

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно - строительный институт

Кафедра проектирование зданий и экспертизы недвижимости

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

_____ Р.А. Назиров

« ____ » _____ 2020 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

«Совершенствование системы управления жилищным фондом
муниципального образования (на примере г. Красноярск)»

Направление 08.04.01 «Строительство»

Магистерская программа 08.04.01.02 «Экспертиза и управление
недвижимостью»

Научный

руководитель _____ проф. каф. ПЗ и ЭН, д.э.н. И.А. Саенко

Выпускник _____ В.Д. Лукьянов

Рецензент _____ Начальник ФБУ И.В. Попов
Красноярская ЛСЭ Минюста РФ

Красноярск 2020

РЕФЕРАТ

Магистерская диссертация «Совершенствование системы управления жилищным фондом муниципального образования (на примере г. Красноярск)» содержит 82 страницы текстового документа, включая 24 таблицы и 14 рисунков, а также 72 использованных источника. В дополнении к магистерской диссертации представлено 1 приложение.

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ, ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ, МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ, ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ, СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, ВЕТХОЕ И АВАРИЙНОЕ ЖИЛЬЕ.

Основной целью магистерской диссертации является разработка стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

Объектом исследования в работе является жилищный фонд муниципального образования г. Красноярск, а также система органов управления и организаций, отвечающих за его функционирование и развитие.

Предметом исследования в работе являются организационно - экономические отношения, складывающиеся в процессе управления и обслуживания жилищного фонда муниципального образования.

В ходе исследования:

- рассмотрены особенности жилищного фонда как системного объекта управления;

- дана характеристика системы управления жилищным фондом Российской Федерации (Далее - РФ);

- определены факторы, влияющие на развитие жилищного фонда;

- дана характеристика системы управления и оценка технического состояния жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск;

- выявлены и систематизированы проблемы системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск;

- сформулированы стратегические направления совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск;

- разработана дорожная карта совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск;

- определены риски и эффективность предлагаемых стратегических направлений.

В результате выполнения магистерской диссертации раскрыт потенциал жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск, а также предложена концепция и рекомендации по его совершенствованию.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Теоретические и практические аспекты управления и развития жилищного фонда муниципального образования	9
1.1 Жилищный фонд как системный объект управления	9
1.2 Характеристика системы управления жилищным фондом РФ.....	28
1.3 Определение факторов, влияющих на развитие жилищного фонда	38
2 Исследование проблем системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск и разработка стратегических направлений ее совершенствования.....	43
2.1 Система управления и оценка технического состояния жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск.....	43
2.2 Выявление и систематизация проблем системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.....	50
2.3 Стратегические направления совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск	52
2.4 Разработка дорожной карты совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск	56
2.5 Определение рисков и эффективности предлагаемых стратегических направлений	63
Заключение	73
Список использованных источников	76
Приложение А	83

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы диссертационного исследования. Жилищный фонд любого муниципального образования - это один из самых важных показателей, который характеризует уровень социально - экономического развития муниципального образования, следовательно, организация его безаварийного функционирования и бесперебойного обслуживания - это важнейшая задача, стоящая перед муниципальными органами власти.

Жилищный фонд - это сложный и уникальный объект управления, в первую очередь, по причине своей разнородности. Каждый жилой дом уникален, имеет разные архитектурные, конструктивные и объемно - планировочные решения, а также разную степень износа, поэтому, к каждому объекту жилой недвижимости требуется индивидуальный подход, а также хорошо развитая и апробированная схема и система управления.

Эффективная система управления многоквартирным жилищным фондом любого муниципального образования может быть создана только слаженной работой муниципальных органов власти, современных организационных форм управления жилищным фондом, подрядных организаций (ремонтно - строительных, жилищно - эксплуатационных и коммунальных), а также собственников многоквартирного жилищного фонда муниципального образования.

Управление жилищным фондом муниципального образования осложнено особой социальной значимостью жилья, наличием у объектов жилищного фонда нескольких собственников, его тесной взаимозависимостью с множеством обслуживающих организаций разных секторов экономики, а также существованием многоуровневой системы финансовых потоков.

Таким образом, актуальность темы диссертационного исследования обусловлена необходимостью разработки стратегических направлений для формирования такой системы управления жилищным фондом, которая позволила бы обеспечить его эффективное функционирование.

Степень научной разработанности проблемы. Исследованию теоретических вопросов и практических проблем управления жилищным фондом муниципального образования посвящены труды многих отечественных ученых, в которых изложены различные концепции, методы и рекомендации по решению данных задач. Различные аспекты рассматриваемой проблематики представлены в трудах таких ученых, как: Сеферян Л. А., Петухов А. И., Матвеев И. Ю., Калентьева Н. А., Минеева И. В., Нефедов А. В., Прокофьев К. Ю., Мартенс А. А., Дюбнюк Е. Н., Александрова Н. Н., Гончаров А. М., Лысых А. В., Платонов А. М., Петросян В. З., Шеина С. Г., Толстых Ю. О., Учинина Т. В., Арефьева М. С., Вишнякова А. Б., Сергеева С. С., Гузикова Л. А., Плотникова Е. В., Семенов А. В., Локтева А. О., Самсонов В. С., Гребень М. В., Потапова Т. Е., Бирюков А. П., Савенко А. А., Бутенко В. А., Вишневская Е. В., Гусев В. Д., Ильющенко И. Г., Иванов А. Р., Казеева А. А., Васильева Н. В., Кравченко А. И., Николаева С. В., Чигрина И. Н. и другие.

Целью диссертационного исследования является разработка стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи**:

- рассмотреть особенности жилищного фонда как системного объекта управления;
- дать характеристику системы управления жилищным фондом РФ;
- определить факторы, влияющие на развитие жилищного фонда;
- дать характеристику системы управления и оценить техническое состояние жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск;
- выявить и систематизировать проблемы системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск;
- сформулировать стратегические направления совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск;
- разработать дорожную карту совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск;
- определить риски и эффективность предлагаемых стратегических направлений.

Область исследования диссертационной работы соответствует паспорту научной специальности ВАК 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями и комплексами: строительство)», а именно пункту 1.3.72. Развитие методологии комплексного управления жилищным фондом. Методы оценки эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда (реконструкция, модернизация и новое строительство).

Объектом исследования в работе является жилищный фонд муниципального образования г. Красноярск, а также система органов управления и организаций, отвечающих за его функционирование и развитие.

Предметом исследования в работе являются организационно - экономические отношения, складывающиеся в процессе управления и обслуживания жилищного фонда муниципального образования.

Научная гипотеза диссертационного исследования заключается в том, что разработка стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом будет способствовать повышению эффективности процесса управления и обслуживания жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск.

Методологической базой диссертационного исследования является комплекс различных методов научного познания: методы системного, логического, статистического анализа, статистических исследований, экспертные методы, методы сравнения, систематизации, группировки, обобщения, а также табличные и графические приемы визуализации данных.

Теоретическую базу диссертационного исследования составляют труды отечественных ученых по проблемам, связанным с управлением жилищным

фондом муниципального образования, состояния и реформирования жилищно - коммунального хозяйства (Далее - ЖКХ), а также законодательные и иные нормативно - правовые акты РФ, Красноярского края и г. Красноярск, регламентирующие взаимоотношения в жилищно - коммунальной сфере.

Информационную базу исследования составили материалы Федеральной службы государственной статистики РФ и Красноярского края, Министерства промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края, Департамента городского хозяйства администрации г. Красноярск, данные программ реформирования и модернизации ЖКХ РФ, Красноярского края и г. Красноярск, результаты собранных и обработанных автором материалов по состоянию и развитию ЖКХ РФ, Красноярского края и г. Красноярск, а также справочные и методические материалы.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск посредством использования прогрессивных форм и методов менеджмента в управлении жилищным фондом муниципального образования.

К числу наиболее существенных результатов, обладающих научной новизной и полученных лично автором, относятся следующие:

1. Исследована структура и особенности жилищного фонда, что позволило сформулировать определение жилищного фонда с учетом специфики муниципального образования и специфических характеристик жилищного фонда как системного объекта управления: «Жилищный фонд муниципального образования - совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов муниципального образования, включая все здания, независимо от формы собственности, технического предназначения и в данном контексте способного удовлетворять потребность населения в жилищной защите, а также во владении и распоряжении собственностью».

2. По результатам проведённого анализа состояния жилищного фонда Красноярского края и г. Красноярск сделаны выводы о том, что часть жилищного фонда Красноярского края и г. Красноярск не удовлетворяют потребностям населения по качественным характеристикам, техническому состоянию, степени износа и уровню благоустройства. В связи с этим, предложены меры по улучшению состояния объектов жилищного фонда и налаживанию более эффективной работы жилищно - коммунального комплекса (Далее - ЖКК) Красноярского края и г. Красноярск.

3. Разработаны стратегические направления совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск, включающие в себя комплекс организационно - экономических мер. Комплекс предлагаемых организационно - экономических мер включает в себя: правовое обеспечение, мероприятия технической и экономической политики, кадровое и информационное обеспечение, а также организационно - структурные преобразования в системе управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и рекомендаций обеспечена изучением большого количества источников отечественной литературы по теме диссертационного исследования, систематизацией теоретической и нормативно - правовой базы по выявленным и систематизированным, в ходе диссертационного исследования, проблемам, разработанной логикой исследования, увязывающей цели и задачи, научные концепции и теории, подходы и методы, определивших репрезентативность информации проанализированных нормативных документов, статистических и эмпирических данных, обусловивших сформулированные автором выводы, предложения и практические рекомендации.

Теоретическая значимость полученных результатов состоит в формировании новых научных взглядов на проблемы системы управления жилищным фондом муниципального образования посредством его организационно - методического обеспечения.

Практическая значимость полученных результатов заключается в том, что теоретические выводы и разработанные стратегические направления по совершенствованию системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск доведены до внедрения и обоснованы как экономически эффективные, так и социально значимые организационно - технические решения в области построения комплексной системы управления жилищным фондом муниципального образования в условиях его устойчивого развития.

Теоретические выводы и разработанные стратегические направления, полученные в ходе диссертационного исследования, могут быть использованы в деятельности государственных органов управления при принятии решений, связанных с разработкой и реализацией стратегии управления жилищным фондом муниципального образования, а также для подготовки федеральных, региональных и муниципальных программ реформирования и развития ЖКХ.

Структура и объем диссертационного исследования.

Цель и задачи диссертационного исследования предопределили структуру работы, которая включает в себя: введение, две главы, заключение, а также список использованных источников. Основной текст магистерской диссертации содержит 82 страницы текстового документа, включая 24 таблицы и 14 рисунков, а также 72 использованных источника. К магистерской диссертации представлено 1 приложение, располагаемое на 13 страницах. Общий объем диссертационной работы представлен на 95 страницах.

Во **введении** изложена актуальность темы диссертационного исследования, обозначены его цель и задачи, объект и предмет исследования, методологическая, теоретическая и информационная база исследования, научная новизна, а также теоретическая и практическая значимости диссертационного исследования.

В **первой главе** «Теоретические и практические аспекты управления и развития жилищного фонда муниципального образования» уточнены основные понятия по теме диссертационного исследования, рассмотрены особенности

жилищного фонда как системного объекта управления, дана характеристика системы управления жилищным фондом РФ, а также определены факторы, влияющие на его развитие.

Во **второй главе** «Исследование проблем системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск и разработка стратегических направлений ее совершенствования» дана характеристика и оценено техническое состояние системы управления жилищным фондом г. Красноярска. На основе данной характеристики и результатов проведенного анализа технического состояния были выявлены и систематизированы проблемы системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск, разработаны стратегические направления ее совершенствования, включающие комплекс организационно - экономических мер, разработана дорожная карта совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск, а также оценены риски и эффективность предлагаемых стратегических направлений.

В **заключении** сформулированы теоретические выводы и наиболее значимые результаты проведенного диссертационного исследования.

Публикации результатов исследования. Основные положения научно - исследовательской работы отражены в 3 научных публикациях - научных статьях в ведущих рецензируемых журналах, определенных Высшей аттестационной комиссией (Далее – ВАК) РФ, а также в сборниках материалов конференций:

1. Лукьянов, В. Д. Использование ГИС - Технологий для анализа жилищного фонда на примере г. Красноярска / В. Д. Лукьянов, В. Д. Витюгов, И. А. Саенко, В. В. Серватинский // Наука и бизнес. Пути развития. – 2019. – № 4 (94). – С. 135-137.

2. Лукьянов, В. Д. Оценка плотности населения произвольной территории города посредством использования ГИС - Технологий и открытых данных / В. Д. Лукьянов, В. Д. Витюгов, И. А. Саенко, В. В. Серватинский // Глобальный научный потенциал. – 2019. – № 4 (97). – С. 162-165.

3. Лукьянов, В. Д. Методика сбора данных интернет - ресурсов для анализа территории города / В. Д. Лукьянов, В. Д. Витюгов, И. А. Саенко, В. В. Серватинский // Инновационные подходы в современной науке: сб. ст. по материалам XLIV междунар. науч.-практ. конф. – М., Изд. «Интернаука», 2019. – № 8 (44). – С. 10-15.

1 Теоретические, методические и практические аспекты управления жилищным фондом

1.1 Жилищный фонд как системный объект управления

Управление недвижимостью в жилищной сфере осуществляется для получения благоприятного эффекта от обеспечения жителей муниципального образования жилыми помещениями, а также сохранения и восстановления жилищного фонда и снижения издержек на его содержание.

Объектом управления является жилищный фонд.

Жилищный фонд, согласно Жилищному кодексу РФ (Далее - ЖК РФ) - совокупность всех помещений, предназначенных для жилья, расположенных на территории РФ, независимо от вида собственности и цели его использования, включая квартиры, дома, служебное и специализированное жилье, а также другие строения, по санитарным нормам пригодные для жилья [1].

Каждая единица жилищного фонда может производить ряд потребительских услуг: служить местом проживания, местом работы или отдыха и т.д.

Специфика жилья как объекта управления практически исключает правомочия по владению и пользованию жилищным фондом из круга прав муниципального образования как собственника, так как владение и пользование жилыми помещениями осуществляется отдельными физическими и юридическими лицами на договорной основе.

Жилищный фонд, как предметная область, может быть классифицирован на базе различных критериев (признаков).

К основным признакам, по которым классифицируется жилищный фонд муниципального образования, относят [2], [3]:

- тип поселения;
- форма собственности;
- цель использования;
- форма владения;
- класс жилья;
- срок службы;
- техническое состояние;
- степень износа;
- материал стен;
- этажность;
- тип квартиры;
- уровень благоустройства.

Классификация жилищного фонда муниципального образования представлена в таблице 1.1.

Таблица 1.1 - Классификация жилищного фонда муниципального образования

Критерий	Признак	Классификационные группы
Охватываемая территория	Тип поселения	- в городской местности - в сельской местности
Правовой	Форма собственности	- частный - государственный - муниципальный
	Цель использования	- социального использования - специализированный - индивидуальный - коммерческого использования
	Форма пользования	- частая - арендуемая - наемная
Маркетинговый	Класс жилья	- эконом - класса (стандартное жилье) - жилье повышенной комфортности - бизнес - класса - элитное жилье
Временной	Срок службы	- здания каменные, особо капитальные - 150 лет - здания каменные, обыкновенные - 125 лет - здания каменные, облегченные - 100 лет - здания деревянные, смешанные - 50 лет - здания сборно - щитовые, каркасные, сырцовые, глинобитные и т.д. - 30 лет - здания каркасно - камышитовые и прочие облегченные - 15 лет
Строительно-технологический	Техническое состояние	- дома, не требующие ремонтно-конструктивных работ - дома, требующие проведения текущего ремонта - дома, требующие капитального ремонта - дома, требующие реконструкции и модернизации - ветхий и аварийный жилищный фонд
	Степень износа	- с износом до 30% - с износом от 31 до 70% - с износом более 70%
	Материал стен	- блоки - дерево - камень - кирпич - монолит - панели - смешанные - другой материал
Количественный	Этажность	- малоэтажные (1 - 2 этажа) - средней этажности (3 - 5 этажей) - многоэтажные (6 и более этажей) - повышенной этажности (11 - 16 этажей) - высотные (более 16 этажей)

Окончание таблицы 1.1

Критерий	Признак	Классификационные группы
	Тип квартиры	- однокомнатные - двухкомнатные - трехкомнатные - четырехкомнатные и более
Благоустройство	Уровень благоустройства	- полностью благоустроенное жилье - частично благоустроенное жилье - неблагоустроенное жилье

Рассмотрим основные признаки классификации жилищного фонда (применительно к территории РФ, Красноярского края и г. Красноярска) [4], [5]:

Тип поселения

По типу поселения жилищный фонд РФ подразделяется на [1]:

- жилищный фонд в городской местности;
- жилищный фонд в сельской местности.

Жилищный фонд РФ по типу поселения представлен в таблице 1.2 [4].

Таблица 1.2 - Жилищный фонд РФ по типу поселения

Показатель	Годы				
	2015	2016	2017	2018	2019
Площадь жилых помещений, млн. м ²	3 581	3 653	3 708	3 780	3 849
Жилищный фонд в городской местности, млн. м ²	2 612	2 667	2 709	2 776	2 833
Жилищный фонд в городской местности, в %, от жилищного фонда	72,9	73,0	73,1	73,4	73,6
Жилищный фонд в сельской местности, млн. м ²	969	986	999	1 004	1 016
Жилищный фонд в сельской местности, в %, от жилищного фонда	27,1	27,0	26,9	26,6	26,4

Согласно таблице 1.2, жилищный фонд РФ (общая площадь жилых помещений, млн. м²) увеличился с отметки 3 581 млн. м² (2015 год) до 3 849 млн. м² на конец 2019 года.

Согласно таблице 1.2, жилищный фонд в городской местности, млн. м², увеличился с отметки 2 612 млн. м² (2015 год) до 2 833 млн. м² на конец 2019 года.

Согласно таблице 1.2, жилищный фонд в сельской местности, млн. м², увеличился с отметки 969 млн. м² (2015 год) до 1 016 млн. м² на конец 2019 года.

Жилищный фонд РФ по типу поселения на конец 2019 года, в %, от общего жилищного фонда РФ, представлен на рисунке 1.1.

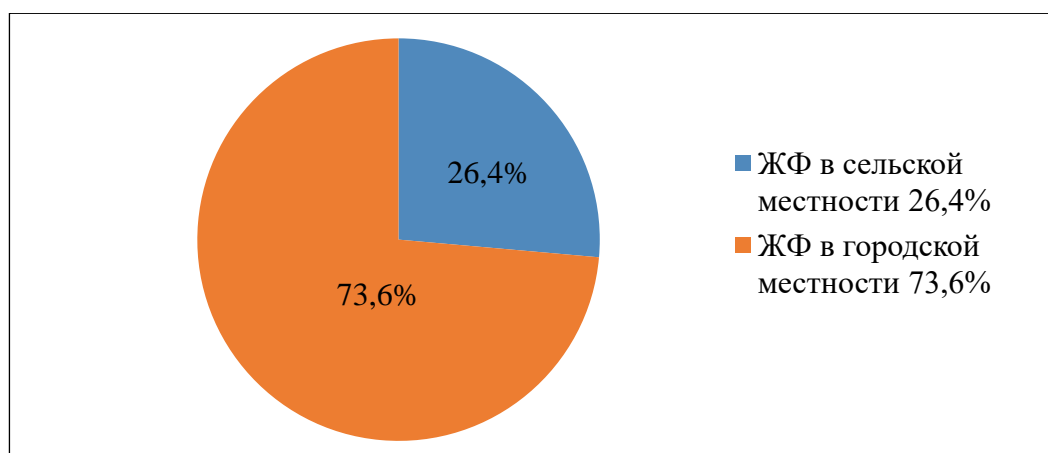


Рисунок 1.1 - Жилищный фонд РФ по типу поселения на конец 2019 года, в %, от общего жилищного фонда РФ

На рисунке 1.1 видно, что на конец 2019 года, жилищный фонд в городской местности (73,6%) превышает жилищный фонд в сельской местности (26,4%) в 2,8 раз.

Если сравнивать динамику показателя (жилищный фонд по «типу поселения», в %, от общего жилищного фонда РФ) с 2015 по 2019 годы, то видно, что:

- жилищный фонд в городской местности, в %, увеличился с 72,9% (2015 год) до 73,6% на конец 2019 года;
- жилищный фонд в сельской местности, в %, уменьшился с 27,1% (2015 год) до 26,4% на конец 2019 года.

Следовательно, сегодня наблюдается тенденция увеличения уровня жилищного фонда в городской местности по отношению к уровню жилищного фонда в сельской местности.

Жилищный фонд Красноярского края по типу поселения представлен в таблице 1.3 [5].

Таблица 1.3 - Жилищный фонд Красноярского края по типу поселения

Показатель	Годы				
	2015	2016	2017	2018	2019
Площадь жилых помещений, млн. м ²	68,6	69,9	70,8	71,7	72,9
Жилищный фонд в городской местности, млн. м ²	52,8	53,9	54,6	55,3	56,2
Жилищный фонд в городской местности, в %, от жилищного фонда	77,0	77,1	77,2	77,2	77,0
Жилищный фонд в сельской местности, млн. м ²	15,8	16,0	16,2	16,4	16,7
Жилищный фонд в сельской местности, в %, от жилищного фонда	23,0	22,9	22,8	22,8	23,0

Согласно таблице 1.3, жилищный фонд Красноярского края (общая площадь жилых помещений, млн. м²) увеличился с отметки 68,6 млн. м² (2015 год) до 72,9 млн. м² на конец 2019 года.

Согласно таблице 1.3, жилищный фонд в городской местности, млн. м², увеличился с отметки 52,8 млн. м² (2015 год) до 56,2 млн. м² на конец 2019 года.

Согласно таблице 1.3, жилищный фонд в сельской местности, млн. м², увеличился с отметки 15,8 млн. м² (2015 год) до 16,7 млн. м² на конец 2019 года.

Жилищный фонд Красноярского края по типу поселения на конец 2019 года, в %, от общего жилищного фонда Красноярского края, представлен на рисунке 1.2.

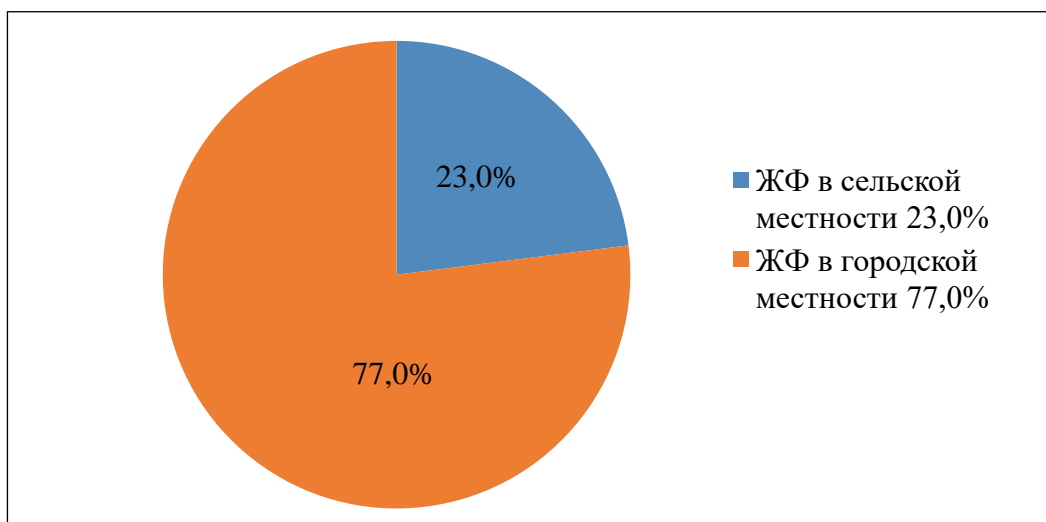


Рисунок 1.2 - Жилищный фонд Красноярского края по типу поселения на конец 2019 года, в %, от жилищного фонда Красноярского края

На рисунке 1.2 видно, что на конец 2019 года жилищный фонд в городской местности (77,0%) значительно превышает жилищный фонд в сельской местности (23,0%) в 3,3 раза.

