



УДК 332.1:64
ББК 65.441

МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЫ КАК ПРИОРИТЕТНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЯ РЕГИОНОВ РОССИИ

Н.М. Ракутина

В статье проведен анализ факторов, свидетельствующий о системном разбалансировании деятельности жилищно-коммунальной сферы РФ, требующей разумного сочетания государственно-административных и рыночных методов управления. Предложены направления формирования интеграционных основ функционирования жилищно-коммунальной сферы на принципах системного подхода, позволяющих ускорить процесс модернизации через стимулирование «точек роста» наиболее динамичных и инновационных секторов, которые впоследствии могут составить ядро регионального кластера.

Ключевые слова: модернизация, жилищно-коммунальная сфера, системный подход, интеграция, малый бизнес, конкуренция, частно-государственное партнерство.

Жилье для человека – необходимое условие его существования, что придает жилищной сфере особую социальную значимость и выдвигает модернизацию системы жилищно-коммунального хозяйства на одно из приоритетных направлений социальной государственной политики.

В настоящее время в жилищно-коммунальной сфере РФ (далее – ЖКС) выявляются наиболее актуальные проблемы, не отрегулированные как на законодательном уровне, так и на уровне взаимоотношений множества структур, занимающихся реформированием и модернизацией данной сферы экономики. Значительный износ основных фондов, несоответствие состояния предприятий и организаций ЖКХ современным требованиям рыночной экономики, существенная кредиторская и дебиторская задолженность организаций ЖКХ, неэффективность организации и низкое качество предоставления жилищно-коммунальных услуг, низкая эффективность расходования ресурсов, недостаточное использо-

вание энергосберегающих технологий, проблема отсутствия взаимодействия и информирования между властными структурами, исполнительными органами и представителями бизнеса данной отрасли – все это требует трансформации системы жилищно-коммунального хозяйства, технического перевооружения ресурсоснабжающих предприятий, внедрения современной организации труда в управляющих и обслуживающих компаниях.

Во всех цивилизованных странах, использующих принципы рыночной экономики, жилищные проблемы населения не решаются исключительно рыночными методами, везде присутствует разумное сочетание государственного регулирования и рыночных механизмов функционирования ЖКС, являющееся основой для формирования социально-ориентированной жилищной политики.

За годы реформ в России произошли качественные сдвиги в структуре собственности на жилой фонд (см. табл. 1). В 1990 г. в частной собственности находилось 14,6 % жилого фонда в городах и 62,1 % в сельской местности. Это был самый большой частный сектор в советской экономике.

Как видно из таблицы 1, за последние 17 лет в РФ произошло перераспределение жи-

лого фонда из государственной и муниципальной в частную собственность. На 1 января 2013 г. в частной собственности находится около 86,3 % жилого фонда, из которого 82,9 % перешло в частную собственность граждан в результате приватизации.

Опыт зарубежных стран показывает, что при распределении прав собственности на жилой фонд в большинстве случаев возникают трудности в сфере эффективного функционирования рынка жилья, приводя к неравным условиям в конкуренции и во взаимоотношениях с поставщиками жилищно-коммунальных услуг, тем самым усложняя государственное регулирование системы взаимодействия субъектов ЖКС. Также разделение коммунальной сферы на совокупности видов деятельности, с одной стороны, и объектов разнообразных видов собственности – с другой, не вполне отражает ее реальную сущность, так как игнорирует социальную значимость этой сферы.

ЖКС является частью социально-экономической системы с определенными отношениями, складывающимися в общественном хозяйстве по поводу приобретения, владения и обслуживания жилого фонда. Ей присущи характерные для сложных социально-экономических систем свойства целостности, многообразия, взаимосвязи элементов, динамизма, открытости, адаптивности и самоорганизации.

Но при этом она обладает специфическими особенностями, обусловленными ее социальной и экономической значимостью:

- ярко выраженной социальной направленностью, связанной с удовлетворением

потребности в жилье как жизненно необходимым благом;

- мультипликативным эффектом развития, влияющим на экономический рост городов и доходы населения вследствие обеспечения занятости значительной части трудоспособного населения;
- местным характером проблем и приоритетной ролью местных властей в регулировании развития жилищной сферы;
- растущим потребительским спросом, так как потребность в жилье практически не насыщаема (рост семьи, желание улучшить жилье и т. п.).

