повышение качества жилищно-коммунальных услуг.

На основании изученного многолетнего процесса реформирования жилищно-комму-нального хозяйства сделан вывод, что только сочетание комплексного подхода, включаю-щего государственное регулирование и рыночные механизмы способны обеспечить даль-нейшую устойчивость системы управления жилищным фондом и повысить качество жизни населения.

Ключевые слова: правовое регулирование, реформирование, жилищно-коммунальное хозяйство, жилищный фонд, многоквартирный жилой дом, частная собственность, управ-ление многоквартирными домами, жилищные программы, рыночная экономика.

PASHKOVA Victoria Romanovna,
Third-year student, Institute of Online Education,
Financial University under the Government
of the Russian Federation

SAMIGULINA Alla Viktorovna,
Candidate of law, associate professor of Department
of legal regulation of economic
activities, faculty of Law,
Financial University under the Government
of the Russian Federation

DEVELOPMENT OF THE HOUSING MANAGEMENT SYSTEM: FROM THE COLLAPSE OF THE SOVIET STATE TO MODERN RUSSIA.

Annotation. *This article examines issues affecting one sector of the economy—housing and utilities—from its crisis period on the eve of the collapse of the Soviet state to modern Russia. The article analyzes approaches and problems associated with further reform of the housing and utilities sector, as well as assesses the effectiveness of the legal framework for housing management.*

Furthermore, the relevance of the article is determined by the paucity of doctrinal studies addressing housing management issues. This is primarily due to the authors' focus on the economic aspect of the issue, without examining the legal component. The author of the article, using a historical and legal method, examines the processes of reforming the housing and communal services, highlighting the main reasons for the need for reform – the emergency state of the housing stock, the lack of adequate funding, the provision of poor-quality services, and ineffective management.

The article assesses the interim results of the reforms, identifying factors both facilitating and hindering the development of stable and highly effective housing management. The author highlights the introduction of additional mechanisms for oversight of management companies and the development of a transparent tariff system focused on the targeted use of funds and the quality of housing services as the most successful outcomes of the reform. A review of legislative initiatives aimed at increasing housing affordability for all segments of the population and improving the quality of housing and utilities services is also provided.

Based on a study of the long-term process of housing and utilities reform, it is concluded that only a combination of an integrated approach, including state regulation and market mechanisms, can ensure the continued sustainability of the housing management system and improve the quality of life.

Key words: *legal regulation, reform, housing and utilities, housing stock, multi-apartment residential building, private property, multi-apartment building management, housing programs, market economy.*

В конце 90-х годов двадцатого века в России начинается процесс реорганизации системы управления жилищным фондом. Необходимость проведения реформы острая ощущалась из-за долгого распределения жилья между гражданами, отсутствия возможности участия граждан в вопросах управления и содержания своего жилищного фонда, неравенства предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, хотя идеологически были заложены положения об обратном. Управление жилищным фондом и поддержание его в надлежащем состоянии в комплексе с обеспечением безопасных условий проживания возлагались на жилищно-эксплуатационные конторы (ЖЭК), но из-за низкого уровня вовлеченности и финансирования качество предоставляемых услуг оставляло желать лучшего. Накануне распада СССР отправной точкой к изменениям послужил прецедент возникновения частных форм собственности, заложив основы для дальнейших преобразований [2].

С появлением нового государственного строя и переходом к рыночной экономике произошли кардинальные преобразования всех аспектов жилищной политики: за жильцами законодательно закрепились совокупность «триада» трех правомочий: владения, пользования и распоряжения своим имуществом, а также появилась возможность с привлечением собственных денежных средств участвовать в содержании и управлении своего жилищного фонда. Проведение косметического, а в некоторых случаях и капитального ремонта жилищного фонда требовало значительных капиталовложений, которые не могли себе позволить новоиспечённые домовладельцы из-за сложившаяся на тот момент социально-экономической ситуации в стране. После многолетних монополии государства жилищно-коммунального хозяйства и отсутствия управленческих навыков домовладельцы не могли принимать рациональные решения по управлению своим жилищным фондом. Основная часть населения даже не

знала на какие нужды и куда уходят денежные средства от оплаты жилищно-коммунальных услуг [6, с.312].

Сложившаяся ситуация привела к новому ряду проблем:

1) к преждевременному износу и ухудшению состояния жилищного фонда из-за отсутствия должного управления и обслуживания;

2) ущемлению менее защищенных прав граждан, поскольку качество содержания жилищного фонда стало зависеть от материального положения.