Если сравнивать динамику показателя (жилищный фонд Красноярского края по «типу поселения», в %, от общего жилищного фонда Красноярского края) с 2015 по 2019 годы, то видно, что:

- жилищный фонд в городской местности, в %, в период с 2015 по 2019 года, не изменился и остался на уровне 77,0%;
- жилищный фонд в сельской местности, в %, в период с 2015 по 2019 года, не изменился и остался на уровне 23,0%.

Следовательно, сегодня в Красноярском крае, наблюдается стагнация:

- уровня жилищного фонда в городской местности;
- уровня жилищного фонда в сельской местности.

Форма собственности

По форме собственности жилищный фонд РФ подразделяется на [1]:

- 1) частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- 2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ (жилищный фонд РФ), и жилых

помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);

3) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Жилищный фонд по РФ форме собственности представлен в таблице 1.4 [4].

Таблица 1.4 - Жилищный фонд РФ по форме собственности

Показатель	Годы				
	2015	2016	2017	2018	2019
Общая площадь жилых помещений, млн. м ²	3 581	3 653	3 708	3 780	3 849
Частный жилищный фонд, млн. м ²	3 260	3 335	3 423	3 498	3 558
Частный жилищный фонд, в %, от общего жилищного фонда	91,0	91,3	92,3	92,5	92,4
Государственный жилищный фонд, млн. м ²	115	126	103	106	102
Государственный жилищный фонд, в %, от общего жилищного фонда	3,2	3,5	2,8	2,8	2,7
Муниципальный жилищный фонд, млн. м ²	206	192	182	176	189
Муниципальный жилищный фонд, в %, от общего жилищного фонда	5,8	5,2	4,9	4,7	4,9

Согласно таблице 1.4, частный жилищный фонд увеличился с отметки 3 260 млн. м² (2015 год) до 3 558 млн. м² на конец 2019 года.

Согласно таблице 1.4, государственный жилищный фонд уменьшился с отметки 115 млн. м² (2015 год) до 102 млн. м² на конец 2019 года.

Согласно таблице 1.4, муниципальный жилищный фонд уменьшился с отметки 206 млн. м² (2015 год) до 189 млн. м² на конец 2019 года.

Жилищный фонд РФ по форме собственности на конец 2019 года, в %, от общего жилищного фонда РФ представлен на рисунке 1.3.

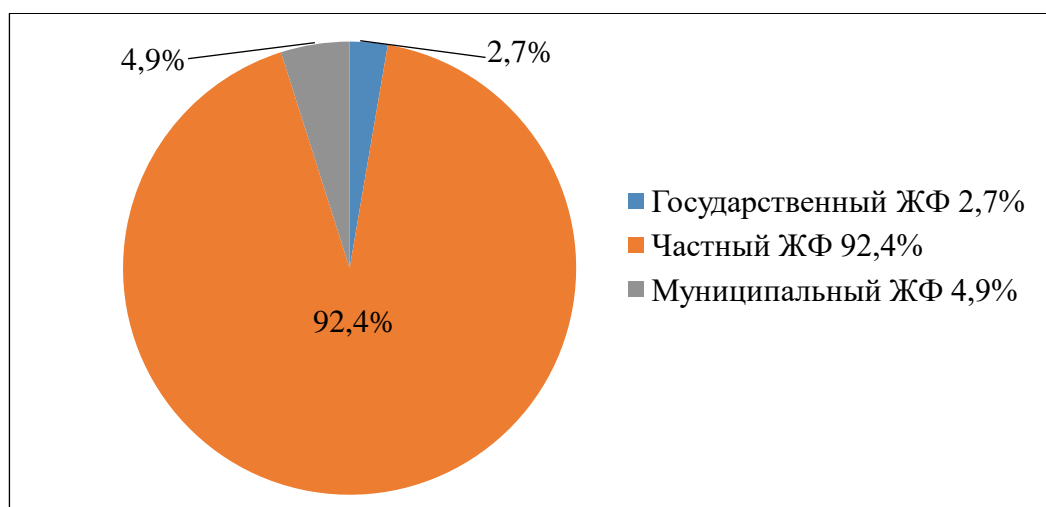


Рисунок 1.3 - Жилищный фонд РФ по форме собственности на конец 2019 года, в %, от общего жилищного фонда РФ

На рисунке 1.3 видно, что на конец 2019 года частный жилищный фонд (92,4%) значительно превышает государственный жилищный фонд (2,7%) и муниципальный жилищный фонд (4,9%) соответственно.

Если сравнивать динамику показателя (жилищный фонд РФ по «форме собственности», в %, от общего жилищного фонда РФ) с 2015 по 2019 годы, то видно, что:

- частный жилищный фонд, в %, увеличился с 91,0% (2015 год) до 92,4% на конец 2019 года;

- государственный жилищный фонд, в %, уменьшился с 3,2% (2015 год) до 2,7% на конец 2019 года;

- муниципальный жилищный фонд, в %, уменьшился с 5,8% (2015 год) до 4,9% на конец 2019 года.

Следовательно, сегодня наблюдается тенденция увеличения частного жилищного фонда в общем жилищном фонде РФ.

Жилищный фонд Красноярского края по форме собственности представлен в таблице 1.5 [5].

Таблица 1.5 - Жилищный фонд Красноярского края по форме собственности

Показатель	Годы				
	2015	2016	2017	2018	2019
Общая площадь жилых помещений, млн. м ²	68,6	69,9	70,8	71,7	72,9
Частный жилищный фонд, млн. м ²	62,5	64,0	65,3	66,1	67,6
Частный жилищный фонд, в %, от общего жилищного фонда	91,1	91,6	92,2	92,2	93,1
Государственный жилищный фонд, млн. м ²	0,9	0,9	0,9	1,1	1,1
Государственный жилищный фонд, в %, от общего жилищного фонда	1,3	1,3	1,3	1,5	1,5
Муниципальный жилищный фонд, млн. м ²	5,2	5,0	4,6	4,5	4,2
Муниципальный жилищный фонд, в %, от общего жилищного фонда	7,6	7,1	6,5	6,3	5,4

Согласно таблице 1.5, частный жилищный фонд увеличился с отметки 62,5 млн. м² (2015 год) до 67,6 млн. м² на конец 2019 года.

Согласно таблице 1.5, государственный жилищный фонд увеличился с отметки 0,9 млн. м² (2015 год) до 1,1 млн. м² на конец 2019 года.

Согласно таблице 1.5, муниципальный жилищный фонд уменьшился с отметки 5,2 млн. м² (2015 год) до 4,2 млн. м² на конец 2019 года.

Жилищный фонд Красноярского края по форме собственности на конец 2019 года, в %, от общего жилищного фонда Красноярского края представлен на рисунке 1.4.

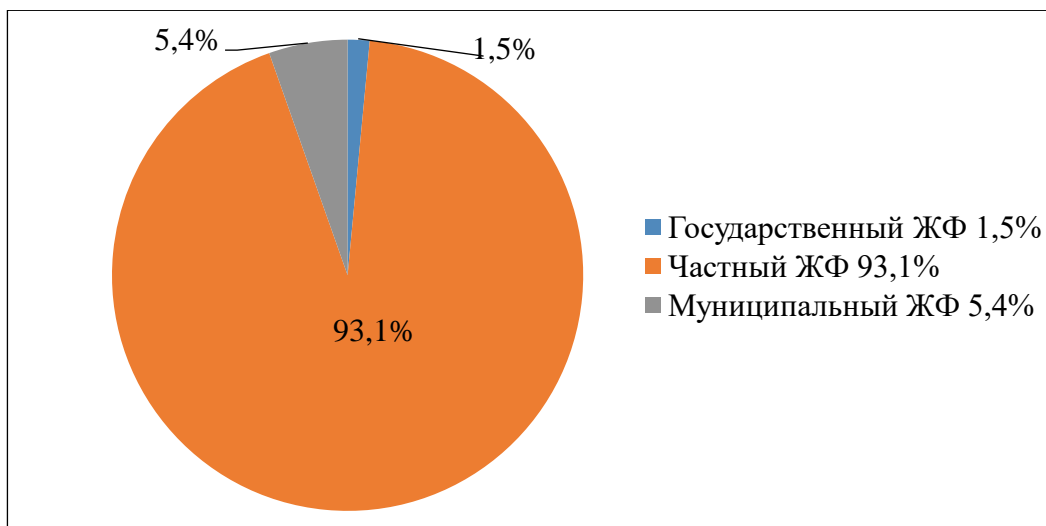


Рисунок 1.4 - Жилищный фонд Красноярского края по форме собственности на конец 2019 года, в %, от общего жилищного фонда Красноярского края

На рисунке 1.4 видно, что на конец 2019 года частный жилищный фонд (93,1%) значительно превышает государственный жилищный фонд (1,5%) и муниципальный жилищный фонд (5,4%) соответственно.

Если сравнивать динамику показателя (жилищный фонд Красноярского края по «форме собственности», в %, от общего жилищного фонда Красноярского края) с 2015 по 2019 годы, то видно, что:

- частный жилищный фонд, в %, увеличился с 91,1% (2015 год) до 93,1% на конец 2019 года;

- государственный жилищный фонд, в %, увеличился с 1,3% (2015 год) до 1,5% на конец 2019 года;

- муниципальный жилищный фонд, в %, уменьшился с 7,6% (2015 год) до 5,4% на конец 2019 года.

Следовательно, сегодня наблюдается тенденция увеличения частного жилищного фонда в общем жилищном фонде Красноярского края.

Цель использования

По цели использования жилищный фонд РФ подразделяется на [1]:

- 1) жилищный фонд социального использования - совокупность жилых помещений, которые предоставляются гражданам по договорам социального найма;

- 2) специализированный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, которые предназначены для проживания отдельных категорий граждан;

- 3) индивидуальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан;

- 4) жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, которые используются собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования, а также предоставлены собственниками лицам во владение и (или) в пользование.

Класс жилья

По классу жилья жилищный фонд РФ можно разделить на [6], [7], [8]:

1) эконом - класса (стандартное жилье);

Сегодня в РФ широко обсуждается концепция «стандартного жилья» после того, как Президент РФ подписал поправки к законодательству о жилищном строительстве, принятые Госдумой в конце 2017 года.

Термин «стандартное жилье» вводится по рекомендациям Организацией экономического сотрудничества и развития (Далее - ОЭСР) и мировой практики, заменит понятие жилье «эконом - класса», характеристики которого установлены Приказом Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса» от 14.11.2016 № 800/пр. [9].

2) жилье повышенной комфортности;

Отличительными особенностями жилья повышенной комфортности являются:

- благоприятное градостроительное положение;
- хорошо развитая транспортная инфраструктура;
- места автомобильного паркинга;
- наличие благоустроенной прилегающей территории и т.д.;

3) жилье бизнес класса;

Жилье бизнес - класса представлено от квартир - студий (европейского стандарта) до квартир, которые по своим отличительным особенностям могут сравниться с элитным жильем.

Основные отличительные особенности жилья бизнес - класса:

- престижный район расположения;
- современные строительные материалы при наружной отделке фасадов и внутренней отделке жилых помещений;
- автономное тепло- и водоснабжение, двухуровневая подача воды;
- подземный паркинг с прямым доступом из квартиры;
- охраняемая территория.

4) элитное жилье.

Элитное жилье - это дорогое жилье, как правило, с небольшим количеством этажей и квартир, а также расположенное в тихом районе и обладающие современными техническими решениями.

Основные отличительные особенности элитного жилья:

- расположение в центральной части города;
- определенное социальное окружение;
- наличие архитектурной выразительности;
- современной инженерно - техническое оснащение;
- хорошо развитая инфраструктура;
- благоустроенная территория;
- подземный паркинг;
- бесшумные лифты;
- огороженная и охраняемая территория.

Срок службы

По сроку службы жилищный фонд РФ подразделяется на [10]:

1) здания каменные, особо капитальные - 150 лет;

Включают в себя:

- фундаменты: каменные, железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные;

- стены: каменные (кирпичные в 2,5 - 3,5 кирпича) или кирпичные с металлическим или железобетонным каркасом и крупноблочные;

- перекрытия железобетонные;

- кровля: рулонная, черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.

2) здания каменные, обыкновенные - 125 лет;

Включают в себя:

- фундаменты: каменные;

- стены: каменные (кирпичные в 1,5 - 2,5 кирпича), крупноблочные и крупнопанельные;

- перекрытия: железобетонные и смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам;

- кровля: рулонная, черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.

3) здания каменные, облегченные - 100 лет;

Включают в себя:

- фундаменты: каменные;

- стены: облегченной кладки из кирпича, мелких шлакоблоков и ракушечника;

- перекрытия: деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам;

- кровля: черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.

4) здания деревянные, смешанные - 50 лет;

Включают в себя:

- фундаменты: ленточные бутовые;

- стены: рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые;

- перекрытия: деревянные;

- кровля: черепичная, из металлических и асбестоцементных листов,

5) здания сборно-щитовые, каркасные, сырцовые, глинобитные и т.д. - 30 лет;

Включают в себя:

- фундаменты: на деревянных ступьях или каменных столбах;

- стены: щитовые каркасно-засыпные, глинобитные сырцовые, саманные;

- перекрытия: деревянные;

- кровля: из металлических и асбестоцементных листов.

6) здания каркасно - камышитовые и прочие облегченные - 15 лет.

Включают в себя:

- фундаменты: глинобитные, грунтовые;

- стены: каркасно - камышитовые и другие облегченные;
- перекрытия: деревянные;
- кровля: из металлических и асбестоцементных листов.

Техническое состояние

По техническому состоянию жилищный фонд РФ подразделяется на [2]:

1) новые жилые дома, не требующие проведения ремонтно - конструктивных работ;

2) дома в удовлетворительном состоянии, требующие работ по устранению повреждений и неисправностей в ходе текущего ремонта;

Текущий ремонт - это ремонт жилых комнат и вспомогательных помещений, он выражается в производстве, таких работ, как: побелка потолков, окраска стен или оклейка обоями, окраска подоконников и т.д. [1].

3) дома в частично неудовлетворительном состоянии, требующие капитального ремонта элементов и конструкций;

Капитальный ремонт выражается в восстановлении отдельных, утративших свои физические свойства, строительных конструкций и инженерно - технического оборудования многоквартирного жилого дома. В результате капитального ремонта происходит уменьшение физического износа строительных конструкций и инженерно - технического оборудования многоквартирного жилого дома, а также их замена на аналогичные [3].

3) дома в неудовлетворительном состоянии, требующие: ремонта и замены конструкций, изменения планировочных показателей помещений, изменения объема и назначения здания, что может быть выполнено в ходе модернизации и реконструкции;

4) ветхий и аварийный жилищный фонд, подлежащий сносу.

Ветхое жилье - жилье, которое перестало удовлетворять основным требованиям эксплуатации. Аварийное жилье - жилье, которое представляет опасность для проживающих.

Жилищный фонд РФ по техническому состоянию представлен в таблице 1.6 [4].

Таблица 1.6 - Жилищный фонд РФ по техническому состоянию

Показатель	Годы				
	2014	2015	2016	2017	2018
Площадь жилых помещений, млн. м ²	3 473	3 581	3 653	3 708	3 780
Аварийный жилищный фонд, млн. м ²	23,8	19,6	22,7	24,6	25,5
Удельный вес аварийного жилищного фонда в площади жилищного фонда, %	0,7	0,5	0,6	0,7	0,7
Общая площадь расселенного аварийного жилищного фонда, млн. м ²	2,96	2,67	2,66	2,88	1,20
Число граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде, переселенных в течении отчетного года, тыс. чел.	154,9	161,4	169,7	179,12	72,3
Ветхий жилищный фонд, млн. м ²	69,8	69,5	71,6	66,7	68,0

Окончание таблицы 1.6

Показатель	Годы				
	2014	2015	2016	2017	2018
Удельный вес ветхого жилищного фонда в общей площади жилищного фонда, %	2,1	2,0	2,0	1,8	1,8
Капитально отремонтированные помещения жилищного фонда от общей площади жилых помещений, млн. м ²	2,8	4,3	2,3	8,7	14,2

Жилищный фонд РФ по техническому состоянию, в млн. м², представлен на рисунке 1.5.

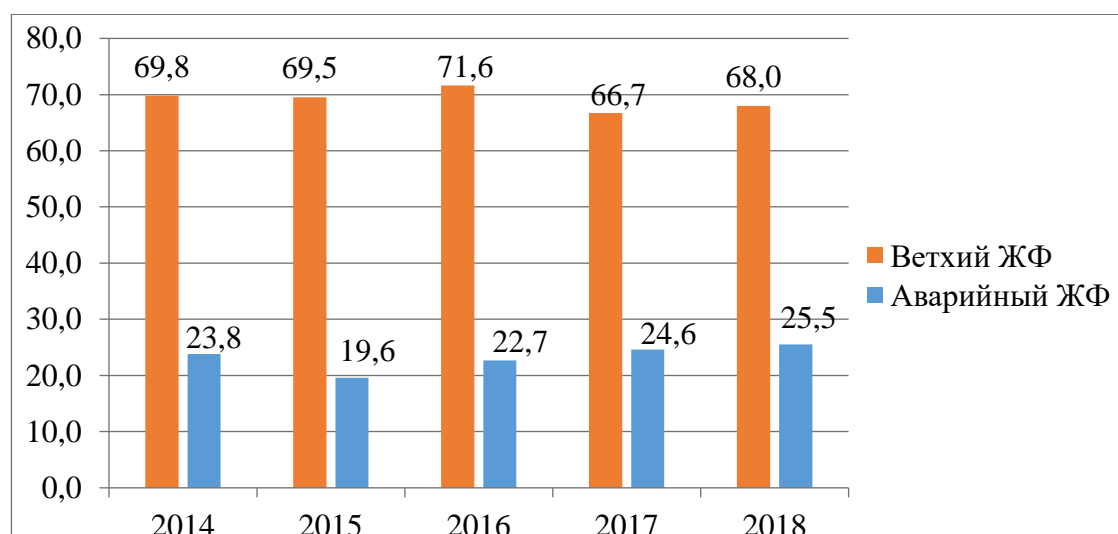


Рисунок 1.5 - Жилищный фонд РФ по техническому состоянию, млн. м²

Согласно рисунку 1.5, аварийный жилищный фонд РФ увеличился с 23,8 млн. м² (2014 год) до 25,5 млн. м² на конец 2018 года. В 2015 году наблюдалось снижение аварийного жилищного фонда до 19,6 млн. м².

Согласно рисунку 1.5, ветхий жилищный фонд РФ уменьшился с 69,8 млн. м² (2014 год) до 68,0 млн. м² на конец 2018 года. В 2016 году наблюдался скачок уровня ветхого жилищного фонда до 71,6 млн. м².

Согласно таблице 1.6, в период с 2014 по 2018 года, общая площадь расселенного аварийного жилищного фонда, млн. м², от общей площади аварийного жилищного фонда РФ, уменьшилась с отметки 2,96 млн. м² (2014 год) до 1,20 млн. м² на конец 2018 года.

Согласно таблице 1.6, в период с 2014 по 2018 года, число граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде, переселенных в течении отчетного года, тыс. чел., уменьшилось с отметки 154,9 тыс. чел. (2014 год) до 72,3 тыс. чел. На конец 2018 года.

Согласно таблице 1.6, в период с 2014 по 2018 года, объем капитально отремонтированных помещений жилищного фонда, млн. м², увеличился с отметки 2,8 млн. м² (2014 год) до 14,2 млн. м² на конец 2018 года.

Следовательно, сегодня наблюдается тенденция уменьшения ветхого жилищного фондам путем увеличения аварийного жилищного фонда в общем жилищном фонде РФ.

Жилищный фонд Красноярского края по техническому состоянию представлен в таблице 1.7 [5].

Таблица 1.7 - Жилищный фонд Красноярского края по техническому состоянию

Показатель	Годы				
	2015	2016	2017	2018	2019
Площадь жилых помещений, млн. м ²	68,6	69,9	70,8	71,7	72,9
Аварийный жилищный фонд, млн. м ²	0,41	0,60	0,71	0,65	0,66
Удельный вес аварийного жилищного фонда в площади жилищного фонда, %	0,6	0,9	1,0	0,9	0,9
Общая площадь расселенного аварийного жилищного фонда, тыс. м ²	68,1	69,0	51,3	32,1	13,2
Число граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде, переселенных в течении отчетного года, чел.	4 761	4 439	3 124	2 430	646
Ветхий жилищный фонд, млн. м ²	1,69	1,69	1,61	1,72	1,74
Удельный вес ветхого жилищного фонда в общей площади жилищного фонда, %	2,5	2,4	2,3	2,4	2,4
Капитально отремонтированные помещения жилищного фонда от общей площади жилых помещений, тыс. м ²	9,2	5,0	0,4	1,1	1,2

Жилищный фонд Красноярского края по техническому состоянию, в млн. м², представлен на рисунке 1.6.

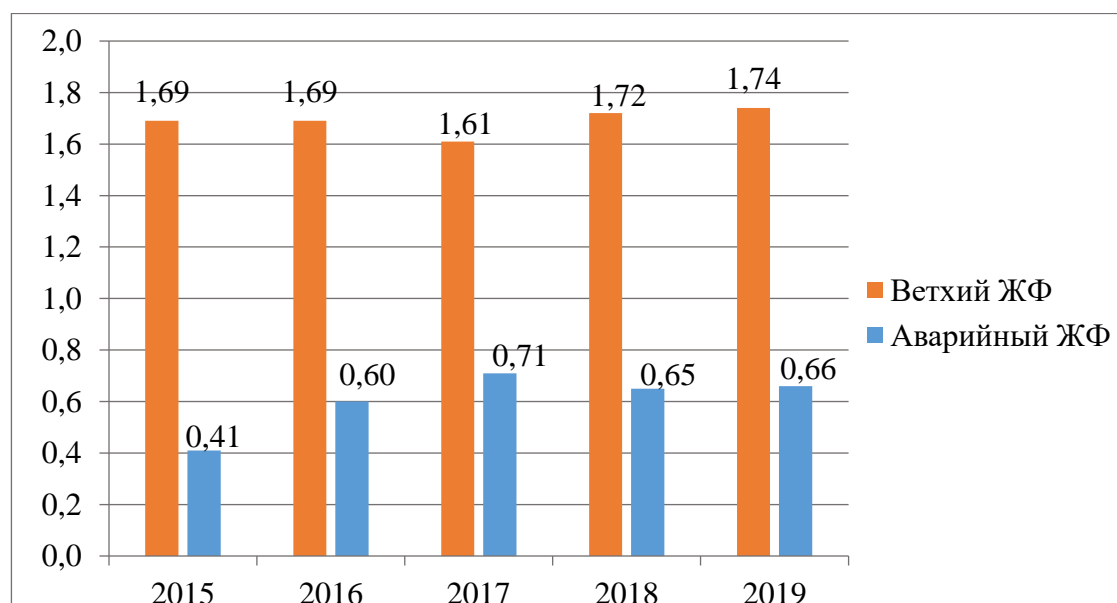


Рисунок 1.6 - Жилищный фонд Красноярского края по техническому состоянию, млн. м²

Согласно рисунку 1.6, аварийный жилищный фонд Красноярского края увеличился с 0,41 млн. м² (2015 год) до 0,66 млн. м² на конец 2019 года. В 2018 году наблюдался скачок уровня аварийного жилищного фонда до 1,72 млн. м².