ЖКС региона, как часть социально-экономической системы народного хозяйства, представляет собой сложный многоотраслевой производственно-технический комплекс, в который входят жилой фонд и ремонтно-эксплуатационное производство, водоснабжение и водоотведение, коммунальная энергетика (электро-, тепло-, газоснабжение), внешнее городское благоустройство, включающее дорожно-мостовое хозяйство, санитарную очистку, зеленое хозяйство (озеленение населенных пунктов, цветоводство), коммунально-бытовое обслуживание, гостиничное хозяйство. На долю ЖКС приходится около 30 % всех основных фондов страны. Годовой объем оказываемых предприятиями и организациями отрасли услуг составляет 1,2 трлн руб. [9, с. 1]. В ЖКС проявляются и пересекаются интересы населения, бизнеса и государственной власти в лице администраций регионов и муниципалитетов.

Таблица 1

Структура собственности на жилые помещения в России в 1990–2007 гг., % к итогу *

Виды собственности	1990	1997	2004	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Частная	32,6	51,7	73,5	76,0	81,1	82,4	84,3	84,3	85,6	86,3**
Государственная	41,7	7,3	5,5	7,0	6,3	4,9	4,5	4,5	4,3	–
Муниципальная	25,2	31,0	21,6	17,0	13,5	12,5	11,0	11,0	9,9	–

* Составлено по: [10, с. 193].

** Источник: [8, с. 1].

Процесс реформирования ЖКС в России начался с указа Президента РФ от 28 апреля 1997 г. № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации». Позднее его положения были развиты в подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» (на 2002–2010 гг.) федеральной целевой программы «Жилище», которая была утверждена постановлением Правительства РФ в 2001 году.

Основной целью реформы было обозначено преодоление кризисных явлений в ЖКС, в первую очередь за счет перехода с административных методов государственного управления на рыночные организационно-экономические методы управления. Это повлекло за собой поэтапные изменения процесса оплаты жилищно-коммунальных услуг потребителями: от бюджетного дотирования жилищно-коммунальных услуг к оплате в полном объеме. Обращаясь к данным таблицы 2,

заметим, что уже в 2003 г. тарифы на жилищно-коммунальные услуги выросли и достигли уровня тарифов, принятых в европейских странах с аналогичными климатическими условиями [2, с. 2].

По данным Министерства регионального развития РФ, материально-техническая база ЖКС изношена до предела и нуждается в модернизации. В среднем по России на 2010 г. физический износ котельных достиг 55 %, коммунальных сетей водопровода – 65 %, канализации и тепловых сетей – 63 %, электрических сетей – 58 %, водопроводных насосных станций – 65 %, канализационных насосных станций – 57 %, очистных сооружений водопровода – 54 % и канализации – 56 %. По отдельным муниципальным образованиям износ коммунальной инфраструктуры составляет 70–80 % и увеличивается на 2–3 % в год. Около 30 % основных фондов ЖКХ уже полностью отслужили нормативные сроки [12].

Таблица 2

Доля расходов на содержание и ремонт жилья в общем объеме потребительских расходов в 1999 и 2003 гг., % *

Государство	Обслуживание и ремонт	Материалы для ремонта и обслуживания	Услуги по обслуживанию и ремонту
Финляндия	0,2	0,1	0,1
Франция	1,1	0,9	0,2
Италия	1,1	0,2	0,9
Ирландия	1,4	0,5	0,8
Бельгия	1,5	1,2	0,3
Испания	1,5	0,2	1,2
Нидерланды	1,5	1,1	0,4
Швеция	1,5	1,5	0,0
Греция	1,6	0,9	0,7
Великобритания	1,6	0,7	0,9
ЕС	1,8	0,9	0,9
Дания	2,2	1,1	1,1
Германия	2,9	1,3	1,6
Австрия	3,1	2,3	0,8
Россия 1999 г.	1,3	0,9	0,4
Россия 2003 г.	3,3	1,9	1,4

* Составлено по: [2, с. 2].

По-прежнему коммунальная отрасль остается непрозрачной с точки зрения установления тарифов и обнаруживает широкий пласт нарушений и злоупотреблений со стороны местных властей и ресурсоснабжающих предприятий. Основой экономических отношений до сих пор остается система бюджетного дотирования предприятий. Управление производством жилищно-коммунальных услуг полностью централизовано, почти не развита конкуренция. Потребители не имеют возможности влиять на количество и качество предоставляемых им услуг.