На федеральном уровне в 1992 году для дальнейшего реформирования и усовершенствования жилищно-коммунального хозяйства принимается федеральный закон «Об основах жилищной политики». Сущность вносимых изменений данным нормативно-правовым актом заключалась в разделении полномочий по управлению и обслуживанию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, установление порядка предоставления коммунальных услуг, определении способа оплаты за жилищно-коммунальные услуги, введении мер социальной защиты незащищенных слоев населения в жилищной сфере [7, с.6]. Сформировались новые формы активного участия граждан в управлении жилищным фондом через частные управляющие компании, товарищества собственников жилья, а также кооперативы и партнерства [3, с.852].

Одним из положительных моментов принятой «Концепции реформы ЖКХ 1997г.» становится изменения в части системы финансирования с постепенным переходом от дотирования государством оплаты жилья и коммунальных услуг к потребителям к 2003 году. Концепцией была дана оценка состояния жилищно-коммунального хозяйства, резюмирую все факторы предыдущих лет, которые замедляли внедрение новых форм и методов управления: социально-экономическое положение страны, формальный подход к заключению договоров в целях обеспечения многоквартирного дома коммунальными ресурсами, отсутствие эффективных мер по энергосбережению, уменьшение размеров инвестиции в жилищно-коммунальное хозяйство в 2 раза, низкой уровень квалификации сотрудников инженерной службы управляющих и (или) эксплуатирующих организаций, снижение надежности конструкций многоквартирных домов и отсутствия готовности инженерных систем.

Для решения вышеупомянутых проблем было предложено: внести изменения в систему жилищно-коммунального хозяйства в части управления, эксплуатации многоквартирного дома и повышения контроля за эксплуатирующей компанией, повысить уровень конкурентной среды путем конкурсного отбора организаций, осуществ-

ляющих деятельность по управлению жилищным фондом [5, с.37]. Позднее положения «Концепции реформы ЖКХ 1997г.» взяты за основу и развиты в дальнейшем в подпрограмме «Реформирование и модернизация ЖКХ 2002-2010гг» [8, с.32].

С марта 2005 года вступает в законную силу обновленный Жилищный кодекс РФ. Впервые в истории жилищно-коммунального хозяйства в очередь на улучшение жилищных условий стали ставить малоимущих граждан, размер платы за содержание жилья стал зависеть от стоимости услуг и общей площади многоквартирного дома, появился новый посредник в виде ресурсоснабжающей организацией между управляющей организацией и собственниками многоквартирного дома, а также у собственников возникает обязанность по уплате взносов за капитальный ремонт жилищного фонда [1;9].

В 2007 году после принятия федерального закона «О фонде содействия реформирования ЖКХ» запускается процесс активизации полномасштабного проведения капитального ремонта и переселения граждан из ветхого аварийного жилья. Финансовую основу для реформирования жилищно-коммунального хозяйства закладывает создание Фонда содействия реформирования ЖКХ.

На следующие 10 лет утверждается новая федеральная программа «Комплексная программа модернизации и реформирования ЖКХ 2010-2020гг.» Главными целями данной программы было обеспечить жильцов многоквартирного дома благоприятными условиями проживания посредством комплекса жилищно-коммунальных услуг (холодной и горячей водой, водоотведением, подогревом (компонент для тепловой энергии), отоплением, электрической энергией) с установлением доступных тарифов для населения. Спустя несколько лет была отменена из-за недостаточного государственного финансирования.

Для достижения ранее поставленных целей утверждается новая государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ от 30.11.2012г.». Основными направлениями данной программы становится: борьба с износом жилищного фонда, переселения граждан из ветхого и аварийного жилья посредством реновации, повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, внедрения усовершенствованных механизмов управления жилищным фондом, стимулирования рационального потребления энергоресурсов [4, с.516].

Рассматривая отечественный исторический путь трансформации системы жилищно-коммунального хозяйства видно не вооруженным взглядом, что в течении прошлого столетия формы управления жилищного фонда менялись по

меньшей мере пять раз. Несмотря на многочисленные попытки реформирования жилищно-коммунального хозяйства система управления жилищным фондом становится более гибкой к динамично развивающимся рыночным отношениям.

Список литературы.

[1] Бородин, И. А. Правовые проблемы правового регулирования управления жилищным фондом РФ / И. А. Бородин // Эпоха науки. – 2024. – № 37. – С. 97-99.

[2] Ващишин Д. С. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства: современное состояние, проблемы и перспективы // Вестник ОмГУ. Серия: Экономика. 2009. №3.

[3] Жибоедова, А. В. Способы и модели управления многоквартирным жилищным фондом / А. В. Жибоедова // Инвестиции, строительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения : Материалы IX Международной научно-практической конференции. В 2-х частях, Томск, 12–15 марта 2019 года / Под редакцией Т.Ю. Овсянниковой, И.Р. Салагор. Том Часть 2. – Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2019. – С. 850-856.

[4] Каратаев Е. М., Меркурьев В. В. ЭТАПЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В РОССИИ // Московский экономический журнал. 2020. №9.