Согласно рисунку 1.6, ветхий жилищный фонд Красноярского края увеличился с 1,69 млн. м² (2015 год) до 1,74 млн. м² на конец 2019 года. В 2017 году наблюдалось снижение уровня ветхого жилищного фонда до 1,61 млн. м².

Согласно таблице 1.7, в период с 2015 по 2019 года, площадь расселенного аварийного жилищного фонда, тыс. м², от общей площади аварийного жилищного фонда Красноярского края, уменьшилась с отметки 68,1 тыс. м² (2015 год) до 13,2 тыс. м² на конец 2019 года.

Согласно таблице 1.7, в период с 2015 по 2019 года, число граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде, переселенных в течении отчетного года, чел., уменьшилось с отметки 4 761 чел. (2015 год) до 646 чел. На конец 2019 года.

Согласно таблице 1.7, в период с 2015 по 2019 года, объем капитально отремонтированных помещений жилищного фонда, тыс. м², уменьшился с отметки 9,2 тыс. м² (2015 год) до 1,2 тыс. м² на конец 2019 года.

Следовательно, сегодня в Красноярском крае, наблюдается тенденция:

- увеличения уровня аварийного жилищного фонда;
- увеличения уровня ветхого жилищного фонда.

Степень износа

По степени износа жилищный фонд РФ подразделяется на [2]:

- износ до 30% от общей площади жилищного фонда;
- износ от 31 до 70% от общей площади жилищного фонда;
- износ более 70% от общей площади жилищного фонда.

Жилищный фонд РФ по степени износа представлен в таблице 1.8 [4].

Таблица 1.8 - Жилищный фонд РФ по степени износа

Показатель	Годы	
	2015	2018
Общая площадь жилых помещений всего, млн. м ²	3 581	3 780
Износ до 30%, %	47,1	46,6
Износ от 31% до 70%, %	43,3	42,4
Износ более 70%, %	3,4	3,5

Согласно таблице 1.8, в период с 2015 по 2018 года, значения степени износа жилищного фонда РФ (до 30%, от 30% до 70%, более 70%), в %, от общей площади жилищного фонда РФ, остались одинаковыми (присутствует небольшая погрешность, равная 1%).

Жилищный фонд Красноярского края по степени износа представлен в таблице 1.9 [5].

Таблица 1.9 - Жилищный фонд Красноярского края по степени износа

Показатель	Годы	
	2015	2018
Общая площадь жилых помещений всего, млн. м ²	68,6	71,7
Износ до 30%, %	44,1	43,6
Износ от 31% до 70%, %	41,3	40,4
Износ более 70%, %	3,2	3,3

Согласно таблице 1.9, в период с 2015 по 2018 года, значения степени износа жилищного фонда Красноярского края (до 30%, от 30% до 70%, более 70%), в %, от площади жилищного фонда Красноярского края, остались одинаковыми (присутствует небольшая погрешность, равная 1%).

Материал стен

По материалу стен жилищный фонд РФ подразделяется на [10]:

- блоки;
- дерево;
- камень;
- кирпич;
- панели;
- смешанные;
- другой материал.

Жилищный фонд РФ по материалу стен представлен в таблице 1.10 [4].

Таблица 1.10 - Жилищный фонд РФ по материалу стен

Показатель	Годы				
	2015	2016	2017	2018	2019
Общая площадь жилых помещений всего, млн. м ²	3 581	3 653	3 708	3 780	3 849
Блоки, млн. м ²	224	233	240	247	266
Дерево, млн. м ²	652	651	653	656	663
Камень, млн. м ²	81	83	84	83	85
Кирпич, млн. м ²	1 334	1 363	1 387	1 409	1 431
Монолит, млн. м ²	65	84	97	114	127
Панели, млн. м ²	886	890	897	906	909
Смешанные, млн. м ²	140	146	153	162	177
Другой материал, млн. м ²	136	137	140	144	152

Согласно таблице 1.10, в период с 2015 по 2019 года, в жилищном фонде РФ по материалу стен, млн. м², от общей площади жилых помещений, преобладают стены из кирпича (1 431 млн. м² на конец 2019 года) и панельные стены (909 млн. м² на конец 2019 года). Меньшей популярностью пользуются стены из камня (85 млн. м² на конец 2019 года).

Жилищный фонд Красноярского края по материалу стен представлен в таблице 1.11 [5].

Таблица 1.11 - Жилищный фонд Красноярского края по материалу стен

Показатель	Годы				
	2015	2016	2017	2018	2019
Общая площадь жилых помещений всего, млн. м ²	68,6	69,9	70,8	71,7	72,9
Блоки, млн. м ²	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9
Дерево, млн. м ²	20,9	21,1	21,1	21,4	25,4
Камень, млн. м ²	0,007	0,005	0,003	0,002	0,001
Кирпич, млн. м ²	21,1	21,8	22,1	22,4	19,5
Монолит, млн. м ²	0,5	0,6	0,8	0,9	0,7
Панели, млн. м ²	21,4	21,7	21,9	22,1	22,2
Смешанные, млн. м ²	2	2	2	2	1,7
Другой материал, млн. м ²	1	1,1	1,1	1,1	1,5

Согласно таблице 1.11, в период с 2015 по 2019 года, в жилищном фонде Красноярского края по материалу стен, млн. м², преобладают стены из дерева (25,4 млн. м² конец 2019 года) и панельные стены (22,2 млн. м² конец 2019 года).

Тип квартиры

По типу квартиры жилищный фонд РФ подразделяется на [2]:

- однокомнатные;
- двухкомнатные;
- трехкомнатные;
- четырехкомнатные и более.

Жилищный фонд РФ по типу квартиры представлен в таблице 1.12 [4].

Таблица 1.12 - Жилищный фонд РФ по типу квартиры

Показатель	Годы				
	2015	2016	2017	2018	2019
Количество введенных зданий жилого назначения – всего, тыс. единиц	286,1	259,5	253,8	242,4	285,8
Общее число квартир всего, млн.	63,7	64,9	65,9	66,9	68,0
Однокомнатные, в %, от общего числа квартир всего	25	24	25	25	25
Двухкомнатные, в %, от общего числа квартир всего	38	39	39	38	39
Трехкомнатные, в %, от общего числа квартир всего	28	28	28	28	28
Четырехкомнатные и более, в %, от общего числа квартир всего	9	9	8	9	8

Согласно таблице 1.12, в период с 2015 по 2019 года, количество введенных зданий жилого назначения, тыс. единиц, уменьшилось с 286,1 тыс. единиц (2015 год) до 285,8 тыс. единиц на конец 2019 года. В 2018 году наблюдалось резкое падение количества введенных зданий жилого назначения до 242,4 тыс. единиц.

Согласно таблице 1.12, в период с 2015 по 2019 года, общее число квартир всего, млн., увеличилось. Так, в 2015 году было - 63,7 млн. квартир, а в конце 2019 года - 68,0 млн. квартир.

Жилищный фонд РФ по типу квартиры на конец 2019 года, в %, от общего числа квартир всего, представлен на рисунке 1.7.

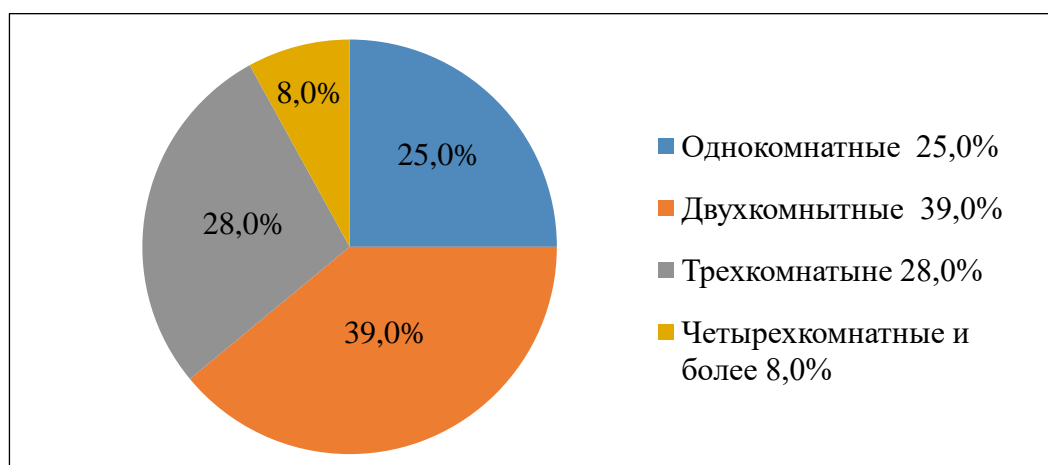


Рисунок 1.7 - Жилищный фонд РФ по типу квартиры на конец 2019 года, в %, от общего числа квартир всего

На рисунке 1.7 видно, что от общего числа квартир всего, на конец 2019 года, преобладают двухкомнатные квартиры. Доля двухкомнатных квартир - 39% от общего числа квартир всего.

Следовательно, сегодня наблюдается преобладание доли двухкомнатных квартир в жилищном фонде РФ.

Жилищный фонд Красноярского края по типу квартиры представлен в таблице 1.13 [5].

Таблица 1.13 - Жилищный фонд Красноярского края по типу квартиры

Показатель	Годы				
	2015	2016	2017	2018	2019
Количество введенных зданий жилого назначения – всего, тыс. единиц	4,4	2,9	2,5	2,7	8,3
Общее число квартир всего, млн.	1,26	1,28	1,31	1,32	1,34
Однокомнатные, в %, от общего числа квартир всего	24	24	25	25	25
Двухкомнатные, в %, от общего числа квартир всего	39	39	38	38	39

Окончание таблицы 1.13

Показатель	Годы				
	2015	2016	2017	2018	2019
Трехкомнатные, в %, от общего числа квартир всего	31	30	30	30	30
Четырехкомнатные и более, в %, от общего числа квартир всего	6	7	7	7	6

Согласно таблице 1.13, в период с 2015 по 2019 года, количество введенных зданий жилого назначения, тыс. единиц, увеличилось с 4,4 тыс. единиц (2015 год) до 8,3 тыс. единиц на конец 2019 года.

Согласно таблице 1.13, в период с 2015 по 2019 года, общее число квартир всего, млн., увеличилось. Так, в 2015 году было - 1,26 млн. квартир, а в конце 2019 года - 1,34 млн. квартир.

Жилищный фонд Красноярского края по типу квартиры на конец 2019 года, в %, от общего числа квартир всего, представлен на рисунке 1.8.

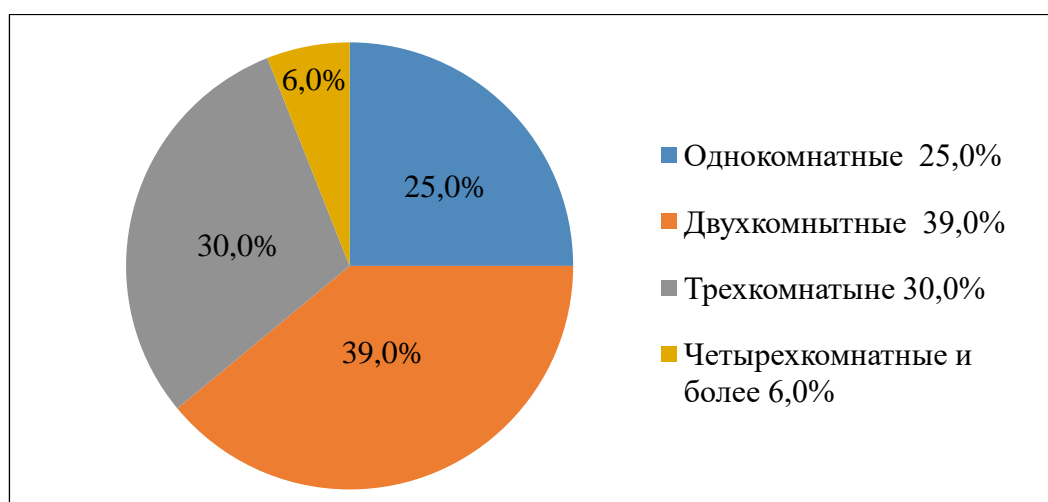


Рисунок 1.8 - Жилищный фонд Красноярского края по типу квартиры на конец 2019 года, в %, от общего числа квартир всего

На рисунке 1.8 видно, что от общего числа квартир всего, на конец 2019 года, преобладают двухкомнатные квартиры. Доля двухкомнатных квартир - 39% от общего числа квартир всего.

Следовательно, сегодня наблюдается преобладание доли двухкомнатных квартир в жилищном фонде Красноярского края.

Уровень благоустройства

По уровню благоустройства жилищный фонд РФ подразделяется на [2]:

- полностью благоустроенное жилье;

Присутствуют все элементы благоустройства (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электрическое освещение и т.д.).

- частично благоустроенное жилье;

Предусматривает отсутствие одного или нескольких элементов благоустройства. К элементам благоустройства, которые отсутствуют, относятся: горячее водоснабжение, отопление, ванная, электрическое освещение, подземный паркинг, мусоропровод, охранная сигнализация и т.д.

- неблагоустроенное жилье.

Отсутствуют все элементы благоустройства, кроме холодного водоснабжения и электрического освещения.

Жилищный фонд РФ по уровню благоустройства представлен в таблице 1.14 [4].

Таблица 1.14 - Жилищный фонд РФ по уровню благоустройства

Год	Удельный вес общей площади, оборудованной, в %						
	Водопродом	Водоотведением	Отоплением	Ваннами (душем)	Газом (сетевым, сниженным)	Горячим водоснабжением	Напольными электроплитами
2015	81	77	85	69	67	68	22
2016	82	77	86	70	66	69	23
2017	82	78	86	70	67	69	23
2018	83	78	86	71	66	70	23
2019	84	79	87	71	67	72	25

Данные таблицы 1.14 свидетельствуют о незначительном повышении уровня благоустройства жилищного фонда РФ.

Население РФ на конец 2019 было обеспечено:

- водопроводом - на 84%;
- системой водоотведения - на 79%;
- отоплением - на 87%;
- ваннами (душем) - на 71%;
- газом - на 67%;
- горячим водоснабжением - на 72%;
- напольными электроплитами - на 25%.

Жилищный фонд Красноярского края по уровню благоустройства представлен в таблице 1.15 [5].

Таблица 1.15 - Жилищный фонд Красноярского края по уровню благоустройства

Год	Удельный вес общей площади, оборудованной, в %						
	Водопродом	Водоотведением	Отоплением	Ваннами (душем)	Газом (сетевым, сниженным)	Горячим водоснабжением	Напольными электроплитами
2015	80	74	78	67	14	70	63
2016	80	74	77	67	14	69	69
2017	80	74	77	67	14	69	68
2018	81	74	77	67	13	70	69
2019	82	75	78	68	13	70	70

Данные таблицы 1.15 свидетельствуют о незначительном повышении уровня благоустройства жилищного фонда Красноярского края.

Население Красноярского края на конец 2019 было обеспечено:

- водопроводом - на 82%;
- системой водоотведения - на 75%;
- отоплением - на 78%;
- ваннами (душем) - на 68%;
- газом - на 13%;
- горячим водоснабжением - на 70%;
- напольными электроплитами - на 70%.

Представленная классификация, а также перечисленные требования к жилым зданиям, позволяют сделать вывод о том, что трактовка жилищного фонда, данная в ЖК РФ, несколько ограничена и может быть трансформирована с учетом специфики муниципального образования следующим образом: «Жилищный фонд муниципального образования - совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов муниципального образования, включая все здания, независимо от формы собственности, технического назначения и в данном контексте способного удовлетворять потребность населения в жилищной защите, а также во владении и распоряжении собственностью».

Научной новизной предложенного уточнения является учёт специфики муниципального образования и специфических характеристик жилищного фонда муниципального образования как системного объекта управления.

1.2 Характеристика системы управления жилищным фондом РФ

Эффективное управление жилищным фондом считается основным вопросом ЖКХ РФ, поскольку состояние жилищного фонда городов и объектов коммунальной инфраструктуры является определяющим фактором жилищных условий населения.

ЖКХ РФ - многопрофильная производственная система, включающая в себя более двух десятков важнейших видов деятельности, а именно [11]:

- управление жилищным фондом;
- водоснабжение (горячее, холодное);
- водоотведение (канализация);
- энергоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- вентиляция и кондиционирование воздуха;
- благоустройство территорий;
- сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов;
- текущий и капитальный ремонт зданий, сооружений, а также инженерно - технического оборудования;
- слаботочные сети;
- уборка улиц и содержание придомовых территорий в надлежащем виде.

ЖКХ РФ представляет собой целостную систему, которая обеспечивает нормальную жизнедеятельность человека, функционирование социальной и производственной инфраструктуры территории [12].

Развитие такой сложной системы, как ЖКХ, не может быть успешно осуществлено без кардинальных изменений в системе управления жилищным фондом и его инфраструктуре, следовательно, первым этапом совершенствования ЖКХ РФ является - рассмотрение системы управления жилищным фондом РФ.

Общая система управления жилищным фондом РФ представлена на рисунке 1.9.



Рисунок 1.9 - Общая система управления жилищным фондом РФ

Рассмотрим общую систему управления жилищным фондом РФ.

Федеральный уровень

Главным органом федеральной исполнительной власти в ЖКХ РФ является - Министерство строительства и ЖКХ РФ, которое участвует в разработке проектов федеральных законов, актов Президента и Правительства РФ в области государственной политики и нормативно правового регулирования

в жилищно - коммунальной сфере. В полномочия ведомства также входит мониторинг и анализ состояния сферы ЖКХ.

Для того, чтобы определить основные направления и приоритеты, государственной политики в сфере ЖКХ РФ была разработана и утверждена «Стратегия развития жилищно - коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года» (Далее - Стратегия) [13].

Согласно «Стратегии», к сфере ЖКХ РФ относятся:

1) виды деятельности, направленные на улучшение условий проживания граждан в жилищном фонде, включающие в себя:

- управление многоквартирными жилыми домами;
- текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных жилых домах;
- переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда.

2) виды деятельности в сфере ЖКУ, включающие в себя:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение (канализация);
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- обращение с твердыми коммунальными отходами.
- вентиляция и кондиционирование воздуха.

3) государственная информационная система ЖКХ (Далее - ГИС ЖКХ), включающая в себя:

- социальную политику;
- кадровую политику;
- общественный контроль.

В ведении Министерства строительства и ЖКХ РФ находятся:

б) Департамент жилищной политики РФ;

Основные задачи Департамента жилищной политики РФ [14]:

- обеспечение реализации функций Министерства строительства и ЖКХ РФ по выработке и реализации государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере жилищной политики и развития жилищного строительства, развития жилищных кооперативов (Далее - ЖК) и жилищно - строительных кооперативов (Далее - ЖСК), долевого строительства многоквартирных жилых домов;

- обеспечение реализации государственных и региональных программ по улучшению жилищных условий населения РФ;

- осуществление мониторинга и контроля обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, в том числе установленных в Федеральном законе №5-ФЗ от 12.01.1995 «О ветеранах», а также в Федеральном законе №181-ФЗ от 24.11.1995 «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», а также для семей, имеющих более трех детей;

- сбор информации о состоянии жилищной сферы в субъектах РФ, обобщение и систематизация полученной информации;

- организация взаимодействия федеральных и муниципальных органов государственной власти, а также участников жилищного строительства для решения вопросов о сроках окончания строительства объектов долевого строительства.

2) Департамент развития ЖКХ РФ.

Основными задачами Департамента развития ЖКХ РФ являются [15]:

- анализ технического состояния сферы ЖКХ РФ;

- мониторинг утверждения и реализации государственных и региональных программ капитального ремонта многоквартирных жилых домов с учетом недопустимости увеличения объемов аварийного жилищного фонда;

- организация и осуществление государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля в области строительства многоквартирного жилищного фонда.

Региональный уровень

Главным органом исполнительной власти в ЖКХ Красноярского края является - Министерство промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края, которое осуществляет [16]:

- разработку проектов и законов Красноярского края в области жилищных правоотношений;

- управление и распоряжение государственной собственностью в области жилищных отношений;

- обеспечение контроля за исполнением органами муниципальных образований Красноярского края, отдельных государственных полномочий в области жилищных отношений.

В целях определения основных приоритетов, среднесрочных целей и задач региональной политики в сфере ЖКХ Красноярского края была разработана и утверждена «Стратегия социально - экономического развития Красноярского края до 2030 года» (Далее - Стратегия) [17].

Согласно «Стратегии», в сферу ЖКХ включены следующие направления:

1) осуществление деятельности в целях поддержания жилищного фонда в надлежащем техническом состоянии на всем периоде его эксплуатации, включающей в себя:

- снос старого жилищного фонда;

- формирование отлаженной системы капитального ремонта.

Отлаженная система капитального ремонта будет способствовать решению проблемы аварийного и ветхого жилья.

2) осуществление деятельности, направленной на формирование эффективной системы управления жилищным фондом, включающей в себя:

- увеличение ответственности собственников жилых помещений в многоквартирных жилых домах при осуществлении непосредственного управления;

- совершенствование отношений между собственниками помещений и ресурсоснабжающими организациями;

- развитие конкурентных отношений в жилищной сфере.

Также, одним из основных органов исполнительной власти в ЖКХ Красноярского края является - Министерство строительства Красноярского края, которое осуществляет [18]:

- обеспечение жильем населения Красноярского края;
- реализацию федеральных и региональных программ по улучшению жилищных условий населения Красноярского края;
- урбанизацию городов;
- повышение привлекательности муниципальных образований Красноярского края;
- развитие инфраструктуры районов муниципальных образований Красноярского края.

В ведении Министерства строительства Красноярского края находится Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

Как и любое министерство, данная служба имеет определенные задачи, а именно [19]:

- контроль за сохранностью жилищного фонда в надлежащем техническом состоянии;
- государственный строительный надзор по объектам капитального строительства;
- контроль и надзор за соблюдением положений законодательства РФ о долевом строительстве.

Муниципальный уровень

Муниципальные администрации, в рамках развития ЖКХ города, осуществляют [20]:

- контроль за состоянием жилищного фонда;
- управление жилищным фондом на территории города;
- капитальный ремонт жилищного фонда за счёт бюджета города;
- повышение жилищных условий населения;
- благоустройство дворовых, придомовых территорий многоквартирных домов;
- организацию работ коммунальной инфраструктуры города;
- реализацию программ энергосбережения и энергоэффективности, разработанных на региональном и федеральном уровнях.

Также, муниципальные администрации осуществляют:

- взаимодействие с управляющими организациями города, находящимися в непосредственном подчинении муниципального образования;
- взаимодействие с региональными компаниями, снабжающими регионы энергоресурсами.

Одной из основных задач муниципальных администраций также является регулирование тарифной политики, относительно поставляемых или контролируемых ими видов ресурсов, и координация развития коммунального сектора во взаимодействии с администрациями районов муниципалитета.

Уровень хозяйствующих субъектов

Жилищный фонд представляет собой особую частью недвижимости, при этом - сложен и многоаспектен в управлении.