Для решения проблем в ЖКС Министерство регионального развития РФ разработало Комплексную программу модернизации и реформирования ЖКХ на 2010–2020 годы. Основными целями и приоритетными направлениями реформирования ЖКС России являются: обеспечение к 2020 г. собственников многоквартирных домов коммунальными услугами нормативного качества и по доступной цене; совершенствование конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилого фонда (создание ТСЖ и управляющих организаций); развитие управления имуществом комплексом коммунальной сферы на основе частно-государственного партнерства, концессионных соглашений (вовлечение бизнеса); перевод льгот и субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг в денежную форму (монетизация льгот); развитие системы ресурсо- и энергосбережения (повсеместная установка приборов учета потребляемых ресурсов).

Главной задачей принятой программы модернизации и реформирования ЖКС РФ является разработка региональных комплексных программ развития коммунальной инфраструктуры с проектным обеспечением финансирования и с привлечением частных инвестиций.

В соответствии с утвержденной ФЦП предельные прогнозные объемы финансирования в эти годы составят 4,098 трлн руб., из средств федерального бюджета фонду ЖКХ планируется выделить 422 млрд руб., из средств субъектов РФ и местных бюджетов – 407 млрд рублей. Частные инвесторы предположительно внесут 2,555 трлн руб., а еще 714 млрд руб. должны составить средства собственников многоквартирных домов.

Также планируется получить положительный эффект от мероприятий ФЦП «Жилище» на 2011–2015 гг. с общим объемом финансирования в 301 млрд руб., направленных на развитие жилищной и коммунальной сферы [3].

Многие эксперты и аналитики выражают недоверие Минрегионразвития РФ по заявленным цифрам модернизации и реформирования ЖКС. По мнению Е.В. Агитаева, на модернизацию и реформирование ЖКХ требуется от 10 до 13 трлн руб., в то время как в новой программе из всех источников предусмотрено чуть более 4 трлн рублей. Наибольшей критике подвергается пункт, что основным источником финансового обеспечения реформы будут граждане, то есть осуществлять реформу снова предлагается за счет средств низкодоходного российского населения [1, с. 2].

Об этом же говорил Президент России В.В. Путин на первом совещании по вопросам повышения качества жилищно-коммунальных услуг, прошедшем в ноябре 2012 г.: «Социологические опросы показывают, что для 44 % граждан цены на услуги ЖКХ являются самой болезненной темой, 26 % озабочены недоступностью и дороговизной жилья, а 16 % – состоянием жилищно-коммунального хозяйства. Причем есть регионы, где эти проблемы считают самыми острыми и насущными более 60 и даже 70 % граждан... В результате приватизации более 80 % жилого фонда стало частным, но, по тем же соцопросам, половина граждан уверена в обязанности государства полностью финансировать капремонт. Да вы знаете, что вообще не по-честному это – на граждан все перекладывать» [11].

В Волгоградской области правовые, организационные, финансово-экономические отношения предоставления жилищно-коммунальных услуг, а также формы обеспечения защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг, методы и способы государственного управления и контроля качества обслуживания населения в ЖКС как системы жизнеобеспечения городских, сельских поселений и муниципальных образований регулирует закон Волгоградской области от 22 декабря 2004 г. № 972-ОД «О жилищно-коммунальном хозяйстве Волгоградской области», закон Волгоградской области от 12 декабря 2007 г. № 1591-ОД «О жилищном фонде Волгоград-

ской области»; «Концепция реформирования жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области 2010–2020 годы».

Реализация Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» на территории Волгоградской области способствовала реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Начиная с 2008 г. в регионе отмечена тенденция к переходу многоквартирных домов по решению общих собраний собственников помещений под управление товариществ собственников жилья (ТСЖ) и управляющих организаций частной формы собственности.

Так, в период с 2008 по 2012 гг. количество ТСЖ увеличилось в 1,6 раза и составило 576 ТСЖ, число многоквартирных домов, находящихся в управлении ТСЖ, возросло в 2,8 раза и составило 2126 домов. Количество управляющих организаций, в том числе частной формы собственности, к 2012 г. достигло 149, увеличив их численность с 2008 г. в 3,1 раза. Управляющие организации в настоящее время управляют 9768 многоквартирными домами, что составляет 33,3 % от общего количества многоквартирных домов Волгоградской области, то есть в 1,2 раза больше, чем в 2008 году.