[5] Критина, Е. Д. Совершенствование управления жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ / Е. Д. Критина // Вестник Южно-Российского государственного технического университета (НПИ). Серия: Социально-экономические науки. – 2018. – № 1. – С. 37-41.

[6] Романцов, А. Н. Особенности управления многоквартирным жилищным фондом / А. Н. Романцов // Заметки ученого. – 2022. – № 3-1. – С. 312-315. – EDN KBCQEB.

[7] Рыбалкина Анна Андреевна Государство и общество: осознание критической ситуации в сфере ЖКХ // УЭКС. 2014. №11 (71).

[8] Сагадиев, Р. Э. Эволюция системы управления жилищным фондом в России: от СССР к современности / Р. Э. Сагадиев // Всероссийский форум молодых исследователей - 2023 : Сборник статей III Всероссийской научно-практической конференции, Петрозаводск, 25 декабря 2023 года. – Петрозаводск: Международный центр научного партнерства «Новая Наука» (ИП Ивановская И.И.), 2023. – С. 29-34.

[9] Седаков Дмитрий Александрович Развитие нормативно-правовой базы реформирования ЖКХ // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2015. №4 (14).

References:

[1] Borodin, I. A. Pravovye problemy pravovogo regulirovaniya upravleniya zhilishhnym fondom RF / I. A. Borodin // [Jepoha nauki]. – 2024. – № 37. – S. 97-99. (In Russ.)

[2] Vashhishin D. S. Reformirovanie zhilishhno-kommunal'nogo hozjajstva: sovremennoe sostojanie, problemy i perspektivy // [Vestnik OmGU]. Serija: Jekonomika. 2009. №3. (In Russ.)

[3] Zhiboedova, A. V. Sposoby i modeli upravlenija mnogokvartirnym zhilishhnym fondom / A. V. Zhiboedova // [Investicii, stroitel'stvo, nedvizhimost' kak drajvery social'no-jekonomicheskogo razvitija territorii i povyshenija kachestva zhizni naselenija] : Materialy IX Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii. V 2-h chastjah, Tomsk, 12–15 marta 2019 p. / Pod redakciej T.Ju. Ovsjannikovoj, I.R. Salagor. Tom Chast' 2. – Tomsk: Tomskij gosudarstvennyj arhitekturno-stroitel'nyj universitet, 2019. – S. 850-856. (In Russ.)

[4] Karataev E. M., Merkur'ev V. V. JeTAPY REFORMIROVANIJa ZHILISHHNO-KOMMUNAL'NOGO HOZJaJSTVA V ROSSII // [Moskovskij jekonomicheskij zhurnal]. 2020. №9. (In Russ.)

[5] Kritina, E. D. Sovershenstvovanie upravlenija zhilishhnym fondom v uslovijah reformirovaniya ZhKH / E. D. Kritina // [Vestnik Juzhno-Rossijskogo gosudarstvennogo tehničeskogo universiteta (NPI)]. Serija: Social'no-jekonomicheskie nauki. – 2018. – № 1. – S. 37-41. (In Russ.)

[6] Romancov, A. N. Osobennosti upravlenija mnogokvartirnym zhilishhnym fondom / A. N. Romancov // [Zametki učenogo]. – 2022. – № 3-1. – S. 312-315. – EDN KBCQEB. (In Russ.)

[7] Rubaeva L. M. Perspektivy razvitija zhilishhno-kommunal'nogo hozjajstva Rossii / L. M. Rubaeva, A. Ju. Galich // [Gumanit. soc.-jekonom. nauki]. – 2016. – № 3. – S. 86-89. (In Russ.)

[8] Rybalkina Anna Andreevna Gosudarstvo i obshhestvo: osoznanie kriticheskoj situacii v sfere ZhKH // [UjekS]. 2014. №11 (71). (In Russ.)

[9] Sagadiev, R. Je. Jevoljucija sistemy upravlenija zhilishhnym fondom v Rossii: ot SSSR k sovremennosti / R. Je. Sagadiev // [Vserossijskij forum molodyh issledovatelej] - 2023 : Sbornik statej III Vserossijskoj nauchno-prakticheskoj konferencii, Petrozavodsk, 25 dekabrja 2023 p. – Petrozavodsk: Mezhdunarodnyj centr nauchnogo partnerstva «Novaja Nauka» (IP Ivanovskaja I.I.), 2023. – S. 29-34. (In Russ.)

[10] Sedakov Dmitrij Aleksandrovich Razvitie normativno-pravovoj bazy reformirovaniya ZhKH // [Vestnik UGNTU. Nauka, obrazovanie, jekonomika]. Serija: Jekonomika. 2015. №4 (14). (In Russ.)