Основными целями деятельности жилищного фонда являются [21]:

- достижение социальных, благотворительных и управленческих целей;
- удовлетворение общественных потребностей, связанных с осуществлением деятельности, стимулирующей развитие жилищного строительства;
- повышение доступности жилья.

Под управлением недвижимостью следует понимать действия, направленные на достижение конечных целей, которые, в свою очередь, сформулировал собственник недвижимости [22].

Формирование эффективной системы управления жилищным фондом предполагает слаженную работу и разделение ответственности между собственником многоквартирного жилищного фонда, управляющей и подрядными (ресурсоснабжающими и ремонтно - эксплуатационными) организациями, участвующими в процессе предоставления жилищно - коммунальных услуг (Далее - ЖКУ).

Таким образом, в управлении жилищным фондом участвуют:

- собственник жилищного фонда;
- управляющая организация;
- подрядные организации.

Основными принципами построения эффективной системы управления жилищного фонда являются [23]:

1) Собственник жилищного фонда отвечает за управление объектом недвижимости;

Собственник жилищного фонда выбирает один из способов управления многоквартирным жилым домом на основе общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

2) Пообъектное управление недвижимостью;

Для каждого многоквартирного жилого дома необходимо разработать индивидуальную программу управления. Данную программу должен утвердить собственник жилищного фонда.

3) Определение цели управления;

Собственник жилищного фонда, применительно к объекту недвижимости, задает цель, которую управляющей организации необходимо достичь (в период действия договора управления).

4) Обеспечение эффективности управления;

Данный принцип заключается в достижении конечных целей управления, при этом - с минимальными потерями.

5) Регламентированность системы управления многоквартирным жилищным фондом;

Регламентированность системы управления многоквартирным жилищным фондом заключается в:

- формализации всех аспектов взаимоотношений между собственником жилищного фонда и управляющей организацией;
- детальной регламентации функционирования системы управления жилищного фонда и порядка взаимодействия всех хозяйственных субъектов.

б) Профессионализм управления;

Высокий уровень квалификации управляющих организаций – решающий фактор повышения эффективности управления многоквартирным жилищным фондом.

7) Информационная доступность.

Данный принцип заключается в своевременном уведомлении собственников жилья об техническом состоянии объекта недвижимости, а также об его технических и экономических показателях [24].

Цели управления многоквартирным жилым домом [25]:

- предоставление ЖКУ установленного качества в соответствующих объемах;

- недопущение снижения технического состояния многоквартирного жилого дома в течении всего периода управления;

- приведение объекта недвижимости в удовлетворительное (хорошее, отличное) техническое состояние;

- реконструкция и капитальный ремонт многоквартирного жилого дома с изменением планировок помещений.

ЖК РФ предусматривает использование двух форм управляющих организаций для управления многоквартирным жилищным фондом [1]:

1) некоммерческие организации:

- непосредственные собственники жилых помещений в многоквартирном жилищном фонде;

- товарищество собственников жилья (Далее - ТСЖ);

- ЖК, ЖСК и иные специализированные кооперативы.

2) коммерческие организации:

- управляющая компания (Далее - УК).

Согласно сайту «Реформа - ЖКХ» в РФ зарегистрированы 49 197 управляющих организаций, из которых [26]:

- 16 862 организаций - УК (35% от всех управляющих организаций в РФ);

- 32 335 организаций - ТСЖ, ЖСК (ЖК) и иные специализированные кооперативы (65% от всех управляющих организаций в РФ).

Согласно сайту «Реформа - ЖКХ» в Красноярском крае зарегистрированы 1 216 управляющих организаций, из которых [27]:

- 822 организаций - УК (68% от всех управляющих организаций в РФ);

- 394 организаций - ТСЖ, ЖСК (ЖК) и иные специализированные кооперативы (32% от всех управляющих организаций в РФ).

В соответствии с ЖК РФ собственники жилых помещений в многоквартирном жилом доме обязаны выбрать одну из форм управления многоквартирным жилым домом [1]:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном жилом доме;

При осуществлении непосредственного управления многоквартирным жилым домом собственниками помещений выбираются лица, которые:

- выполняют работы по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме;

- выполняют работы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного жилого дома (его помещений), а также работы по ремонту инженерно - технического оборудования жилого дома;
- обеспечивают водоснабжение (горячее, холодное);
- осуществляют водоотведение (канализацию);
- осуществляют энергоснабжение, газоснабжение;
- осуществляют теплоснабжение;
- обеспечивают обращение с твердыми коммунальными отходами.
- осуществляют уборку улиц и содержание придомовых территорий в надлежащем виде.

Преимущества и недостатки непосредственного управления собственниками помещений в многоквартирном жилом доме представлены на рисунке 1.10 [28].

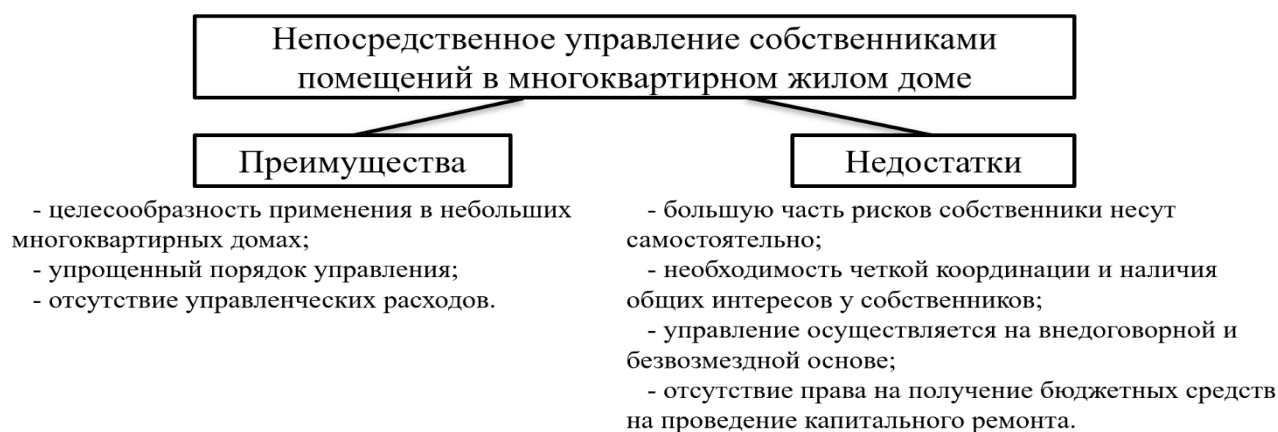


Рисунок 1.10 - Преимущества и недостатки непосредственного управления собственниками помещений в многоквартирном жилом доме

2) управление ТСЖ;

ТСЖ - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном жилом доме с целью [29]:

- обеспечения эксплуатации многоквартирного жилого дома;
- владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном жилом доме.

Основная цель создания ТСЖ является – регулирование и ведение хозяйственной деятельности на территории, которая является общей.

ТСЖ обязано [30]:

- осуществлять управление многоквартирным жилым домом;
- следить за техническим состоянием многоквартирного жилого дома, а также за инженерно - техническим оборудованием жилого дома;
- следить за состоянием общего имущества в многоквартирном жилом доме;
- предоставлять гражданам ЖКУ надлежащего качества и уровня;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

Преимущества и недостатки управления ТСЖ представлены на рисунке 1.11 [28].

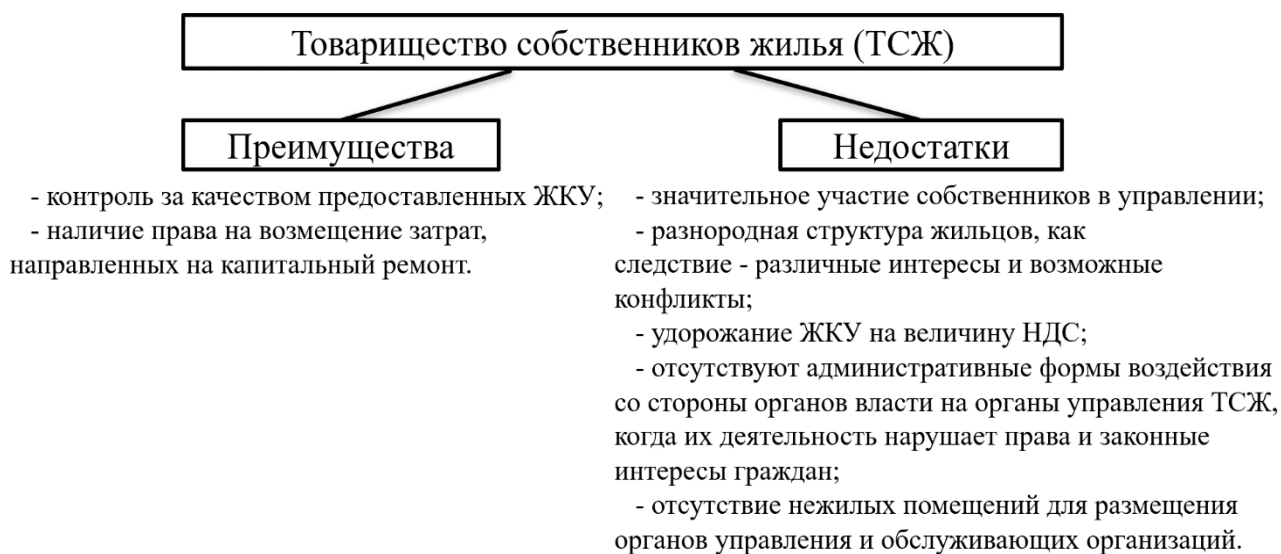


Рисунок 1.11 - Преимущества и недостатки управления ТСЖ

3) управление ЖК, ЖСК или иными специализированными кооперативами;

ЖК - добровольное объединение граждан, на основе их членства, которое приобретает готовый к заселению многоквартирный жилой дом на средства своих членов.

ЖСК - добровольное объединение граждан, на основе их членства, которое осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на средства своих членов, с дальнейшим заселением в него после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Основная цель ЖК или ЖСК - удовлетворение потребностей граждан в жилье, а также управление многоквартирным жилым домом.

К основным преимуществам управления ЖК, ЖСК или иными специализированными кооперативами относятся [31]:

- управление многоквартирным жилым домом (после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) осуществляется специализированной управляющей организацией (есть возможность перехода ЖК, ЖСК и иных специализированных кооперативов в ТСЖ);

- самый выгодный способ покупки жилья (если сравнивать с приобретением его в кредит);

- самый выгодный способ строительства жилья (строительство происходит без различных посредников, что, в свою очередь, влияет на себестоимость жилья).

Недостатками управления ЖК, ЖСК или иными специализированными кооперативами являются [32]:

- для вступления в кооператив необходимо внести вступительный взнос (примерно 2 - 6%) от стоимости жилья на момент сдачи его в эксплуатацию;

- взнос не входит в сумму накопления и не возвращается при выходе из кооператива;

- срок накопления первоначального взноса составляет не менее 2-х лет.

4) управление УК.

УК - это юридическое лицо, которое взаимодействует с организациями, предоставляющими жилищные услуги.

К жилищным услугам, которые предоставляет УК, относятся:

- водоснабжение (горячее, холодное);

- водоотведение (канализация);

- энергоснабжение;

- газоснабжение;

- теплоснабжение;

- сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов;

- уборка улиц и содержание придомовых территорий в надлежащем виде.

В УК предусматривается наличие резервного капитала, основная цель которого - погашение задолженностей за предоставленные жилищные услуги [33].

Основными целями деятельности УК являются [34]:

- выполнение работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирного жилого дома (его помещений);

- выполнение работ по ремонту инженерно - технического оборудования многоквартирного жилого дома;

- управление общим имуществом многоквартирных жилых домов;

- предоставление ЖКУ гражданам.

Преимущества и недостатки управления УК представлены на рисунке 1.12 [28].

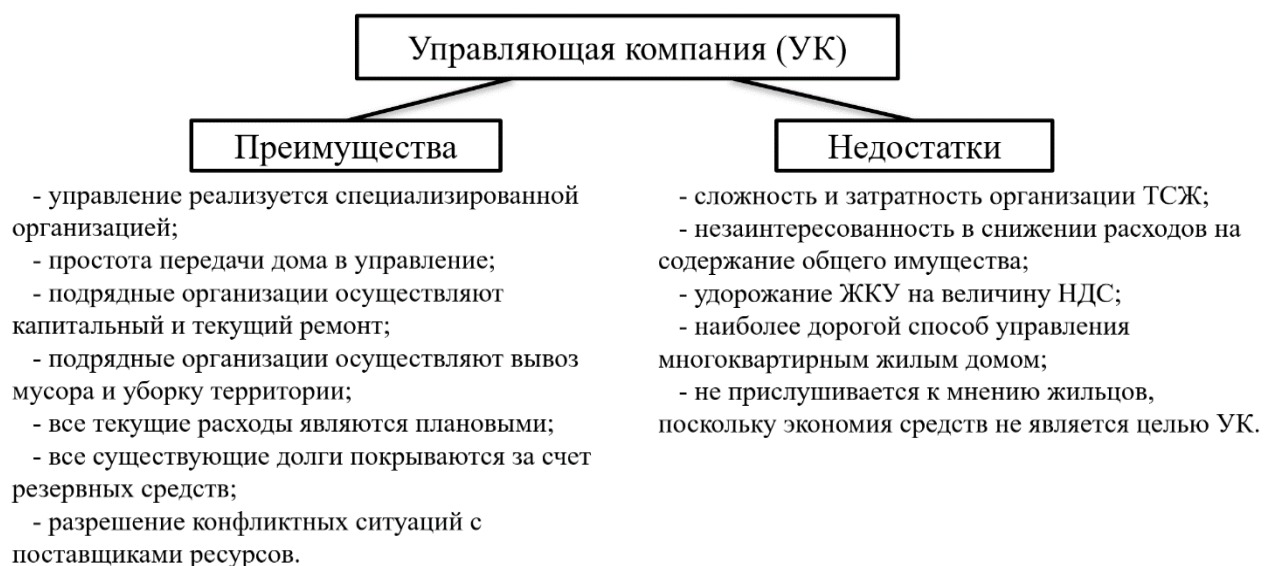


Рисунок 1.12 - Преимущества и недостатки управления УК

Каждая из организационных форм управления многоквартирным жилищным фондом, приведенная выше, имеет свои преимущества и недостатки,

их анализ и оценка конкретной жилищной ситуации позволяет выбрать наиболее подходящую форму для конкретного дома.

К подрядным организациям относятся [35]:

- ремонтно - строительные;
- жилищно - эксплуатационные;
- коммунальные и т.д.

Подрядные организации, выполняют большой перечень работ. К этому перечню относятся работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного жилищного фонда в соответствии с договорными обязательствами.

Уровень собственников жилья

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме - орган управления многоквартирным жилым домом. При этом, сам процесс управления многоквартирным жилым домом происходит путем постановки, обсуждения и принятия окончательных решений по вопросам повестки дня, поставленным на голосование перед собственниками помещений в многоквартирном жилом доме [36].

На общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме решаются следующие вопросы [37]:

- 1) выбор способа управления многоквартирным жилым домом;
- 2) принятие решений о реконструкции многоквартирного жилого дома (с его расширением или надстройкой);
- 3) принятие решений о текущем или капитальном ремонте многоквартирного жилого дома (его помещений), а также инженерно - технического оборудования жилого дома;
- 4) принятие решений об введении ограничений пользования земельным участком;
- 5) принятие решений о благоустройстве земельного участка, где расположен многоквартирный жилой дом.

Окончательные решения по вопросам повестки дня, поставленные на голосовании перед собственниками помещений в многоквартирном жилом доме, являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме, даже для тех собственников, которые не принимали участие в голосовании [1].

Рассмотрев систему управления жилищного фонда РФ, можно сделать вывод о том, что эффективная система управления жилищным фондом создается совместными усилиями собственников многоквартирного жилищного фонда, управляющей и подрядных (ресурсоснабжающих и ремонтно - эксплуатационных) организаций.

1.3 Определение факторов, влияющих на развитие жилищного фонда

Важность определения факторов, влияющих на развитие жилищного фонда муниципального образования, заключается в том, что управление жилищным фондом крупного муниципального образования должно учитывать

не только удовлетворение потребностей граждан в комфортном жилье и качественных ЖКУ, но и развитие всей строительной отрасли в целом, от которой зависит как реконструкция, текущий и капитальный ремонт многоквартирного жилищного фонда (его помещений), инженерно - технического оборудования многоквартирного жилищного фонда, так и строительство новых жилых зданий [38], [39].

К факторам, которые влияют на развитие многоквартирного жилищного фонда, относятся [40]:

1) Повышение энергетической эффективности многоквартирных жилых домов (Далее - МКД);

Согласно ст. 13 Федерального закона №261-ФЗ от 29.11.2004 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», все МКД в РФ, находящиеся на стадии проектирования, строительства, реконструкции, текущего и капитального ремонта, должны иметь высокий класс энергетической эффективности [41].

Приказ Минстроя России № 399/пр. от 06.06.2016 «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов» содержит правила определения и присвоения классов энергетической эффективности для МКД [42].

Повышение энергетической эффективности МКД должно осуществляться за счет использования энергоэффективных проектных решений при строительстве, реконструкции, капитальном и текущем ремонте МКД, а также за счет использования современных строительных материалов, на всех стадиях жизненного цикла МКД [43].

2) Целесообразность выбора между сносом существующих МКД и строительством новых, основанная на оценке затрат энергии и ресурсов в течении всего жизненного цикла МКД;

Жизненный цикл МКД включает в себя:

- проектирование;
- строительство;
- эксплуатация;
- текущий ремонт;
- реконструкция и капитальный ремонт;
- утилизация (снос).

Меньшие энерго- и ресурсозатраты приходятся на этапы проектирования и строительства МКД, а большие - на процесс эксплуатации МКД (около 90%), так как, в процессе эксплуатации МКД происходит увеличение физического износа отдельных строительных конструкций (стены, перегородки, фундамент, оконные и дверные проемы, крыша и т.д.), а также наружной и внутренней отделки МКД, что, в свою очередь, требует проведение реконструкции, капитального и текущего ремонта МКД [44].

Следовательно, при проведении реконструкции, текущего и капитального ремонта МКД, необходимо принять решение либо о целесообразности таких

мероприятий в отношении конкретного МКД, либо о целесообразности сноса данного МКД и строительства нового с учетом энерго- и ресурсозатрат.

3) Своевременность проведения текущего и капитального ремонта МКД с учетом требований энергетической эффективности;

Данный фактор связан как с постоянно нарастающим уровнем физического износа МКД и их инженерно - технического оборудования, так и с внедрением требований к повышению энергетической эффективности МКД.

Сегодня, в области повышения энергетической эффективности МКД, существует множество проблем, к которым относятся [45]:

- разработка и согласование совместных программ ремонта (текущего и капитального) МКД и повышения энергоэффективности МКД;

- субсидирование (государственное, региональное, муниципальное) программ (государственных, региональных, муниципальных) по повышению энергетической эффективности МКД;

- заключение договоров управления МКД между собственниками жилых помещений в МКД и организационными формами управления жилищного фонда (коммерческими, некоммерческими), включающих в себя мероприятия по повышению энергетической эффективности МКД.

Текущий и капитальный ремонт МКД должен проводиться своевременно, до перехода МКД в ветхое или аварийное состояние, с применением энергоэффективных проектных решений (современные технологии и материалы в области строительства и т.д.), так как, если МКД перейдет в аварийное состояние, затраты на уменьшение его физического износа будут слишком высоки, что, в свою очередь, отрицательно скажется на своевременности проведения капитального ремонта данного МКД.

4) Повышение уровня комфортности многоквартирных жилых домов;

Комфортность многоквартирных жилых домов характеризуется качеством предоставляемых ЖКУ, к которым относятся [46]:

- энергоснабжение;
- водоснабжение (горячее, холодное);
- водоотведение (канализация);
- теплоснабжение;
- газоснабжение;
- сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов;
- уборка улиц и содержание придомовых территорий в надлежащем виде.

Уровень комфортности многоквартирных жилых домов увеличивается за счет:

- использования новых технологий производства строительных работ;
- ведения системы контроля качества продукции;
- повышения квалификации персонала;
- автоматизации производственного процесса и снижения доли брака.
- использования новых материалов и способов обработки изделий.

Следовательно, сегодня необходимо повышать уровень комфортности многоквартирных жилых домов путем предоставления гражданам, проживающих в многоквартирном жилом доме, ЖКУ надлежащего качества.

5) Управление ресурсоснабжением многоквартирного жилищного фонда на основе требований комфортного проживания собственников жилья и повышения качества оказываемых услуг в сфере ЖКХ;

Одной из главных целей ЖКХ является - удовлетворение потребностей граждан в комфортном жилье и качественных ЖКУ. Данная цель достигается путем территориального и отраслевого планирования в сфере ЖКХ.

Территориальное и отраслевое планирование в сфере ЖКХ включает в себя мониторинг уровня обеспеченности и качества ЖКУ, предоставляемых гражданам, как на региональном, так и на муниципальном уровне, с помощью которого организациями и предприятиями региона разрабатываются планы и корректируются уже существующие задачи в целях эффективного функционирования сферы ЖКХ региона [46].

Обеспеченность и качество ЖКУ, предоставляемых гражданам, должно оцениваться с помощью:

- индексов качества ЖКУ, предоставляемых гражданам, в сфере ЖКХ;
- показателей, характеризующих количественное использования ресурсов (материальных, технических) в сфере ЖКХ;
- показателей, характеризующих качество технических и ресурсных элементов в сфере ЖКХ;
- показателей, характеризующих остаточные резервы использования ресурсов в сфере ЖКХ.

Таким образом, управление ресурсоснабжением многоквартирного жилищного фонда должно осуществляться не только со стороны экономической эффективности организационных форм управления жилищным фондом и подрядных (ресурсоснабжающих) организаций, но и со стороны увеличения уровня комфортности жилья и качества ЖКУ, предоставляемых собственникам жилых помещений в многоквартирном жилом доме.

б) Улучшение придомовых характеристик многоквартирного жилищного фонда.

Под придомовыми характеристиками многоквартирного жилищного фонда понимают [46]:

- местоположение земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, относительно существующего территориального планирования на территории муниципального образования;
- разрешенное использование земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом;
- благоустроенность окружающей городской среды многоквартирного жилищного фонда.

Благоустроенность окружающей городской среды многоквартирного жилищного фонда включает в себя:

- обеспеченность учреждениями различных форм собственности (здравоохранение, образование, культура, торговля, спорт, развлечения и т.д.);
- обеспеченность элементами благоустройства конкретного многоквартирного жилищного фонда (детские площадки, озеленение и освещение территории и т.д.);

- обеспеченность продуманной транспортной инфраструктурой (транспортные магистрали, развязки и т.д.);
- обеспеченность архитектурно - эстетической выразительностью территорий (малые архитектурные формы, памятники, скульптуры и т.д.).

Следовательно, необходимо улучшать придомовые характеристики жилищного фонда, поскольку улучшение придомовых характеристик влияет на обеспеченность граждан комфортным жильем и качественными ЖКУ.

Таким образом, развитие жилищного фонда, с учетом рассмотренных факторов, является комплексной задачей, решение которой - слаженная работа федеральных, региональных и муниципальных органов власти.

Выводы к главе 1

В рамках достижения поставленной цели в главе 1 решались следующие задачи:

- дача характеристики системы управления жилищным фондом РФ;
- рассмотрение особенностей жилищного фонда как системного объекта управления и определение факторов, которые максимально оказывают влияние на его развитие.