Количество организаций коммунального комплекса в Волгоградской области увеличилось с 2008 г. в 1,5 раза и составило 291 организацию, в том числе частной формы собственности – 135 (рост по отношению к 2008 г. – 2,6 раза) [5].

Но не все так хорошо в ЖКС Волгоградской области. Подтверждением неудовлетворительной ситуации стала проверка управляющих компаний и муниципальных учреждений ЖКС Контрольно-счетной палатой Волгоградской области, показавшая, что отсутствует учет жилого фонда как результат невыполнения требований подзаконных актов, принятых Правительством РФ. Более того, в бухгалтерском учете управляющих компаний жилой фонд не отражен, техническая документация на многоэтажные дома им не передавалась, а потому они не несут ответственности за безопасную эксплуатацию построек.

Несмотря на то что с 2008 по 2012 гг. на реформирование жилищно-коммунального хозяйства и ремонт многоквартирных домов из

фонда были выделены огромные средства, фактически отремонтировано только 1625 домов, что составляет 4,7 % от всего жилого фонда области. При этом, по мнению аудиторов Контрольно-счетной палаты Волгоградской области, серьезные финансовые вливания остались без соответствующего контроля со стороны комитета по строительству и ЖКХ администрации Волгоградской области.

Кроме того, были выявлены факты нецелевого и неэффективного использования средств, выделенных фондом, порядка 8 млн руб., а также нарушения сроков ремонта. По словам председателя Контрольно-счетной палаты Волгоградской области И. Дьяченко, «все нарушения, обнаруженные в ходе проверки, системные. Их причины либо в отсутствии надлежащего контроля, либо в неурегулированности нормативно-правовой базы» [6].

Другим проблемным моментом в ЖКС региона является установка в многоквартирных домах приборов учета. Как известно, их отсутствие приводит к колоссальным долгам по поставке и потреблению коммунальных ресурсов. Проверка Контрольно-счетной палаты показала, что на данный момент расходы на установку общедомовых приборов учета являются неэффективными, то есть значительная часть установленных приборов либо до сих пор не введена в эксплуатацию, либо показания установленных и работающих приборов учета при расчетах за поставленные ресурсы не используются.

Также негативным моментом является деятельность расчетных информационно-вычислительных центров (посредников между собственниками жилого фонда и управляющими компаниями), основными функциями которых являются расчет и предоставление платежных документов населению и сбор средств за обслуживание жилого фонда. Общеизвестно, что эти центры ангажированы управляющими компаниями и информация о реальном поступлении средств – тайна за семью печатями. Как результат, фактические потоки финансовых средств являются закрытой информацией как для государственных органов власти, так и для собственников жилья, и также практически отсутствуют сведения о денежных средствах, дошедших до поставщиков ресурсов.

Такие факторы, как отсутствие договоров за выполнение работ и поставку ресурсов с собственниками жилого фонда и поставщиками ресурсов, непрозрачность финансовых потоков, создание искусственных условий для сбора наличных средств в кассах управляющих компаний, невыполнение обязательств по содержанию и обслуживанию жилого фонда, сложность с перерасчетами по непотребляемым или несоответствующего качества поставленным ресурсам и т. д., ведут к неконтролируемому росту тарифов на жилищно-коммунальные услуги и, как следствие, к деструктивным последствиям в ЖКС региона, провоцируют социальную напряженность в обществе.

Также они свидетельствуют о системном разбалансировании деятельности ЖКС в Волгоградской области: она оказалась в 2012 г. в пятерке самых крупных должников РФ за потребленное электричество. «Более 90 % задолженности Волгоградской области за электроэнергию, которая, по данным Минрегиона РФ, составляет 1,336 млрд руб., приходится на предприятия МУП «Волгоградское коммунальное хозяйство» и МУП «Городской водоканал г. Волгограда», – сообщили в Министерстве строительства и ЖКХ областного правительства. По данным ведомства, главная причина неплатежей энергетикам – несвоевременное перечисление средств, собранных с населения управляющими компаниями [4].