Эффективное управление жилищным фондом считается основным вопросом ЖКХ РФ, поскольку состояние жилищного фонда городов и объектов коммунальной инфраструктуры является определяющим фактором жилищных условий населения.

Исследованы различные подходы к пониманию системы управления жилищным фондом РФ, принципы её построения, а также различные уровни управления жилищным фондом. Особое внимание уделено анализу деятельности органов управления на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, отвечающих за эффективное развитие жилищного фонда и обслуживающих его подотраслей. Выявлена их иерархия, взаимозависимость и соподчинённость, а также недостатки их работы.

Рассмотрев систему управления жилищного фонда РФ, можно сделать вывод о том, что эффективная система управления жилищным фондом создается совместными усилиями собственников многоквартирного жилищного фонда, управляющей и подрядных (ресурсоснабжающих и ремонтно - эксплуатационных) организаций.

Выявлены факторы устойчивого развития жилищного фонда, учитывающие не только удовлетворение потребностей граждан муниципального образования в комфортном жилье и качественных жилищно - коммунальных услугах, но и развитие всей строительной отрасли в целом, от которой зависит как реконструкция, текущий и капитальный ремонт многоквартирных жилых домов, так и строительство новых жилых зданий.

Обосновано, что жилищный фонд муниципального образования является подсистемой систем более высокого уровня, которыми являются: жилищно - строительная сфера, сфера строительного производства, сфера ЖКУ и инвестиционно - строительная сфера. Устойчивое развитие жилищного фонда муниципального образования должно системно учитывать развитие указанных сфер.

2 Исследование проблем системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск и разработка стратегических направлений ее совершенствования

2.1 Система управления и оценка технического состояния жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск

Красноярск имеет уникальный опыт в сфере управления ЖКХ. В городе, на конец 2019 года, насчитывалось 7 490 многоквартирных жилых домов, общей площадью - 27,5 млн. м² [47].

Основной целью развития ЖКХ г. Красноярск является - перевод ЖКХ г. Красноярск в режим безубыточного функционирования. При этом, необходимо обеспечить:

- соблюдение современных стандартов качества предоставления ЖКУ гражданам, проживающих в жилищном фонде муниципального образования;
- соблюдение надлежащих условий проживания граждан в жилищном фонде муниципального образования.

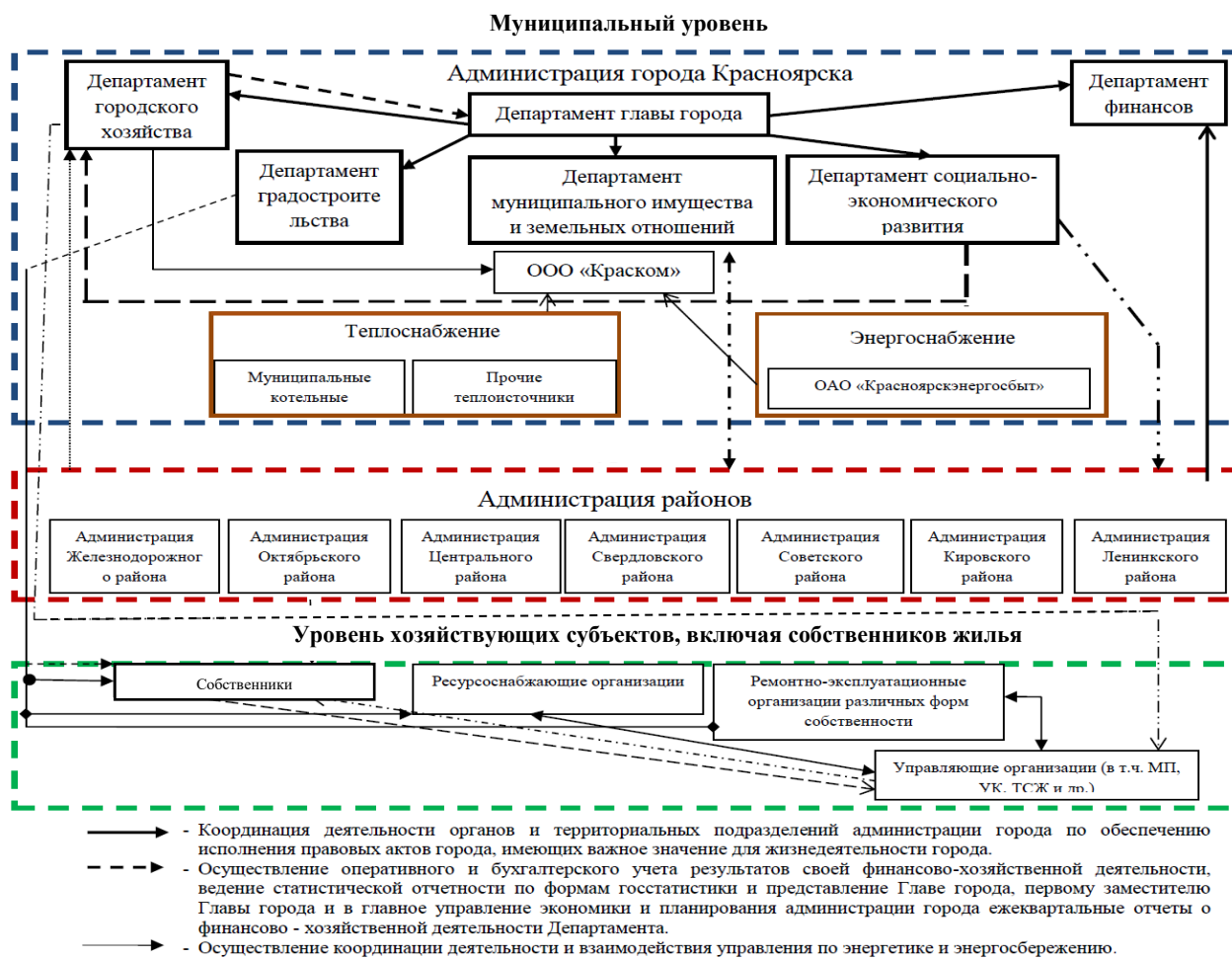
Под качеством ЖКУ понимается как их бесперебойное предоставление, так и обеспечение необходимых параметров их предоставления, в соответствии с потребностями жителей, а также своевременное реагирование на заявления потребителей [48].

ЖКХ г. Красноярск представляет собой целостную систему, которая обеспечивает нормальную жизнедеятельность человека, функционирование социальной и производственной инфраструктуры территории.

Развитие такой сложной системы, как ЖКХ, не может быть успешно осуществлено без кардинальных изменений в системе управления жилищным фондом и его инфраструктуре, следовательно, первым этапом совершенствования ЖКХ муниципального образования г. Красноярск является - рассмотрение системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

Система управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск представлена на рисунке 2.1 [8].

Рисунок 2.1 является продолжением рисунка 1.9 «Общая система управления жилищным фондом РФ», представленного в пункте 1.2 «Характеристика системы управления жилищным фондом РФ», в части описания муниципального уровня и уровня хозяйствующих субъектов, включая собственников жилья, применительно к территории муниципального образования г. Красноярск.



**Рисунок 2.1 - Система управления жилищным фондом
муниципального образования г. Красноярск**

Рассмотрим систему управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

Муниципальный уровень

Главным органом исполнительной власти в ЖКХ г. Красноярск является - Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск, который на основании Конституции РФ, законов и иных нормативно - правовых актов РФ и Красноярского края, Устава города Красноярск, решений Красноярского городского Совета депутатов, других нормативно - правовых актов города и настоящим Положением осуществляет [49]:

- разработку и организацию выполнения комплексных программ развития ЖКХ города;
- устойчивое функционирование ЖКХ города;
- контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда города;
- контроль соответствия жилых помещений муниципального фонда города установленным санитарным и техническим требованиям, правилам и нормам;

- работу по подготовке жилищного фонда города к работе в погодных условиях ниже нулевой отметки;
- координацию деятельности ЖСК (ЖК) и ТСЖ города;
- создание и функционирование ТСЖ, проверку сметы их доходов и расходов.

Для обеспечения контроля за проведением капитального ремонта многоквартирных домов на территории г. Красноярск, а также привлечения граждан к участию в формировании и реализации основных направлений развития и совершенствования деятельности, направленной на проведение капитального ремонта в г. Красноярск, Распоряжением администрации города от 25.06.2015 № 216-р создан экспертно - общественный совет по контролю за проведением капитального ремонта многоквартирных домов на территории г. Красноярск [50], [51].

Управление учета и реализации жилищной политики также находится в ведении Департамента городского хозяйства администрации г. Красноярск.

Данное управление имеет определенные задачи, а именно [52]:

1) формирование муниципального жилищного фонда:

- социального использования;
- коммерческого использования;
- специализированного.

2) формирование пакета документов для включения (исключения) жилых помещений муниципального жилищного фонда в Реестр муниципальной собственности города и направление пакета документов в Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города;

3) реализация программ в жилищной сфере, законов Красноярского края по улучшению жилищных условий граждан в порядке, установленном федеральными правовыми актами, краевыми правовыми актами и правовыми актами города;

4) осуществление контроля за деятельностью администраций районов города, в части:

- ведения учета использования муниципального жилищного фонда;
- целевого использования муниципального жилищного фонда;
- признания молодых семей нуждающимися в жилом помещении.

Также большое значение, в рамках развития ЖКХ г. Красноярск, имеет - Департамент градостроительства администрации г. Красноярск.

Задачами Департамента градостроительства администрации г. Красноярск являются [53]:

- разработка и реализация муниципальных целевых программ в области градостроительства на территории города;
- подготовка и согласование перечня многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу;
- реализация региональных и муниципальных целевых программ, законов, предусматривающих обеспечение граждан жильем.

В целях определения основных приоритетов, среднесрочных целей и задач муниципальной политики в сфере ЖКХ г. Красноярск был разработан и

утвержден «Прогноз социально - экономического развития города Красноярска на среднесрочный период 2020 - 2022 годов» (Далее - Прогноз) [47].

Согласно «Прогнозу», к сфере ЖКХ отнесены такие основные направления, как:

- осуществление капитального ремонта жилищного фонда города;
- развитие социального потенциала;
- модернизация экономики;
- развитие городской среды;
- совершенствование внутренней организации деятельности органов муниципальной власти, развитие гражданского общества.

Администрации районов муниципалитета

Задачи администрации районов муниципалитета [54]:

- 1) В сфере планирования и исполнения бюджета города:
 - разработка планов и программ развития районов муниципалитета, участие в подготовке предложений по формированию городских, краевых и федеральных программ, а также участие в их реализации;
 - участие в разработке: проекта бюджета города, прогноза социально - экономического развития районов муниципалитета, а также подведение итогов социально - экономического развития районов муниципалитета за отчетный год.

- 2) В сфере строительства, архитектуры и землепользования:
 - согласование документации по планировке территории районов муниципалитета, включая отводы земельных участков под: проектирование, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов жилой недвижимости.

- 3) В сфере управления ЖКХ:
 - взаимодействие с департаментом городского хозяйства администрации города по содержанию, эксплуатации, текущему и капитальному ремонту многоквартирного жилищного фонда, объектов благоустройства, объектов социальной и производственной инфраструктуры на территории районов муниципалитета;

- организация работ по благоустройству дворов, ремонту подъездов, объектов благоустройства, объектов социальной и производственной инфраструктуры в пределах средств, предусмотренных бюджетом муниципального образования.

- 4) В социальной сфере:
 - выполнение государственных полномочий по социальному обслуживанию и социальной поддержке населения на территории районов.

- 5) В сфере управления муниципальным жилищным фондом:
 - переселение граждан в связи со сносом жилого(-ых) дома(-ов).

Уровень хозяйствующих субъектов, включая собственников жилья

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме является органом управления многоквартирным жилым домом.

Одна из основных целей общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме - выбор способа управления жилым домом [1].

Широкое распространение в части управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск получили его современные формы - ТСЖ и УК [55].

Сегодня на обслуживании в управляющих организациях (УК, ТСЖ, ЖСК, ЖК и иных специализированных кооперативов) находится 5102 дома (68% от всех построенных жилых домов в г. Красноярск) [56].

Согласно сайту «Реформа - ЖКХ» в муниципальном образовании г. Красноярск зарегистрированы 479 управляющих организаций, из которых [56]:

- 191 организаций - УК (40% от всех управляющих организаций в городе Красноярске);

- 288 организаций - ТСЖ, ЖСК (ЖК) и иные специализированные кооперативы (60% от всех управляющих организаций в РФ).

Обслуживание основной части жилищного фонда г. Красноярск осуществляет УК «Жилищные системы города Красноярска», а обслуживание общежитий - муниципальные управляющие компании (Далее - МУК) «Правобережная» и «Красноярская» [55].

Городские власти тщательно контролируют деятельность управляющих организаций. Каждый квартал в средствах массовой информации (Далее - СМИ) г. Красноярск публикуется рейтинг управляющих организаций. Его составляют специалисты департамента городского хозяйства администрации города и администрации районов города. Главная цель создания рейтинга - повышение качества работы управляющих организаций. По мнению специалистов, публичная оценка деятельности управляющих организаций может послужить стимулом к улучшению работы управляющих организаций с населением, а также сделать работу организаций более понятной и прозрачной.

Рассмотрим техническое состояние жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск.

Жилищный фонд г. Красноярск по техническому состоянию представлен в таблице 2.1 [5].

Таблица 2.1 - Жилищный фонд г. Красноярск по техническому состоянию

Показатель	Годы				
	2015	2016	2017	2018	2019
Площадь жилых помещений всего, млн. м ²	24,9	25,7	26,3	27,1	27,5
Аварийный жилищный фонд, млн. м ²	0,15	0,16	0,17	0,17	0,18
Удельный вес аварийного жилищного фонда в площади жилищного фонда, %	0,6	0,6	0,7	0,6	0,7
Число граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде, тыс. чел.	7,2	9,7	12,9	12,7	12,3
Количество семей, проживающих в аварийном жилищном фонде, переселенных в течение	400	300	109	116	135

Окончание таблицы 2.1

Показатель	Годы				
	2015	2016	2017	2018	2019
отчетного года, един.					
Количество аварийных многоквартирных жилых домов, един.	390	415	432	423	435
Количество капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов, един.	237	259	171	422	674

Жилищный фонд г. Красноярск по техническому состоянию, в млн. м², представлен на рисунке 2.2.

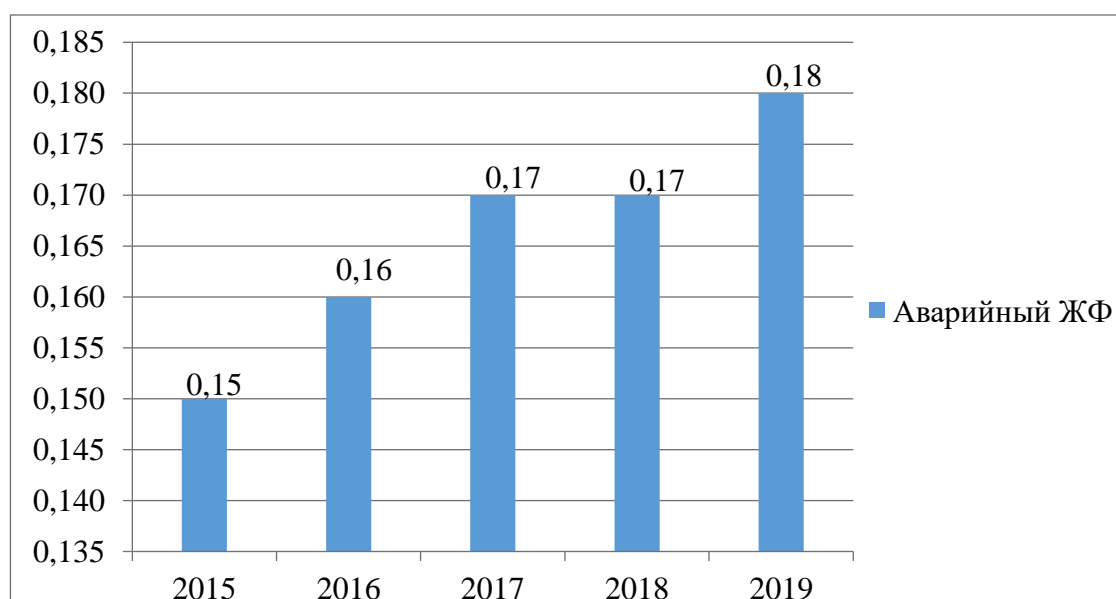


Рисунок 2.2 - Жилищный фонд г. Красноярск по техническому состоянию, млн. м²

Согласно рисунку 2.2, аварийный жилищный фонд г. Красноярск увеличился с 0,15 млн. м² (2015 год) до 0,18 млн. м² на конец 2019 года. В 2019 году наблюдался скачок уровня аварийного жилищного фонда до 0,18 млн. м².

Согласно таблице 2.1, жилищный фонд г. Красноярск (общая площадь жилых помещений, млн. м²) увеличился с отметки 24,9 млн. м² (2015 год) до 27,5 млн. м² на конец 2019 года.

Согласно таблице 2.1, в период с 2015 по 2019 года, число граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде, тыс. чел., увеличилось с отметки 7,2 тыс. чел. (2015 год) до 12,3 тыс. чел. на конец 2019 года.

Согласно таблице 2.1, в период с 2015 по 2019 года, количество семей, проживающих в аварийном жилищном фонде, переселенных в течение отчетного года, един., уменьшилось с отметки 400 един. (2015 год) до 135 един. на конец 2019 года.

Согласно таблице 2.1, в период с 2015 по 2019 года, количество аварийных многоквартирных жилых домов, един., увеличилось с отметки 390 един. (2015 год) до 435 един. на конец 2019 года.

Согласно таблице 2.1, в период с 2015 по 2019 года, количество капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов, един., увеличилось с отметки 237 един. (2015 год) до 674 един. на конец 2019 года.

Следовательно, сегодня в г. Красноярск, наблюдается тенденция:

- увеличения аварийного жилищного фонда;
- увеличения количества капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов.

Также, техническое состояние жилищного фонда характеризуется такими показателями, как степень износа и уровень благоустройства жилищного фонда.

Жилищный фонд г. Красноярск по степени износа представлен в таблице 2.2 [5].

Таблица 2.2 - Жилищный фонд г. Красноярск по степени износа

Показатель	Годы	
	2015	2018
Общая площадь жилых помещений всего, млн. м ²	24,9	27,5
Износ до 30%, %	43,3	42,1
Износ от 31% до 70%, %	41,1	40,2
Износ более 70%, %	3,1	3,2

Согласно таблице 2.2, в период с 2015 по 2018 года, значения степени износа жилищного фонда г. Красноярск (до 30%, от 30% до 70%, более 70%), в %, от общей площади жилищного фонда г. Красноярск, остались одинаковыми (присутствует небольшая погрешность, равная 1%).

Жилищный фонд г. Красноярск по уровню благоустройства представлен в таблице 2.3 [5].

Таблица 2.3 - Жилищный фонд г. Красноярск по уровню благоустройства

Год	Удельный вес общей площади, оборудованной, в %						
	Водопродом	Водоотведением	Отоплением	Ваннами (душем)	Газом (сетевым, сниженным)	Горячим водоснабжением	Напольными электроплитами
2015	97,2	95,7	91,6	90,3	16,0	93,4	85,2
2016	97,4	95,9	91,9	90,7	15,5	93,6	82,5
2017	97,4	96,1	92,2	91,0	15,2	93,9	82,9
2018	97,4	96,2	92,3	91,0	15,0	94,0	83,1
2019	97,5	96,3	92,4	91,2	15,0	94,2	83,1

Данные таблицы 2.3 свидетельствуют об высоком уровне благоустройства жилищного фонда г. Красноярск.

Население г. Красноярск на конец 2019 года было обеспечено:

- водопроводом - на 97,5%;
- системой водоотведения - на 96,3%;
- отоплением - на 92,4%;
- ваннами (душем) - на 91,2%;
- газом - на 15,0%;
- горячим водоснабжением - на 94,2%;
- напольными электроплитами - на 83,1%.

Таким образом, рассмотренная система управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск обеспечивает эффективное управление жилищного фонда города, однако, даже и в этой схеме, существуют свои проблемные зоны.

2.2 Выявление и систематизация проблем системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск

Реализация мероприятий по обеспечению устойчивого развития жилищного фонда муниципального образования сопряжена с рядом обстоятельств, усложняющих их осуществление.

Проблемы, препятствующие организации эффективной системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск, можно систематизировать и объединить в четыре блока:

Проблемы нормативно - правового и информационного характера

Сегодня в нормотворчестве на федеральном уровне особое внимание уделяется вопросам реформирования ЖКХ, а также регулированию цен и тарифов на работы и услуги в данной отрасли, тогда как принятию актов, направленных на построение новой системы регулирования отношений в сфере ЖКХ, подразумевающих честную конкуренцию и открытый рынок, уделяется меньше внимания [57].

В результате чего, многие важные аспекты остаются абсолютно неурегулированными.

К таким аспектам относятся:

- управление жилищным фондом муниципального образования;
- контроль за качеством выполненных работ и оказанных услуг населению;
- допуск частных организаций на рынок жилой недвижимости;
- распределение полномочий по управлению сферой ЖКХ и т.д.

К числу законодательных пробелов следует отнести:

- отсутствие единого нормативного акта, регулирующего деятельность (взаимоотношения) управляющих организаций, собственников жилья и ресурсоснабжающих (подрядных) организаций;
- отсутствие нормативных актов, регулирующих информационную деятельность организаций в сфере ЖКХ.

Проблемы технического характера

Сегодня не принимаются должные меры, направленные на контроль за состоянием строительных конструкций, а также не уделяется внимание

проблемам повышения уровня энергетической эффективности многоквартирных жилых домов в процессе эксплуатации и проведения капитальных ремонтов [58].

Таким образом, образовывается существенный объем жилищного фонда, находящегося в ветхом и аварийном состоянии.

К проблемам технического характера относятся:

- высокая степень износа основного жилищного фонда;
- неудовлетворительное состояние инженерной инфраструктуры, связанной с жилищным фондом.

Управленческие проблемы

1) рост числа организационных форм управления ЖКХ, не соответствующих современным методам, в частности, на муниципальном уровне;

Эффективное управление многоквартирными домами сегодня считается основным вопросом ЖКХ. Данное управление напрямую зависит от деятельности управляющих организаций. Практика управления показывает, что управляющие организации не всегда учитывают потребности населения, их интересы и цели. Среди управляющих организаций часто встречаются недобросовестные организации, которые нацелены на получение быстрого дохода без долгосрочной деятельности.

2) неэффективная тарифная политика в отношении ЖКУ, оказываемых населению;

Тарифы на ЖКУ выступают одним из крайне существенных факторов, влияющих на уровень жизни большинства населения. Расходы на ЖКУ относятся к категории обязательных платежей и напрямую влияют на такой важнейший показатель как - реальные денежные доходы населения. Регулярное повышение тарифов с одной стороны является неизбежным, в условиях инфляционных процессов и невысокого качества инфраструктуры большинства российских регионов, но, с другой стороны у значительной части населения РФ возникают многочисленные вопросы относительно качества ЖКУ и обоснованности устанавливаемых тарифов в конкретных случаях [59].

3) высокий уровень задолженности населения по оплате ЖКУ;

Одной из самых больших проблем в ЖКХ является работа с должниками по оплате ЖКУ. При этом, обязанности неплательщиков за ЖКУ перекладываются на плечи законопослушных жильцов. Такое обременение обосновывается длительностью судебных разбирательств по взысканию платежей с неплательщиков.