По словам Д. Орлова, члена Общественной палаты РФ, «коммунальный кризис» стал жестким вызовом, потребовавшим вмешательства губернатора Волгоградской области. Многолетняя ситуация с «кривыми» тарифами и многочисленными сменяющимися друг друга посредниками между поставщиками ресурсов и конечными потребителями, позволяющая осуществлять финансовые махинации (коммунальные операторы, МУПы, управляющие компании), стала причиной резкого обострения ситуации. Повышение коммунальных тарифов в сочетании с изменением схемы оплаты за отопление породило массовое недовольство жителей области [7].

Фонд «Общественное мнение» в июле 2012 г. провел опрос населения о ситуации в ЖКС России. По результатам опроса 89 % россиян были уверены, что повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги летом и осенью

2012 г. не улучшит качество предоставляемых услуг, 3 % все-таки надеялись на лучшее.

Причинами повышения тарифов на жилищно-коммунальные услуги 18 % россиян назвали «коррупцию и воровство»; 12 % – «инфляцию, общий рост цен»; 5 % – «антинародную политику»; 4 % – «способ пополнения бюджета»; 3 % – «повышение тарифов делается каждый год, периодически»; 3 % – «просто так, без причин»; 2 % – «решение властей разного уровня, делается с их согласия»; 2 % – «нужны деньги на содержание коммунального хозяйства»; по 1 % – «компенсация долгов неплательщиков»; «тарифы всегда повышают после увеличения пенсий»; «прошли выборы»; «другое» [5].

На сегодняшний день эффективность функционирования ЖКС зависит от сложившейся централизованной структуры государственной исполнительной власти на федеральном, региональном и муниципальном уровнях: Правительство РФ, Министерство регионального развития России, Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой), Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор), Государственная жилищная инспекция РФ, администрации субъекта РФ, органов местного самоуправления, структурные подразделения (департаменты, комитеты), находящиеся в подчинении заместителей главы администрации.

Несмотря на централизацию власти, практика показывает, что как на федеральном, так и на региональном уровнях отсутствуют последовательные и скоординированные меры по реализации процесса реформирования и структурных изменений в ЖКС. В итоге реформирование ЖКС осуществляется с различными нарушениями в виде несоблюдения федеральных стандартов, превышения роста стоимости жилищно-коммунальных услуг, неустойчивого функционирования ЖКС и т. д.

По нашему мнению, неэффективное функционирование ЖКС требует системного подхода к важнейшей сфере жизнеобеспечения граждан России, а также изменения принципов, стандартов и методов государственного регулирования этой отрасли экономики. Концепция реформирования ЖКС РФ определяет лишь общие направления, не учитывая региональные факторы и характерные отраслевые осо-

бенности. Система ЖКС обладает необходимой совокупностью объективных и субъективных предпосылок для коренных институциональных преобразований и прежде всего через внедрение современных и перспективных организационно-управленческих подходов в региональной экономике. Одним из них может быть создание кластера в ЖКС региона. Но это означает не механическое соединение жилого фонда, коммунальных предприятий и сопряженных отраслей и производств, а формирование интегрированной системы взаимодействующих субъектов, одновременно направленной и на качественное удовлетворение жилищно-коммунальных потребностей граждан, и на развитие основ саморегулирования с целью дальнейшего включения сферы ЖКС в региональную и муниципальную экономику, и на создание конкурентной среды для развития малого и среднего бизнеса.

С этой целью необходима разработка нового организационно-экономического механизма функционирования ЖКС региона, который может быть использован региональными и муниципальными властями при разработке концепций, стратегий, программ социально-экономического развития территорий, отраслевых комплексов, а также общедокументов в сфере регулирования и управления жилищно-коммунальным комплексом и сопряженными с ним отраслями. При разработке необходимо учитывать, что ЖКС – это многофункциональный комплекс подотраслей региональной экономики, включающий в себя взаимозависимые, но в то же время и достаточно автономные предприятия и организации социальной и производственной сферы.

Интеграция субъектов ЖКС в систему рыночного пространства будет способствовать консолидации имеющегося в регионе научно-технического, образовательного и ресурсного потенциала, что позволит повысить уровень менеджмента, улучшить кадровое обеспечение, создать конкурентную среду и стимулировать инновационную деятельность в регионе. Основным результатом процесса интеграции подотраслей ЖКС в единый комплекс станет согласование социально-экономических интересов населения, бизнеса, региональных и муниципальных властей, проведе-

ние на рынке услуг единой ценовой и тарифной политики, расширение объема и повышение качества производства, усиление предпринимательской и социальной ответственности, укрепление финансовой дисциплины, внедрение инновационных технологий, создание условий для привлечения инвестиций, получение агломерационных эффектов.