4) низкий уровень квалификации работников управляющих организаций в сфере жилья;

Низкий уровень профессионализма сотрудников управляющих организаций в сфере жилья приводит к:

- нежеланию продолжать схему «взаимного кредитования», возникающей взамен сложившейся схемы инвестирования капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда;

- отказу от выполнения мероприятий, которые никак не связаны с текущим содержанием и ремонтом многоквартирного жилого дома;

- появлению сомнительных организаций по управлению многоквартирными жилыми домами, основная цель которых - получение быстрого дохода без долгосрочной деятельности.

5) низкая вовлеченность жителей в управление многоквартирным домом в следствии низкого уровня управленческих и экономических знаний;

К числу важнейших проблем в сфере ЖКХ относится низкая вовлеченность жителей в управление многоквартирным домом. Во многом это связано с неосведомленностью, инертностью, незаинтересованностью жителей в управлении жилищным фондом [60].

Несмотря на ежегодные жалобы, жители по - прежнему практически не участвуют в управлении многоквартирным жилым домом. К примеру, они не приходят на общие собрания, даже если решается вопрос о проведении текущего или капитального ремонта многоквартирного жилого дома. Также, когда жители многоквартирного жилого дома уклоняются от собраний собственников помещений в многоквартирном жилом доме, они перепоручают принятие ответственных решений посторонним структурам, что, в свою очередь, влечет за собой определенные последствия негативного характера.

Социально - экономические проблемы

К социально - экономическим проблемам относят:

- отсутствие свободной конкуренции в сфере ЖКХ.

Отрасль ЖКХ должна быть приближена к свободной конкуренции для формирования здорового соперничества между участниками за лучшие условия производства, купли и продажи товара (услуг).

Подводя итоги выявления и систематизации проблем системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск, важно отметить, что выявленные и систематизированные проблемы не исчерпывают весь спектр существующих проблем, вместе с тем, их уровень и характер говорят о значительном потенциале возможностей для повышения эффективности управления жилой недвижимостью.

Разработка стратегических направлений по решению данных проблем является первым шагом к совершенствованию системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

2.3 Стратегические направления совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск

Сегодня устойчивому развитию жилищного фонда г. Красноярск препятствуют ряд проблем, рассмотренных в пункте 2.2 «Выявление и систематизация проблем системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск».

Разработка стратегических направлений по решению выявленных и систематизированных проблем является первым шагом к совершенствованию

системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

Проблемы, препятствующие организации эффективной системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск и стратегические направления по их решению выглядят следующим образом:

Проблемы нормативно - правового и информационного характера:

- отсутствие единого нормативного акта, регулирующего деятельность (взаимоотношения) управляющих организаций, собственников жилья и ресурсоснабжающих (подрядных) организаций;

- отсутствие нормативных актов, регулирующих информационную деятельность организаций в сфере ЖКХ.

Для их решения необходимо:

- внести изменения в законодательные акты (ГрК РФ, ЖК РФ, ГК РФ) в части, которые регулируют взаимоотношения управляющих организаций со всеми участниками правовых отношений;

- разработать и утвердить программу(-ы) взаимодействия органов муниципалитета и организационных форм управления жилищным фондом муниципального образования [61];

- разработать и утвердить типовой договор управления жилищным фондом муниципального образования с целью осуществления управления общим имуществом многоквартирного жилого дома;

- разработать и утвердить методические указания, регламентирующие деятельность управляющих организаций по техническому обслуживанию и надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме.

Проблемы технического и характера:

- высокая степень износа основного жилищного фонда;

- неудовлетворительное состояние инженерной инфраструктуры, связанной с жилищным фондом.

Для их решения необходимо:

- искать и привлекать дополнительные источники финансирования (инвесторы, строительные компании, предприятия, организации и т.д.) строительства, реконструкции и капитального ремонта многоквартирных домов;

- создать городские фонды строительства, реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда;

- законодательно ввести ответственность за выполнение текущего и капитального ремонта многоквартирных жилых домов;

- ввести единый регламент принятия решения о проведении капитального ремонта [62];

- ввести строительный аудит, а также реестр сданных объектов;

- составить план графика осмотра многоквартирных жилых домов на предмет необходимости проведения текущего и капитального ремонта;

- выделить бюджетные ассигнования на реализацию комплекса мероприятий по содержанию и ремонту объектов инженерной инфраструктуры;

- выделить источник покрытия затрат на ремонт инженерных сетей многоквартирного дома, внутри тарифа на оплаты ЖКУ, в размере от 4% до 15%

в зависимости от года ввода объекта жилой недвижимости в эксплуатацию (установить такой норматив нужно без поднятия тарифов и без установления дополнительных сборов, также эти средства можно выделить из средств на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома) [63].

Управленческие проблемы:

1) рост числа организационных форм управления ЖКХ, не соответствующих современным методам, в частности, на муниципальном уровне;

Для ее решения необходимо:

- повысить контроль за деятельностью управляющих организаций в сфере жилья путем внедрения мониторинга за деятельностью управляющих организаций в сфере жилья (по возникшим вопросам следует выписывать предписания, в случае повторного предписания - предусматривать штрафные санкции в зависимости от степени тяжести вопроса);

- усовершенствовать существующую систему рейтинга управляющих организаций путем добавления определенных критериев (уборка мусоропроводов, подъездов, лестничных площадок; освещенность подъездов; надлежащее состояние коммунальной инфраструктуры и инженерно - технического оборудования; содержание чердачных, подвальных помещений, крыши, окон и дверей в местах общего пользования и т.д.).

2) неэффективная тарифная политика в отношении ЖКУ, оказываемых населению;

Для ее решения необходимо [64]:

- ввести дифференцированные тарифы на жилье (в зависимости от технико - строительных параметров конкретного дома: материал, степень амортизации и т.д.) и коммунальные услуги (в зависимости от благоустройства жилищного фонда: оборудование лифтом, мусоропроводом, качества инженерных систем и т.д.);

- внедрить в ЖКХ многоквартирных домов ресурсосберегающие технологии (установка счетчиков водоснабжения, энергосберегающего освещения и т.д.), которые помогут снизить потребление ресурсов, и, как следствие, уменьшить оплату коммунальных платежей;

- упорядочить систему финансового обеспечения льгот по оплате ЖКУ для отдельных категорий граждан.

3) высокий уровень задолженности населения по оплате ЖКУ;

Для решения данной проблемы необходимо грамотно построить систему работы с должниками.

Среди мер, которые необходимо при этом проводить, можно выделить:

- выявление задолженности;
- предупреждение задолженности;
- снижение задолженности;
- взыскание задолженности через суд.

Также, для решения проблемы должников по оплате ЖКУ (вместе с построенной системой работы с должниками), необходимо:

- создать единый расчетно - кассовый центр, в который будут поступать платежи за коммунальные услуги, а в созданной базе данных будет своевременно отслеживаться задолженность по оплате за жилищно - коммунальные услуги;

- привлечь трудоспособных неработающих должников к отработке задолженности на вспомогательных работах в коммунальной сфере (по уборке территорий, при проведении текущих ремонтов и т.д.);

- ввести стимулирующие (поощряющие) меры (льготы клиентам с высокой платежной дисциплиной, бонусные скидки за непросроченный платеж, применение альтернативных методов оплаты и т.д.);

4) низкий уровень квалификации работников управляющих жилищных организаций;

Для ее решения необходимо:

- повысить квалификацию преподавателей и экспертов (консультантов) в образовательных и научных учреждениях, специализирующихся на подготовке, переподготовке, повышении квалификации и консультировании работников управляющих организаций;

- создать центры лицензирования (повышения квалификации) деятельности управляющих организаций и сертифицирования специалистов;

- создать специализированные органы, в рамках конкретной управляющей организации, занимающиеся регулярной аттестацией своих работников [65].

5) низкая вовлеченность жителей в управление многоквартирным домом как следствие низкого уровня управленческих и экономических знаний у населения;

Для ее решения необходимо:

- ввести в штат администрации района муниципального образования специалистов - консультантов, которые будут оказывать консультативную помощь жителям муниципального образования по вопросам обслуживания жилищного фонда, тарифов на коммунальные услуги, а также принципов их формирования;

- создать профессиональных «управдомов», которые будут обеспечивать надлежащую техническую эксплуатацию МКД в соответствии с требованиями нормативных актов в области ЖКХ;

- назначить специальную группу старост по подъездам, которые будут следить за состоянием имущества многоквартирного жилого дома;

- оказывать содействия в организации и проведении общих собраний собственников жилых помещений.

Социально - экономические проблемы:

- отсутствие свободной конкуренции в сфере ЖКХ;

Для ее решения необходимо:

- законодательно закрепить (в ч. 4 ст.161 ЖК РФ) запрет для органов местного самоуправления, осуществлять действия (бездействие), которые могли бы привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции;

- создать условия для привлечения к управлению региональной и муниципальной собственностью частных организаций;
- усовершенствовать систему тарифного регулирования и внедрить долгосрочные методы регулирования (в частности - метод доходности инвестированного капитала) [2];
- обеспечить информационную прозрачность деятельности организаций коммунального комплекса;
- регулярно проводить тендеры на специализированные работы: обслуживание лифтовых сооружений, удаление мусора, установку и обслуживание теплосчетчиков, воды и других счетчиков на уровне жилого дома, а также капитальный ремонт [66].

В ходе разработки стратегических направлений по решению проблем, препятствующих организации эффективной системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск выявлено, что за основу решения имеющихся проблем, в условиях реформирования экономики страны и реформ ЖКХ, стало необходимым разработать новую модель управления, которая сможет отвечать появляющимся требованиям к обслуживанию населения города.

Для создания новой модели необходимо системное согласование экономической, правовой и организационных сторон, а также систематизация управления жилищным фондом муниципалитетов.

2.4 Разработка дорожной карты совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск

Дорожная карта - это наглядное представление пошагового сценария, с обозначением основных этапов, ключевых целей и сроков достижения стратегических целей, сценарий выведения на эффективность или поддержания стабильного состояния производственного процесса.

Дорожные карты позволяют просматривать не только вероятные сценарии и пути развития, но и их рентабельность, что позволяет выбирать оптимальные пути достижения целей с точки зрения экономической эффективности и рентабельности процесса в целом.

Процесс составления дорожных карт, их типология и графическая структура не носят строго регламентированного характера, а зависят от специфики поставленной задачи и управленческих решений в каждом конкретном случае.

Дорожная карта совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск представлена в таблице 2.4.

Таблица 2.4 - Дорожная карта совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск

Этап реализации	Дата начала	Дата конца	Ожидаемый результат	Ответственный
1 Оптимизация нормативной базы				
1.1 Внесение изменений в ГрК РФ, ЖК РФ, ГК РФ в части, которые регулируют взаимоотношения управляющих организаций со всеми участниками правовых отношений	2019	2022	Изменения в ГрК РФ, ЖК РФ, ГК РФ в части, которые регулируют взаимоотношения управляющих организаций со всеми участниками правовых отношений	- Министерство строительства и ЖКХ РФ; - Департамент развития ЖКХ РФ.
1.2 Разработка и утверждение программы взаимодействия органов местного самоуправления и управляющих организаций по вопросам управления жилищным фондом города	2021	2022	Программа взаимодействия органов местного самоуправления и управляющих организаций по вопросам управления жилищным фондом города	- Министерство промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края; - Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск.
1.3 Разработка и утверждение методических указаний, которые регламентируют деятельность управляющих организаций по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома	2022	2023	Методические указания, регламентирующие деятельность управляющих организаций по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома	- Министерство промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края; - Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск.
1.4 Разработка и утверждение типового договора управления жилищным фондом и управления эксплуатацией общего имущества многоквартирного жилого дома	2022	2023	Типовой договор управления жилищным фондом и управления эксплуатацией общего имущества многоквартирного жилого дома	- Министерство промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края; - Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск.
2 Содержание и управление существующим жилищным фондом				
2.1 Оформление электронных паспортов технического состояния	2019	2021	Осуществление анализа технического состояния всех	- Департамент градостроительства администрации г. Красноярск;

Продолжение таблицы 2.4

Этап реализации	Дата начала	Дата конца	Ожидаемый результат	Ответственный
каждого многоквартирного жилого дома, находящегося на территории г. Красноярск			многоквартирных домов г. Красноярск	- Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск; - Администрации районов г. Красноярск; - Собственники помещений в многоквартирном жилом доме; - ТСЖ, ЖК (ЖСК), УК.
2.2 Создание системы мониторинга кредиторской задолженности по оплате за ЖКУ	2019	2021	Сокращение дебиторской задолженности по оплате за ЖКУ	- Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск; - Администрации районов г. Красноярск; - Собственники помещений в многоквартирном жилом доме; - ТСЖ, ЖК (ЖСК), УК. - Подрядные организации.
2.3 Повышение квалификационного уровня специалистов управляющих организаций и организаций, осуществляющих технический надзор за содержанием и ремонтом многоквартирных домов	2019	2021	Ввод в эксплуатацию качественного жилья	- Департамент градостроительства администрации г. Красноярск; - Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск; - Администрации районов г. Красноярск; - Собственники помещений в многоквартирном жилом доме; - ТСЖ, ЖК (ЖСК), УК.
2.4 Организация системы жилищного просвещения управляющих организаций в сфере жилищного законодательства РФ	2019	все время	Правовое просвещение председателей ТСЖ, советов домов, собственников помещений многоквартирных домов в сфере жилищного законодательства РФ.	- Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск; - Администрации районов г. Красноярск.

Продолжение таблицы 2.4

Этап реализации	Дата начала	Дата конца	Ожидаемый результат	Ответственный
3 Модернизация жилищного фонда				
3.1 Государственная программа РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации на 2019 год и плановый период 2018 - 2025 годов» [67]	2019	2025	<ul style="list-style-type: none"> - Повышение комфортности жилья и качества предоставления ЖКУ; - Внедрение новых современных энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий в строительство жилья, а также в производство материалов, используемых в строительстве; - Формированию рынка арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих высокий уровень дохода. 	<ul style="list-style-type: none"> - Министерство строительства и ЖКХ РФ; - Департамент жилищной политики РФ; - Министерство промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края; - Министерство строительства Красноярского края; - Департамент градостроительства администрации г. Красноярск; - Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск; - Администрации районов г. Красноярск.
3.2 Федеральная проект РФ «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда на 2019 год и плановый период 2018 - 2024 годов» [68]	2019	2024	<ul style="list-style-type: none"> - Стимулирование развития жилищного строительства; - Решение проблемы ветхого и аварийного жилья, непригодного для проживания граждан; - Утверждение методики определения критериев, относящих жилищный фонд к непригодному. 	<ul style="list-style-type: none"> - Министерство строительства и ЖКХ РФ; - Департамент жилищной политики РФ; - Министерство промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края; - Министерство строительства Красноярского края; - Департамент градостроительства администрации г. Красноярск; - Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск;

Продолжение таблицы 2.4

Этап реализации	Дата начала	Дата конца	Ожидаемый результат	Ответственный
				- Администрации районов г. Красноярск.
<p>3.3 Государственная программа Красноярского края «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан на 2019 год и плановый период 2014 - 2030 годов» [69] Подпрограммы: - Переселение граждан из аварийного жилищного фонда; - Улучшение жилищных условий граждан.</p>	2019	2030	<p>- Повышение доступности жилья и улучшение жилищных условий граждан; - Увеличение объемов ввода жилья; - Переселения граждан из аварийного жилищного фонда, непригодного для проживания граждан; - Улучшение жилищных условий отдельных категорий граждан.</p>	<p>- Департамент развития ЖКХ РФ; - Министерство промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края; - Министерство строительства Красноярского края; - Департамент градостроительства администрации г. Красноярск; - Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск; - Администрации районов г. Красноярск.</p>
<p>3.4 Государственная программа Красноярского края «Реформирование и модернизация ЖКХ и повышение энергетической эффективности на 2019 год и плановый период 2014 - 2030 годов» [70] Подпрограммы: - Модернизация, реконструкция и капитальный ремонт объектов коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда; муниципальных образований; - Энергоэффективность и развитие энергетики.</p>	2019	2030	<p>- Капитальный ремонт жилищного фонда, а также объектов коммунальной инфраструктуры; - Обеспечение доступности предоставляемых коммунальных услуг населению; - Повышение эффективности энергоснабжения и потребления энергоресурсов.</p>	<p>- Департамент развития ЖКХ РФ; - Министерство промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края; - Министерство строительства Красноярского края; - Департамент градостроительства администрации г. Красноярск; - Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск; - Администрации районов г. Красноярск.</p>

Продолжение таблицы 2.4

Этап реализации	Дата начала	Дата конца	Ожидаемый результат	Ответственный
<p>3.5 Муниципальная программа города Красноярск «Развитие жилищно-коммунального хозяйства и дорожного комплекса города Красноярска на 2019 год и плановый период 2020 - 2021 годов» [71] Подпрограмма: - Обеспечение управления жилищным фондом и его капитальный ремонт.</p>	2019	2021	<p>- Улучшение качества жилищного фонда муниципалитета; - Развитие инициативы собственников по содержанию общего имущества в многоквартирных жилых домах; - Выбора формы управления многоквартирным жилым домом путем проведения конкурсов; - Энергосбережение и повышение энергетической эффективности; - Обеспечение доступности предоставляемых ЖКУ гражданам.</p>	<p>- Департамент градостроительства администрации г. Красноярск; - Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск; - Администрации районов г. Красноярск.</p>
<p>3.6 Муниципальная программа города Красноярск «Обеспечение граждан города Красноярск жилыми помещениями и объектами инженерно - транспортной и коммунальной инфраструктуры на 2019 год и плановый период 2019 - 2021 годов» [72] Подпрограмма: - Дом.</p>	2019	2021	<p>- Обеспечение жильем категорий граждан, проживающих в жилых домах г. Красноярск, призванных, в установленном порядке, аварийными, и подлежащими сносу; - Снос части аварийного жилищного фонда в муниципальном образовании г. Красноярск, признанного аварийным и подлежащим сносу; - Обеспечение комфортности жилья, предоставляемого гражданам.</p>	<p>- Департамент градостроительства администрации г. Красноярск; - Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск; - Администрации районов г. Красноярск.</p>

Окончание таблицы 2.4

Этап реализации	Дата начала	Дата конца	Ожидаемый результат	Ответственный
4 Популяризация стандартов				
4.1 Донесение до сотрудников управляющих организаций новых положений нормативной базы	2020	все время	Просвещение сотрудников управляющих организаций новыми положениями нормативной базы	- Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск; - Администрации районов г. Красноярск; - Собственники помещений в многоквартирном жилом доме; - ТСЖ, ЖК (ЖСК), УК.
4.2 Организация системы жилищного просвещения жителей многоквартирных домов	2020	все время	Просвещение жителей многоквартирных домов в сфере жилищного законодательства РФ (освещение новых положений нормативной базы)	- Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск; - Администрации районов г. Красноярск; - Собственники помещений в многоквартирном жилом доме; - ТСЖ, ЖК (ЖСК), УК.
4.3 Освещение стандартов в СМИ, университетах и научных сообществах	2020	все время	Информирование граждан (студентов и т.д.) о новых положениях нормативной базы	- Департамент городского хозяйства администрации г. Красноярск; - СМИ; - Университеты, научное сообщество.

В дорожной карте представлены этапы совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск. Итогом реализации всех этапов станет новая модель управления жилищным фондом муниципального образования, которая сможет отвечать появляющимся требованиям к обслуживанию населения города.

2.5 Определение рисков и эффективности предлагаемых стратегических направлений

Определение эффективности предлагаемых стратегических направлений

Определение эффективности - это комплекс мероприятий, позволяющий сделать как качественные, так и количественные выводы о результатах выбранной стратегии развития.

Эффективность предлагаемых стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск характеризуется целевыми индикаторами реализации государственных, региональных и муниципальных программ по модернизации жилищного фонда, действующих на территории г. Красноярск.

Целевые индикаторы - показатели, характеризующие уровень достижения целей и являющиеся основным предметом мониторинга в системе стратегического планирования.

Определение эффективности предлагаемых стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск происходит путем сравнения прогнозируемых целевых индикаторов государственных, региональных и муниципальных программ по модернизации жилищного фонда г. Красноярск на конец 2019 года и фактических данных, характеризующих жилищный фонд г. Красноярск на конец 2019 года.

Определение эффективности предлагаемых стратегических направлений происходит только за отчетный 2019 год, так как реализация мероприятий совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск началась только в 2019 году.

Целевые индикаторы Государственной программы Красноярского края представлены в таблице 2.5 [69].

Таблица 2.5 - Целевые индикаторы Государственной программы Красноярского края

Целевые индикаторы программы «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан на 2019 год и плановый период 2014 - 2030 годов»	Прогнозные данные на конец 2019 года	Фактические данные на конец 2019 года
Подпрограмма: Улучшение жилищных условий граждан		
Площадь жилых помещений всего, млн. м ²	72,7	72,9
Жилищный фонд в городской местности, млн. м ²	56,1	56,2
Жилищный фонд в сельской местности, млн. м ²	16,6	16,7
Площадь жилищного фонда, приходящаяся на 1 человека, м ²	25,3	25,4
Подпрограмма: Переселение граждан из аварийного жилищного фонда		
Площадь жилья, построенного (приобретенного) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, тыс. м ²	13,4	15,1
Площадь расселенного аварийного жилищного	10,2	13,2

Окончание таблицы 2.5.

Целевые индикаторы программы «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан на 2019 год и плановый период 2014 - 2030 годов»	Прогнозные данные на конец 2019 года	Фактические данные на конец 2019 года
фонда, тыс. м ²		
Число граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде, переселенных в течении отчетного года, чел.	484	646
Доля ветхого и аварийного жилищного фонда в площади жилищного фонда, %	3,3	3,3

Согласно таблице 2.5, при сравнении прогнозных и фактических данных общей площади жилых помещений Красноярского края всего, млн. м², на конец 2019 года видно, что фактические данные (72,9 млн. м²) превышают прогнозные (72,7 млн. м²).

Согласно таблице 2.5, при сравнении прогнозных и фактических данных жилищного фонда в городской местности, млн. м², на конец 2019 года видно, что фактические данные (56,2 млн. м²) превышают прогнозные (56,1 млн. м²).

Согласно таблице 2.5, при сравнении прогнозных и фактических данных жилищного фонда в сельской местности, млн. м², на конец 2019 года видно, что фактические данные (16,7 млн. м²) превышают прогнозные (16,6 млн. м²).

Согласно таблице 2.5, при сравнении прогнозных и фактических данных общей площади жилищного фонда, приходящегося на 1 человека, м², на конец 2019 года видно, что фактические данные (25,4 м²) превышают прогнозные (25,3 м²).

Если сравнить прогнозные и фактические данные целевых индикаторов Государственной программы Красноярского края (Подпрограмма: Улучшение жилищных условий граждан) на конец 2019 года, то видно, что фактические данные незначительно превышают прогнозные, что можно считать за погрешность в статистических подсчетах.

Согласно таблице 2.5, при сравнении прогнозных и фактических данных общей площади жилья, построенной (приобретенной) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, тыс. м², на конец 2019 года видно, что фактические данные (15,1 тыс. м²) превышают прогнозные (13,4 тыс. м²).

Согласно таблице 2.5, при сравнении прогнозных и фактических данных общей площади расселенного аварийного жилищного фонда, тыс. м², на конец 2019 года видно, что фактические данные (13,2 тыс. м²) превышают прогнозные (10,2 тыс. м²).