Мы считаем, что одной из регулирующих функций местных органов власти, выступающих посредниками между потребителями – собственниками жилого фонда, производителями коммунальных услуг – ресурсоснабжающими компаниями, а также управляющими организациями, станет создание условий, способствующих повышению инвестиционной привлекательности ЖКС, а именно:

- разработка правовой базы по инвестиционному проектированию в ЖКС, учитывающей территориальные особенности;
- организация конкурсов инвестиционных проектов и отбор наиболее эффективных;
- контроль над процессом реализации инвестиционных проектов;
- содействие в практической реализации эффективных инвестиционных проектов через налоговые льготы, поручительства, гарантии, финансовую помощь в виде дотаций, субсидий, бюджетных ссуд и др.;
- создание информационной базы об экономическом потенциале муниципального образования, состоянии подотраслей ЖКС и их предприятий.

Таким образом, формирование интегрированных основ функционирования ЖКС на принципах системного подхода позволит ускорить процесс ее модернизации через стимулирование «точек роста» наиболее динамичных и инновационных секторов, которые впоследствии могут составить ядро кластера ЖКС и способствовать технологической модернизации и переходу отрасли на ресурсо- и энергосберегающие технологии, а также создать производственную и инновационную инфраструктуру, кадровое и технологическое обеспечение сектора с целью диверсификации комплекса и демополизации рынка ЖКС, что в конечном итоге сформирует условия для стабильного и эффективного функционирования отрасли ЖКС в регионе.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Агитаев, Е. В. Новая концепция реформы ЖКХ / Е. Агитаев // *ЖКХ : журн. руководителя и гл. бухгалтера*. – 2010. – № 6, ч. 1. – С. 3–6.

2. Аксенов, П. Н. Жилищно-коммунальный комплекс: проблемы реформирования и управления / П. Аксенов // *Российское предпринимательство*. – 2006. – № 5 (77). – С. 90–95.

3. Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы / Минрегионразвития РФ. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.minregion.ru/upload/documents/2011/09/020911>. – Загл. с экрана.

4. О ЖКХ региона «РИА Новости» // *Коммерсантъ*. – 2012. – 6 июня (№ 101 (4883)). – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.kommersant.ru/regions/34>. – Загл. с экрана.

5. О реализации на территории Волгоградской области ФЗ от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» / Администрация Волгогр. обл. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.volganet.ru/index.html>. – Загл. с экрана.

6. Отчет о результатах проверки эффективности и целевого использования бюджетных средств, направленных на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных

домов с использованием средств Фонда содействия реформированию ЖКХ за 2010, 2011 гг. / Контрольно-счетная палата Волгогр. обл. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: www.ksp34.ru/activity/. – Загл. с экрана.

7. Политика Сергея Боженова: вызовы и ответы. Региональные комментарии. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.regcomment.ru/>. – Загл. с экрана.

8. Приватизация жилья в России. ТАСС-документы. Россия. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.itar-tass.com/c109.html> 13/02/2013. – Загл. с экрана.

9. Реформа ЖКХ. Главная страница. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.roscomsys.ru/>. – Загл. с экрана.

10. Российский статистический ежегодник-2012. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». – Загл. с экрана.

11. Совещание по вопросам повышения качества жилищно-коммунальных услуг. 12 нояб. 2012 г., Москва, Кремль. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://news.kremlin.ru/news/16795>. – Загл. с экрана.

12. Что нужно знать о реформе ЖКХ? / Информ. центр реформы ЖКХ. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.gkh-reforma.ru/>. – Загл. с экрана.

MODERNIZATION OF HOUSING AND UTILITIES SECTOR AS A PRIORITY OF RUSSIAN REGIONS

N.M. Racutina

The article deals with the analysis of factors that are indicative of a systemic imbalance of activities of housing and communal services of the Russian Federation, which requires a reasonable combination of public administration and market management. The outlines of the formation of integration fundamentals of the housing and communal services based on the principles of a systems approach to accelerate the modernization process by encouraging “growth points” the most dynamic and innovative sectors are offered, thus enabling to form the core of a regional cluster.

Key words: *modernization, housing and utilities, systemic approach, integration, small enterprises, competition, partially-state partnership.*