Согласно таблице 2.5, при сравнении прогнозных и фактических данных числа граждан, переселенных в течении отчетного года, чел., на конец 2019 года видно, что фактические данные (646 чел.) превышают прогнозные (484 чел.).

Согласно таблице 2.5, при сравнении прогнозных и фактических данных доли ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади жилищного фонда, %, на конец 2019 года видно, что прогнозные и фактические данные совпадают (3,3%).

Если сравнить прогнозные и фактические данные целевых индикаторов Государственной программы Красноярского края (Подпрограмма: Переселение граждан из аварийного жилищного фонда) на конец 2019 года, то видно, что фактические данные значительно превышают прогнозные, что говорит о положительной динамике в данном направлении.

Целевые индикаторы Государственной программы Красноярского края представлены в таблице 2.6 [70].

Таблица 2.6 - Целевые индикаторы Государственной программы Красноярского края

Целевые индикаторы программы «Реформирование и модернизация ЖКХ и повышение энергетической эффективности на 2019 год и плановый период 2014 - 2030 годов»	Прогнозные данные на конец 2019 года	Фактические данные на конец 2019 года
Подпрограмма: Модернизация, реконструкция и капитальный ремонт объектов коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда муниципальных образований		
Капитально отремонтированные помещения жилищного фонда от общей площади жилых помещений, тыс. м ²	1,4	1,2

Согласно таблице 2.6, при сравнении прогнозных и фактических данных объема капитально отремонтированных помещений жилищного фонда от общей площади жилых помещений Красноярского края, тыс. м², на конец 2019 года видно, что прогнозные данные (1,4 тыс. м²) превышают фактические (1,2 тыс. м²).

Если сравнить прогнозные и фактические данные целевых индикаторов Государственной программы Красноярского края (Подпрограмма: Модернизация, реконструкция и капитальный ремонт объектов коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда муниципальных образований) на конец 2019 года, то видно, что фактические данные меньше прогнозных, что говорит об отрицательной динамике в данном направлении.

Целевые индикаторы Муниципальной программы города Красноярск представлены в таблице 2.7 [71].

Таблица 2.7 - Целевые индикаторы Муниципальной программы города Красноярск

Целевые индикаторы программы «Развитие жилищно - коммунального хозяйства и дорожного комплекса города Красноярска на 2019 год и плановый период 2020 - 2021 годов»	Прогнозные данные на конец 2019 года	Фактические данные на конец 2019 года
Подпрограмма: Обеспечение управления жилищным фондом и его капитальный ремонт		
Площадь аварийного жилищного фонда, млн. м ²	0,165	0,180
Удельный вес аварийного жилищного фонда в площади жилищного фонда, %	0,6	0,7
Количество аварийных многоквартирных жилых домов, един.	415	435
Количество капитально отремонтированных	632	674

Окончание таблицы 2.7

Целевые индикаторы программы «Развитие жилищно - коммунального хозяйства и дорожного комплекса города Красноярск на 2019 год и плановый период 2020 - 2021 годов»	Прогнозные данные на конец 2019 года	Фактические данные на конец 2019 года
многоквартирных жилых домов, един.		
Число граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде, тыс. чел.	12,5	12,3
Количество семей, проживающих в аварийном жилищном фонде, переселенных в течение отчетного года, един.	106	135
Площадь жилья, построенного (приобретенного) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, тыс. м ²	9,9	10,1

Согласно таблице 2.7, при сравнении прогнозных и фактических данных общей площади аварийного жилищного фонда г. Красноярск, млн. м², на конец 2019 года видно, что фактические данные (0,180 млн. м²) превышают прогнозные (0,165 млн. м²).

Согласно таблице 2.7, при сравнении прогнозных и фактических данных удельного веса аварийного жилищного фонда в площади жилищного фонда, %, на конец 2019 года видно, что фактические данные (0,7%) превышают прогнозные (0,6%).

Согласно таблице 2.7, при сравнении прогнозных и фактических данных количества капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов, един., на конец 2019 года видно, что фактические данные (674 един.) превышают прогнозные (632 един.).

Согласно таблице 2.7, при сравнении прогнозных и фактических данных числа граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде, тыс. чел., на конец 2019 года видно, что фактические данные (12,3 тыс. чел.) меньше прогнозных (12,5 тыс. чел.).

Согласно таблице 2.7, при сравнении прогнозных и фактических данных количества семей, переселенных в течение отчетного года, един., на конец 2019 года видно, что фактические данные (135 един.) превышают прогнозные (106 един.).

Согласно таблице 2.7, при сравнении прогнозных и фактических данных общей площади жилья, построенной (приобретенной) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, тыс. м², на конец 2019 года видно, что фактические данные (10,1 тыс. м²) превышают прогнозные (9,9 тыс. м²).

Если сравнить прогнозные и фактические данные целевых индикаторов Муниципальной программы города Красноярск (Подпрограмма: Обеспечение управления жилищным фондом и его капитальный ремонт) на конец 2019 года, то видно, что присутствует как положительная, так и отрицательная динамика.

Целевые индикаторы Муниципальной программы города Красноярск представлены в таблице 2.8 [72].

Таблица 2.8 - Целевые индикаторы Муниципальной программы города Красноярск

Целевые индикаторы программы «Обеспечение граждан города Красноярск жилыми помещениями и объектами инженерно - транспортной и коммунальной инфраструктуры на 2019 и плановый период 2019 - 2021 годов»	Прогнозные данные на конец 2019 года	Фактические данные на конец 2019 года
Подпрограмма: Дом		
Площадь жилых помещений всего, млн. м ²	27,7	27,5
Площадь жилищного фонда, приходящаяся на 1 человека, м ²	24,6	24,9

Согласно таблице 2.8, при сравнении прогнозных и фактических данных общей площади жилых помещений г. Красноярск всего, млн. м², на конец 2019 года видно, что прогнозные данные (27,7 млн. м²) превышают фактические (27,5 млн. м²).

Согласно таблице 2.8, при сравнении прогнозных и фактических данных общей площади жилищного фонда, приходящегося на 1 человека, м², на конец 2019 года видно, что фактические данные (24,9 м²) превышают прогнозные (24,6 м²).

Если сравнить прогнозные и фактические данные целевых индикаторов Муниципальной программы города Красноярск (Подпрограмма: Дом) на конец 2019 года, то видно, что присутствует как положительная, так и отрицательная динамика.

Вывод

По результатам сравнения прогнозируемых целевых индикаторов государственных, региональных и муниципальных программ по модернизации жилищного фонда г. Красноярск на конец 2019 года и фактических данных, характеризующих жилищный фонд г. Красноярск на конец 2019 года, видно, что присутствует как положительная, так и отрицательная динамика.

Положительная динамика характеризуется:

- увеличением площади жилищного фонда, приходящегося на 1 человека;
- увеличением количества капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов;
- увеличением общей площади жилья, построенного (приобретенного) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда;
- уменьшением числа граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде.

Отрицательная динамика характеризуется:

- уменьшением общей площади жилых помещений;
- сохранением доли ветхого и аварийного жилищного фонда в площади жилищного фонда;
- увеличением общей площади аварийного жилищного фонда;
- увеличением количества аварийных многоквартирных жилых домов.

При определении эффективности предлагаемых стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом

муниципального образования г. Красноярск выявлено, что наиболее важной проблемой жилищного фонда г. Красноярск является - высокая степень износа жилищного фонда.

Для решения проблем, связанных с высокой степенью износа жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск, необходимо:

1) Уменьшить долю ветхого и аварийного жилищного фонда в площади жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск;

При увеличении площади жилых помещений и при сохранении одной и той же доли ветхого и аварийного жилищного фонда в площади жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск будет увеличиваться как ветхий, так и аварийный жилищный фонд (аварийный жилищный фонд будет увеличиваться за счет перехода ветхого жилья в аварийное), даже с учетом того, что на территории муниципального образования будет производиться капитальный ремонт многоквартирных жилых домов, а также увеличение общей площади жилья, построенного (приобретенного) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда;

2) Увеличить уже существующий объем капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов, а также увеличить общую площади жилья, построенного (приобретенного) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Увеличение количества капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов, а также увеличение общей площади жилья, построенного (приобретенного) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда за счет снижения доли ветхого и аварийного жилищного фонда в площади жилищного фонда муниципального образования.

Если сравнить прогнозные и фактические результаты данных целевых индикаторов конец 2019 года, то видно:

- наличие положительной динамики в данных направлениях;

- заинтересованность как региональных, так и муниципальных властей в решении проблем, связанных с высокой степенью износа жилищного фонда муниципального образования, а также в улучшении жилищных условий населения.

Важно отметить то, что за один отчетный год, в течении которого происходит реализация мероприятий совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск, невозможно решить все проблемы, которые существуют в системе управления жилищным фондом муниципального образования сегодня, но, при этом, необходимо дальнейшее развитие и постоянное совершенствование в данных направлениях.

Определение рисков предлагаемых стратегических направлений

Проведение стратегического анализа рисков обусловлено спецификой стратегического планирования:

1) Длительный период реализации планов;

2) Большое число участников, где каждый принимает определенные решения и, тем самым, влияет на процесс стратегического планирования;

3) Динамика изменения факторов внешней окружающей среды, а также целевых установок участников процесса стратегического планирования.

Риски реализации стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск представлены в таблице 2.9.

Таблица 2.9 - Риски реализации стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск

Риски	Возможные последствия	Меры воздействия
Градостроительные		
Риски текущих градостроительных ограничений и их своевременного изменения	Временные и финансовые затраты: - на разработку необходимых градостроительных документов; - на внесение изменений в действующие документы градостроительного проектирования (на территории муниципального образования).	- Разработка стандартов комплексного развития территорий; - Внесение изменений в федеральное законодательство (имплементация стандартов комплексного развития территорий).
Недостаток территорий для освоения	Строительство будет вестись на малопривлекательных, удаленных от центра города, территориях	Вовлечение в строительство земель, которые можно подвергать редевелопменту
Риски подготовки территорий, занятых частной недвижимостью, к редевелопменту	- Задержка сроков выхода на целевую траекторию строительства; - Затраты (временные, финансовые) на выкуп частной недвижимости и освобождение ее прежними собственниками.	Создание эффективного механизма развития застроенных территорий - переселение граждан, с компенсацией рыночной стоимости или с предоставлением нового жилья
Законодательные		
Несовершенство разработанных законодательных норм	Несогласованная работа (взаимоотношения) управляющих организаций, собственников жилья и ресурсоснабжающих (подрядных) организаций	- Внесение изменений в федеральное законодательство; - Разработка дополнительных законодательных норм.
Проблемы реализации государственных, региональных и муниципальных программ по модернизации жилищного фонда	Проблемы реализации государственных, региональных и муниципальных программ по модернизации жилищного фонда	- Активное участие органов управления федерального, регионального и муниципального уровней; - Устранение недостатков и совершенствование разработанных государственных, региональных и муниципальных программ по

Окончание таблицы 2.9

Риски	Возможные последствия	Меры воздействия
		модернизации жилищного фонда.
Экономические		
Отсутствие (недостаток) экономического роста	<ul style="list-style-type: none"> - Снижение показателей реальных доходов населения; - Снижение уровня инвестиций в жилищное строительство; - Низкие объемы ввода жилья. 	<ul style="list-style-type: none"> - Формирование надежного механизма привлечения средств граждан; - Введение налогового стимулирования и мер государственной поддержки для рынков жилищного строительства; - Введение ипотечного кредитования и арендного жилья.
Управленческие		
Не принятие пунктов стратегических направлений собственником жилищного фонда, управляющими и подрядными организациями, а также населением	<ul style="list-style-type: none"> - Увеличение сроков на внедрение стратегических направлений; - Ухудшение репутации стратегических направлений. 	<ul style="list-style-type: none"> - Активная компания в СМИ; - Принятие региональных и муниципальных программ развития сферы ЖКХ.
Несогласованность разработанных стратегических направлений и действий органов местного самоуправления	Увеличение сроков на утверждение и внедрение и стратегических направлений	Принятие региональных и муниципальных программ развития ЖКХ
Технологические		
Замедление процесса модернизации строительной отрасли	Снижение спроса на жилье, построенное по утратившим силу нормативам и стандартам	<ul style="list-style-type: none"> - Пересмотр мер государственной поддержки развития строительной индустрии; - Создание экономических стимулов для внедрения современных технологий и материалов на государственном уровне.
Несоблюдение технологического процесса при строительстве жилой недвижимости	Снижение спроса на жилье	<ul style="list-style-type: none"> - Ужесточение системы штрафных санкций за неисполнение обязательств; - Проведение внеплановых проверок строительных площадок органами местного самоуправления.

Вывод

По результатам анализа рисков выявлено, что самыми серьезными рисками предлагаемых стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск являются - экономические риски. Риски данного характера могут существенно повлиять на совершенствование системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

В зависимости от тяжести экономической ситуации в стране (регионе), осуществление стратегических направлений по совершенствованию системы управления жилищным фондом может быть отсрочено до восстановления стабильной экономической ситуации или же реализовано в меньших объемах и полноте.

В силах органов местного самоуправления нейтрализовать градостроительные риски:

- недостаток территорий для освоения;
- риски подготовки территорий, занятых частной недвижимостью, к редевелопменту.

Нейтрализовать их можно путем грамотного использования доступных территорий, разработке правил землепользования и застройки (Далее - ПЗЗ), а также содействию в редевелопменте территорий.

Региональные и муниципальные власти могут нейтрализовать управленческие риски и технологические риски, путем принятия региональных и муниципальных программ развития ЖКХ, в случае затруднений или невозможности принятия федерального варианта.

Федеральные органы власти могут повлиять на нейтрализацию всех групп рисков, а именно:

- способствовать изменению законодательной базы в градостроительных и законодательных рисках;
- частично нейтрализовать экономические риски, путем разработки и внедрения программ поддержки жилищного строительства;
- способствовать нейтрализации управленческих рисков, в области непринятия стратегических направлений.

Выводы к главе 2

В рамках достижения поставленной цели в главе 2 решались следующие задачи:

- дача характеристики системы управления и оценка технического состояния жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск;
- выявление и систематизация проблем системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск, а также разработка стратегических направлений ее совершенствования;
- разработка дорожной карты совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск;
- определение рисков и эффективности предлагаемых стратегических направлений.

Система управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск обеспечивает эффективное управление жилищным фондом города, однако, даже и в этой схеме, существуют свои проблемные зоны.

На основе проведенного анализа состояния жилищного фонда Красноярского края и г. Красноярск выявлены и систематизированы проблемы системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

Разработка стратегических направлений по решению выявленных и систематизированных проблем является первым шагом к совершенствованию системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

В ходе разработки стратегических направлений по решению проблем, препятствующих организации эффективной системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск выявлено, что за основу решения имеющихся проблем, в условиях реформирования экономики страны и реформ ЖКХ, стало необходимым разработать новую модель управления, которая сможет отвечать появляющимся требованиям к обслуживанию населения города. Для создания новой модели необходимо системное согласование экономической, правовой и организационных сторон, а также систематизация управления жилищным фондом муниципалитетов.

Для совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск разработана дородная карта с обозначением основных этапов, ключевых целей, а также сроков достижения обозначенных стратегических целей. Итогом реализации всех этапов станет новая модель управления жилищным фондом муниципального образования, которая сможет отвечать появляющимся требованиям к обслуживанию населения города.

Определение эффективности предлагаемых стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск происходит путем сравнения прогнозируемых целевых индикаторов государственных, региональных и муниципальных программ по модернизации жилищного фонда г. Красноярск на конец 2019 года и фактических данных, характеризующих жилищный фонд г. Красноярск на конец 2019 года.

Самыми серьезными рисками предлагаемых стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск являются - экономические риски. Риски данного характера существенно влияют на совершенствование системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

В зависимости от тяжести экономической ситуации в стране (регионе), осуществление стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом может быть отсрочено до восстановления стабильной экономической ситуации или же реализовано в меньших объемах и полноте.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате формирования классификации жилищного фонда муниципального образования, основанной на нормативно - правовом и техническом делении, сделан вывод о том, что трактовка жилищного фонда, данная в ЖК РФ, несколько ограничена и может быть трансформирована с учетом специфики муниципального образования следующим образом: «Жилищный фонд муниципального образования - совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов муниципального образования, включая все здания, независимо от формы собственности, технического предназначения и в данном контексте способного удовлетворять потребность населения в жилищной защите, а также во владении и распоряжении собственностью». Научной новизной предложенного уточнения является учёт специфики муниципального образования и специфических характеристик жилищного фонда муниципального образования как системного объекта управления.

Автором исследованы различные подходы к пониманию системы управления жилищным фондом РФ, принципы её построения, а также различные уровни управления жилищным фондом. Особое внимание уделено анализу деятельности органов управления, расположенных на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, а также органов, отвечающих за эффективное развитие жилищного фонда и обслуживающих его подотраслей. Выявлена их иерархия, взаимозависимость и соподчинённость, а также преимущества и недостатки их работы.

Рассмотрев систему управления жилищного фонда РФ, автор сделал вывод о том, что эффективная система управления жилищным фондом создается совместными усилиями собственников многоквартирного жилищного фонда, управляющей и подрядных (ресурсоснабжающих и ремонтно - эксплуатационных) организаций.

Выявлены факторы устойчивого развития жилищного фонда, учитывающие не только удовлетворение потребностей граждан муниципального образования в комфортном жилье и качественных жилищно - коммунальных услугах, но и развитие всей строительной отрасли в целом, от которой зависит как реконструкция, текущий и капитальный ремонт многоквартирных жилых домов, так и строительство новых жилых зданий. Обосновано, что жилищный фонд муниципального образования является подсистемой систем более высокого уровня, которыми являются: жилищно - строительная сфера, сфера строительного производства, сфера ЖКУ и инвестиционно - строительная сфера. Устойчивое развитие жилищного фонда муниципального образования должно системно учитывать развитие указанных сфер.

Автором рассмотрены организационные формы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск в двух аспектах: первый аспект - эффективность организации строительства, ремонта и технической эксплуатации домов, в части обеспечения достойного уровня жилищно - коммунальных услуг и всех их составляющих, второй

аспект - устойчивое развитие сервисной деятельности в контексте удовлетворения запросов собственников, проживающих в жилищном фонде. В данных аспектах рассмотрены основные принципы работы, а также выявлены основные преимущества и недостатки существующих организационных форм управления жилищным фондом: некоммерческих (непосредственные собственники жилых помещений, ТСЖ, ЖК, ЖСК и иные специализированные кооперативы) и коммерческих (УК).

По результатам проведённого анализа состояния жилищного фонда Красноярского края и г. Красноярск сделаны выводы о том, что часть жилищного фонда Красноярского края и г. Красноярск не удовлетворяет потребностям населения по качественным характеристикам, техническому состоянию, степени износа и уровню благоустройства. В связи с этим, предложены меры по улучшению состояния объектов жилищного фонда и налаживанию более эффективной работы ЖKK Красноярского края и г. Красноярск.

Автором выявлены и систематизированы проблемы системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск. Проблемы, препятствующие организации эффективной системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск, систематизированы и объединены в четыре блока: проблемы нормативно - правового и информационного характера, проблемы технического характера, управленческие проблемы, а также социально - экономические проблемы. Выявленные и систематизированные проблемы не исчерпывают весь спектр существующих проблем, вместе с тем, их уровень и характер говорят о значительном потенциале возможностей для повышения эффективности управления жилой недвижимостью.

Автором разработаны стратегические направления совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск, включающие в себя комплекс организационно - экономических мер. Комплекс организационно - экономических мер включает в себя: правовое обеспечение, мероприятия технической и экономической политики, кадровое и информационное обеспечение, а также организационно - структурные преобразования в системе управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

Для развития конкурентной среды в сфере управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск необходимо начать совершенствовать институт частных УК. Однако, для развития конкурентной среды в сфере управления жилищным фондом, недостаточно только усовершенствовать сам механизм управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск. При этом, необходимо решить проблемы, связанные с высокой степенью износа жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск. Автором предложен ряд мероприятий по данному направлению. К числу мероприятий, предложенных автором, относятся: уменьшение доли ветхого и аварийного жилья в площади жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск, увеличение уже

существующего объема капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов, а также увеличение общей площади жилья, построенной (приобретенной) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Автором выявлено, что за основу решения имеющихся проблем, в условиях реформирования экономики страны и реформ ЖКХ, стало необходимым разработать новую модель управления, которая сможет отвечать появляющимся требованиям к обслуживанию населения города. Для создания новой модели необходимо системное согласование экономической, правовой и организационных сторон, а также систематизация управления жилищным фондом муниципалитетов.

Для совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск разработана дорожная карта с обозначением основных этапов, ключевых целей, а также сроков достижения обозначенных стратегических целей. Итогом реализации всех этапов станет новая модель управления жилищным фондом муниципального образования, которая сможет отвечать появляющимся требованиям к обслуживанию населения города.

Для определения эффективности предлагаемых стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск выявлены и сформулированы целевые индикаторы, учитывающие как специфику жилищного фонда муниципального образования, так и принципы устойчивого развития. Определение эффективности предлагаемых стратегических направлений происходит путем сравнения прогнозируемых целевых индикаторов государственных, региональных и муниципальных программ по модернизации жилищного фонда г. Красноярск на конец 2019 года и фактических данных, характеризующих жилищный фонд г. Красноярск на конец 2019 года. При определении эффективности предлагаемых стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск выявлено, что наиболее важной проблемой жилищного фонда г. Красноярск является - высокая степень износа жилищного фонда.

Автором выявлено, что экономические риски - самые серьезные риски предлагаемых стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск. Риски данного характера существенно влияют на совершенствование системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

В зависимости от тяжести экономической ситуации в стране (регионе), осуществление стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск может быть отсрочено до восстановления стабильной экономической ситуации.

Таким образом, в диссертационной работе предложен комплекс теоретических положений и практических рекомендаций совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск и обеспечения его более эффективного функционирования.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (ред. от 25.05.2020) [Электронный ресурс] : фед. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
2. Сеферян, Л. А. Организация управления жилищным фондом крупного города для обеспечения устойчивого развития: диссертация на соискание ученой степени кандидата технических наук : 05.02.22 Организация производства (строительство) / Луиза Ашотовна Сеферян. – Иваново, 2018. – 219 с.
3. Александрова, Н. Н. Исследование методических аспектов оценки жилищного фонда региона : Монография / Н. Н. Александрова – Тюмень. – 2014. – 94 с.
4. Управление Федеральной службы государственной статистики. [Электронный ресурс] : – Режим доступа: <http://gks.ru> (дата обращения 04.06.2020).
5. Управление Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю, Республике Хакасия и Республике Тыва. [Электронный ресурс] : – Режим доступа: <http://krasstat.gks.ru> (дата обращения 05.06.2020).
6. Торощина, Т. О. Критерии комфортности и доступности жилья / Т. О. Торощина, И. В. Манушкина // Молодёжь и наука: Сборник материалов VI Всероссийской научно - технической конференции студентов, аспирантов и молодых учёных [Электронный ресурс]. – Красноярск: Сибирский федеральный ун-т, 2011. – Режим доступа: <http://conf.sfu-kras.ru/sites/mn2010/section11.html> (дата обращения 04.06.2020).
7. Якимова, А. М. Классификация квартир в многоэтажных жилых домах по категориям комфортности / А. М. Якимова, А. В. Меренков // Идеи нового века. – 2013. – № 1. Т. 3. – С. 429-434.
8. Саенко, И. А. Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий: диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук : 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)) / Ирина Александровна Саенко. – Иркутск, 2019. – 275 с.
9. Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса [Электронный ресурс] : Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 ноября 2016 № 800/пр. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/420383927/> (дата обращения 04.06.2020).
10. СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 [Электронный ресурс] : утв. приказом Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации от 3 декабря 2016 г. № 883/пр и введен в действие с 4 июня 2017 г. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/456054198> (дата обращения 04.06.2020).

11. Толстых, Ю. О. Управление жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ и повышения энергоэффективности / Ю. О. Толстых, Т. В. Учинина, М. С. Арефьева // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 2. – С. 225-229.

12. Гузикова, Л. А. Жилищный фонд как фактор устойчивого социально - экономического развития региона / Л. А. Гузикова, Е. В. Плотникова // Теория устойчивого развития экономики и промышленности. – 2016. – № 5. – С. 232-257.

13. Об утверждении Стратегии социально - экономического развития жилищно - коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года (ред. от 18.10.2018) [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Российской Федерации от 26.01.2016 № 80-р. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/420332147> (дата обращения 04.06.2020).

14. Об утверждении Положения о Департаменте жилищной политики Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации (ред. от 05.04.2017) [Электронный ресурс] : Приказ Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации от 10.03.2016 № 138/пр. – Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/53f/polozhenie-o-dzhp.pdf> (дата обращения 05.06.2020).

15. Об утверждении Положения о Департаменте жилищно - коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс] : Приказ Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации от 05.03.2015 № 155/пр. – Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/cf2/polozhenie-o-departamente-zhkkhprikaz-155pr.pdf> (дата обращения 05.06.2020).

16. Об утверждении Положения о Министерстве промышленности, энергетики и жилищно - коммунального хозяйства Красноярского края (ред. от 30.07.2019 № 394-п) [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Красноярского края от 18.05.2010 № 270-п. – Режим доступа: <http://www.krskstate.ru/government/executiv/ministers/0/doc/108> (дата обращения 05.06.2020).

17. Об утверждении Стратегии социально - экономического развития Красноярского края до 2030 года [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Красноярского края от 30.10.2018 № 647-п. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/550243058> (дата обращения 05.06.2020).

18. Об утверждении Положения о Министерстве строительства Красноярского края (ред. от 02.07.2019 № 342-п) [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Красноярского края от 21.08.2008 № 51-п. – Режим доступа: <http://www.krskstate.ru/government/executiv/ministers/0/doc/113> (дата обращения 05.06.2020).

19. О Службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (ред. от 30.08.2019 № 449-п) [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Красноярского края от 03.04.2012 № 143-п. –

Режим доступа: <http://www.krskstate.ru/government/executiv/slyzby/0/doc/128>
(дата обращения 05.06.2020).

20. Сеферян, Л. А. Анализ современного состояния жилищно - коммунального комплекса / Л. А. Сеферян // Известия Ростовского государственного строительного университета. – 2014. – № 8. – С. 374-379.

21. Чигрина, И. Н. Расходы субъектов управления жилищным фондом в жилищно - коммунальном хозяйстве / И. Н. Чигрина // Аудит и финансовый анализ. – 2007. – № 3. – С. 470-474.

22. Сиваев, С. Б. Как эффективно управлять жилищным фондом: теория и практика / С. Б. Сиваев – Издательство «Институт экономики города», М.: – 2002. – 142 с.

23. Николаева, Е. И. Эффективное управление жилищным фондом: мониторинг и оценка качества деятельности управляющих организаций / Е. И. Николаева // Вестник Тольяттинского государственного университета. Серия: Экономика. – 2006. – № 1. – С. 227-234.

24. Казаков, В. А. Управление жилищным фондом с учетом рисков и региональной специфики / В. А. Казаков // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 29. – С. 43-46.

25. Минеева, И. В. Управление жилищным фондом муниципального образования: автореферат на соискание ученой степени кандидата экономических наук : 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)) / И. В. Минеева. – Пенза, 2007. – 23 с.

26. Государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно - коммунального хозяйства [Электронный ресурс] : – Режим доступа : <https://www.reformagkh.ru/mymanager?geo=reset> (дата обращения 05.06.2020).

27. Государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно - коммунального хозяйства [Электронный ресурс] : – Режим доступа : <https://www.reformagkh.ru/myhouse?tid=2211647> (дата обращения 06.06.2020).

28. Мартенс, А. А. Анализ современных форм управления многоквартирным жилищным фондом / А. А. Мартенс // Региональная экономика: теория и практика. – 2008. – № 18 (75). – С. 46-52.

29. Абрамова, О. С. Товарищество собственников жилья - одна из форм эффективного управления жилищным фондом / О. С. Абрамова // Власть и управление на Востоке России. – 2010. – № 2. – С. 37-42.

30. Абрамова, О. С. Сравнительная оценка новых форм управления жилищным фондом / О. С. Абрамова // Власть и управление на Востоке России. – 2011. – № 1. – С. 76-84.

31. Гончаров, А. М. Управление жилищным фондом : Монография / А. М. Гончаров – Казань. – 2011. – 276 с.

32. Кузьмин, В. Н. Усовершенствование организационных механизмов реформирования сферы жилищного фонда / В. Н. Кузьмин // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2011. – № 1. – С. 41-46.

33. Никитина, О. С. Анализ управления жилищным фондом г. Красноярска / О. С. Никитина, О. С. Мицкевич // Эпоха науки. – 2015. – № 4. – С. 145-147.

34. Зайцева, Т. С. Совершенствование управления эксплуатацией жилищного фонда: выпускная квалификационная работа бакалавра / Т. С. Зайцева. – Челябинск, 2018. – 70 с.
35. Кирсанов, С. А. Повышение эффективности системы управления жилищным фондом / С. А. Кирсанов // Управленческое консультирование. – 2010. – № 4. – С. 131-141.
36. Аласания, В. Ю. Основные проблемы управления жилищным фондом в России, анализируя зарубежный опыт / В. Ю. Аласания // Университет, Бизнес и Власть: Итоги взаимодействия за 10 лет. – 2016. – № 2 (5). – С. 7-9.
37. Семенов, А. В. Опыт зарубежных стран в решении проблем управления жилищным фондом в России / А. В. Семенов, Д. Г. Золотозубов // Masters Journal. – 2017. – № 1. – С. 142-150.
38. ГОСТ Р 51929-2014. Услуги жилищно - коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения. [Электронный ресурс] : утв. и введ. в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 14 июня 2014 г. № 543-ст. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/1200111114> (дата обращения 06.06.2020).
39. Сеферян, Л. А. Факторы зависимости обеспечения качества услуг потребителей ЖКХ в рыночной экономике / Л. А. Сеферян // Инженерный вестник Дона. – 2017. – № 2 (46). – С. 32-39.
40. Сеферян, Л. А. Факторы устойчивого развития жилищного фонда крупного города / Л. А. Сеферян, Р. М. Алоян, А. Л. Маилян // Инженерный вестник Дона. – 2017. – № 1 (44). – С. 1-13.
41. Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (ред. от 26.07.2019) [Электронный ресурс] : фед. закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
42. Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов [Электронный ресурс] : Приказ Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 399/пр. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/420369798> (дата обращения 06.06.2020).
43. Опарина, Л. А. Жизненный цикл энергоэффективного здания - системный подход / Л. А. Опарина // Энергосбережение. – 2013. – № 7. – С. 76-78.
44. Сеферян, Л.А. Государственная поддержка реформы сферы ЖКХ / Л. А. Сеферян // Риск: Ресурсы, Информация, Снабжение, Конкуренция. – 2010. – № 3. – С. 254-256.
45. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (ред. от 23.11.2019) [Электронный ресурс] : Постановление

Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/901991977> (дата обращения 07.06.2020).

46. Сеферян, Л. А. Организационно - технологические аспекты обеспечения устойчивого развития жилищного фонда города / Л. А. Сеферян // Инженерный вестник Дона. – 2016. – № 1 (44). – С. 35-43.

47. Об проекте Прогноза социально - экономического развития города Красноярска на среднесрочный период 2020 - 2022 годов [Электронный ресурс] : Протокол № 1 заседания Общественного совета по вопросам поддержки и развития малого и среднего предпринимательства, управления земельно - имущественными отношениями при администрации города Красноярска от 11 октября 2019. – Режим доступа: http://www.admkrsk.ru/citytoday/economics/social_situation/Pages/prognoz.aspx (дата обращения 08.06.2020).

48. Самсонов, В. С. Структура и виды жилищного фонда, основные задачи его эффективного развития / В. С. Самсонов, Ю. В. Камзолов // Регион: системы, экономика, управление. – 2018. – № 4 (43). – С. 1-7.

49. Об утверждении Положения о Департаменте городского хозяйства администрации города Красноярска (ред. от 05.03.2020 № 65-р) [Электронный ресурс] : Распоряжение администрации города Красноярска от 01.07.2011 № 84-р. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/446656078> (дата обращения 08.06.2020).

50. Об органах, уполномоченных на прием от физического или юридического лица заявления о нарушении требований законодательства Российской Федерации к эксплуатации зданий, сооружений, о возникновении аварийных ситуаций в зданиях, сооружениях или о возникновении угрозы разрушения зданий, сооружений и создании Комиссий по оценке технического состояния и надлежащего технического обслуживания зданий, сооружений, созданной при уполномоченных органах (ред. от 09.07.2019 № 216-р) [Электронный ресурс] : Распоряжение администрации города Красноярска от 29.01.2015 № 16-р. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/sites/doc/Pages/detail.aspx?RecordID=14141> (дата обращения 08.06.2020).

51. Об формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован (ред. от 26.04.2019 № 258) [Электронный ресурс] : Постановление администрации города Красноярска от 21.08.2014 № 522. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/sites/doc/Pages/detail.aspx?RecordID=12871> (дата обращения 08.06.2020).

52. Об утверждении Положения об управлении учета и реализации жилищной политики администрации города Красноярска (ред. от 24.01.2020 № 23-р) [Электронный ресурс] : Распоряжение администрации города Красноярска от 08.02.2011 № 15-р. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/432909429> (дата обращения 09.06.2020).

53. Об утверждении Положения о Департаменте градостроительства администрации города Красноярска (ред. от 10.02.2020 № 32-р) [Электронный ресурс] : Распоряжение администрации города Красноярска от 17.08.2010 № 114-р. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/432910547> (дата обращения 09.06.2020).

54. Мартенс, А. А. Роль и функции муниципалитетов в управлении жилищным фондом / А. А. Мартенс // Известия Алтайского государственного университета. – 2012. – № 1 (74). – С. 299-304.

55. Официальный сайт администрации города Красноярск [Электронный ресурс] : – Режим доступа : <http://www.admkrsk.ru/city/areas/Pages/zadachi.aspx> (дата обращения 09.06.2020).

56. Государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно - коммунального хозяйства [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://www.reformagkh.ru/myhouse?tid=2211689> (дата обращения 09.06.2020).

57. Вишнякова, А. Б. Актуальные проблемы эффективного управления жилищным фондом / А. Б. Вишнякова, С. С. Сергеева // Вестник Самарского государственного экономического университета. – 2014. – № 9 (119). – С.49-52.

58. Шеина, С. Г. Стратегическое управление техническим состоянием жилищного фонда муниципального образования : Монография / С. Г. Шеина – Ростов-на-Дону. – 2008. – 199 с.

59. Чекурдаев, В. С. Жилищный фонд России: проблемы и перспективы развития / В. С. Чекурдаев // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2018. – № 4. – С. 247-251.

60. Сафорова, И. М. Управление жилищным фондом в современных условиях / И. М. Сафорова // Школа университетской науки: пирамида развития. – 2014. – № 3 (13). – С. 22-24.

61. Гребень, М. В. Практика управления жилищным фондом (обобщенный опыт) / М. В. Гребень // Имущественные отношения в РФ. – 2008. – № 6 (81). – С. 41-62.

62. Костышак, М. М. Современные методы планирования и инвестирования капитального ремонта жилищного фонда города / М. М. Костышак // Пространство и время. – 2011. – № 3. – С. 181-185.

63. Келентьева, Н. А. Развитие организационно - экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда крупного города: диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук: 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)) / Наталья Александровна Калентьева. – Волгоград, 2019. – 171 с.

64. Парашук, О. В. Пути решения инфраструктурных проблем жилищно - коммунального комплекса (ЖКК): выпускная квалификационная работа бакалавра / О. В. Парашук. – Красноярск, 2018. – 74 с.

65. Васильева, Н. В. Методы повышения эффективности управления жилищным фондом / Н. В. Васильева, Н. В. Краузе // Экономика и предпринимательство. – 2018. – № 5 (94). – С. 282-288.

66. Тимощук, В. Н. Совершенствование системы управления жилищным фондом / В. Н. Тимощук // Экономические науки. – 2010. – № 73. – С. 180-184.

67. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации на 2019 год и плановый период 2018 - 2025 годов» (ред. от 30.01.2019 № 62) [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/552272005> (дата обращения 10.06.2020).

68. Об утверждении Паспорта федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда на 2019 год и плановый период 2018 - 2024 годов» [Электронный ресурс] : Протокол заседания проектного комитета по национальному проекту «Жилье и городская среда» от 21.12.2018 № 3. – Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/9fc/Pasport.pdf> (дата обращения 10.06.2020).

69. Об утверждении государственной программы Красноярского края «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан на 2019 год и плановый период 2014 - 2030 годов» (ред. от 29.01.2019 № 37-п) [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Красноярского края от 30.09.2013 № 514-п. – Режим доступа: <http://zakon.krskstate.ru/doc/15733> (дата обращения 10.06.2020).

70. Об утверждении государственной программы Красноярского края «Реформирование и модернизация жилищно - коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности на 2019 год и плановый период 2014 - 2030 годов» (ред. от 29.01.2019 № 38-п) [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Красноярского края от 30.09.2013 № 503-п. – Режим доступа: <http://zakon.krskstate.ru/0/doc/16059> (дата обращения 10.06.2020).

71. Об утверждении муниципальной программы «Развитие жилищно - коммунального хозяйства и дорожного комплекса города Красноярска на 2019 год и плановый период 2020 - 2021 годов» (ред. от 28.02.2019 № 121) [Электронный ресурс] : Постановление администрации города Красноярска от 14.11.2018 № 717. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/sites/doc/Pages/detail.aspx?RecordID=26446> (дата обращения 10.06.2020).

72. Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение граждан города Красноярска жилыми помещениями и объектами инженерно - транспортной и коммунальной инфраструктуры на 2019 год и плановый период 2019-2021 годов» (ред. от 27.02.2019 № 113) [Электронный ресурс] : Постановление администрации города Красноярска от 14.11.2018 № 713. – Режим доступа: <http://www.admkrsk.ru/sites/doc/Pages/detail.aspx?RecordID=26435> (дата обращения 10.06.2020).

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Научные публикации

1. Статьи в научных журналах

1. Лукьянов, В. Д. Использование ГИС - Технологий для анализа жилищного фонда на примере г. Красноярска / В. Д. Лукьянов, В. Д. Витюгов, И. А. Саенко, В. В. Серватинский // Наука и бизнес. Пути развития. – 2019. – № 4 (94). – С. 135-137.

2. Лукьянов, В. Д. Оценка плотности населения произвольной территории города посредством использования ГИС - Технологий и открытых данных / В. Д. Лукьянов, В. Д. Витюгов, И. А. Саенко, В. В. Серватинский // Глобальный научный потенциал. – 2019. – № 4 (97). – С. 162-165.

2. Публикации в сборниках материалов конференций

1. Лукьянов, В. Д. Методика сбора данных интернет - ресурсов для анализа территории города / В. Д. Лукьянов, В. Д. Витюгов, И. А. Саенко, В. В. Серватинский // Инновационные подходы в современной науке: сб. ст. по материалам XLIV междунар. науч.-практ. конф. – М., Изд. «Интернаука», 2019. – № 8 (44). – С. 10-15.

УДК 332.81

В.Д. ВИТЮГОВ, В.В. СЕРВАТИНСКИЙ, В.Д. ЛУКЪЯНОВ, И.А. САЕНКО
 ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет», г. Красноярск

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ГИС-ТЕХНОЛОГИЙ ДЛЯ АНАЛИЗА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НА ПРИМЕРЕ Г. КРАСНОЯРСКА

Ключевые слова: ГИС-технологии; жилищный фонд; открытые базы данных.

Аннотация: В статье рассматривается использование связи ГИС-технологий и открытых баз данных при анализе жилищного фонда. Целью данного исследования является изучение использования ГИС-технологий при анализе жилищного фонда. Задача: изучение структуры жилищного фонда города Красноярска по году сдачи в эксплуатацию. Согласно гипотезе исследования, база данных сайта «Реформа ЖКХ», где содержатся адресные данные по жилищному фонду города, позволит нам детально изучить его структуру и осуществлять аналитические и эмпирические операции с полученными данными. Методами исследования являются научный анализ и синтез, метод декомпозиции. Результатом исследования является описание структуры жилищного фонда г. Красноярска в зависимости

от года сдачи в эксплуатацию, составление карты объектов жилищного фонда.

Иногда необходимо проанализировать жилищный фонд в определенном районе города или даже улице, при этом статистические сведения невозможно использовать, так как они обычно применимы ко всему городу или же его району, без определенной привязки к местности.

В этом случае на помощь приходят открытые данные с сайта Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [1] с их последующей обработкой в геоинформационной системе.

Данные представлены в формате CSV и содержат данные по жилищному фонду всего Красноярского края, находящегося в ведении управляющих организаций. В наборе данных содержится адрес дома, год его постройки, год

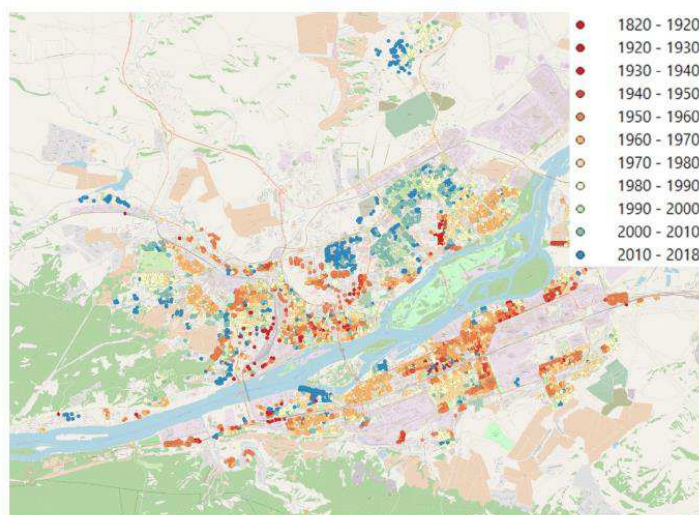


Рис. 1. Точки с градуировкой по годам сдачи в эксплуатацию

Таблица 1. Общая площадь жилищного фонда по районам, тыс. м²

Год сдачи	Октябрьский	Железнодорожный	Кировский	Ленинский	Свердловский	Центральный	Советский
A	1	2	3	4	5	6	7
1880–1919	0,234	5,093	–	–	0,712	4,706	21,129
1920–1929	0,427	1,442	–	–	1,002	0,375	–
1930–1939	1,203	24,625	29,288	13,72	7,009	16,455	5,53
1940–1949	0,559	22,172	17,834	108,684	10,427	24,93	5,336
1950–1959	113,438	169,035	260,095	407,018	89,254	126,51	28,264
1960–1969	565,14	325,584	820,156	559,46	886,856	299,038	619,061
1970–1979	416,801	664,363	723,255	802,054	706,196	460,358	752,955
1980–1989	803,15	489,509	284,775	636,643	467,66	217,016	1551,554
1990–1999	430,215	280,49	183,296	226,211	252,816	103,162	1600,275
2000–2009	965,777	411,518	203,084	95,837	254,924	224,409	3213,816
2010–2019	1435,033	329,285	239,35	232,619	1287,787	1452,911	2173,201
Общий итог	4731,977	2723,116	2761,132	3082,247	3964,642	2929,869	9971,121

Таблица 2. Общая площадь жилищного фонда по районам, %

Год сдачи	Октябрьский	Железнодорожный	Кировский	Ленинский	Свердловский	Центральный	Советский
A	1	2	3	4	5	6	7
1880–1919	0,005 %	0,19 %	–	–	0,02 %	0,16 %	0,21 %
1920–1929	0,01 %	0,05 %	–	–	0,03 %	0,01 %	–
1930–1939	0,03 %	0,90 %	1,06 %	0,45 %	0,18 %	0,56 %	0,06 %
1940–1949	0,01 %	0,81 %	0,65 %	3,53 %	0,26 %	0,85 %	0,05 %
1950–1959	2,40 %	6,21 %	9,42 %	13,21 %	2,25 %	4,32 %	0,28 %
1960–1969	11,94 %	11,96 %	29,70 %	18,15 %	22,37 %	10,21 %	6,21 %
1970–1979	8,81 %	24,40 %	26,19 %	26,02 %	17,81 %	15,71 %	7,55 %
1980–1989	16,97 %	17,98 %	10,31 %	20,66 %	11,80 %	7,41 %	15,56 %
1990–1999	9,09 %	10,30 %	6,64 %	7,34 %	6,38 %	3,52 %	16,05 %
2000–2009	20,41 %	15,11 %	7,36 %	3,11 %	6,43 %	7,66 %	32,23 %
2010–2019	30,33 %	12,09 %	8,67 %	7,55 %	32,48 %	49,59 %	21,79 %
Общий итог	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

сдачи в эксплуатацию, материал и стен и пр.

Трудность анализа заключается в том, что в наборе данных адреса представлены без разделения на районы города. Сам адрес дома представлен в виде: регион, город, улица, дом. В таком виде очень затруднительно произвести анализ в отдельном районе города.

Эту проблему можно решить путем использования ГИС. Для этого необходимо перевести заданные адреса в координаты и нанести точки на карту, чтобы в дальнейшем иметь возможность работать с ними. Чтобы сделать это с ба-

зой данных, необходимо выполнить процедуру пакетного геокодирования. Сделать это можно в геоинформационной системе с открытым исходным кодом *Quantum GIS (QGIS)*.

Для этого понадобится установленный модуль геокодирования, например, больше всего подходящий для России *RuGeocoder*. Суть пакетного геокодирования в том, что подготовленные адресные данные в табличном виде отправляются сервису геокодирования, без необходимости делать запрос по каждому адресу вручную. Сервисы геокодирования предоставляются круп-

ными картографическими сервисами. Яндекс предоставляет сервис Яндекс.Геокодер, *Google – Google Geocoding API*, а также есть сервисы, использующие *OpenStreetMap*.

При процедуре геокодирования необходимо обращать внимание на соответствие названий улиц, формата записи корпусов, блоков в исходных данных и данных сервиса геокодирования. Иначе адрес распознается неправильно, что повлечет за собой неверное определение координат.

Для примера возьмем данные по жилищному фонду г. Красноярска. Данные по жилищному фонду, предоставленные сайтом «Реформа ЖКХ» [1], содержат данные по всему Красноярскому краю. Для сокращения запросов к сервису геокодирования и уменьшения времени обработки была произведена предварительная сортировка данных в ПО *Microsoft Excel*. Этим

удалось отделить данные, относящиеся только к г. Красноярску. Далее была произведена процедура геокодирования по вышеописанной схеме и нанесения точек на карту.

В результате получены данные, пригодные для дальнейшего и анализа в любом районе, выделенном произвольной областью. Далее были выделены районы города и выбраны данные по каждому району, затем сведенные в таблицы (табл. 1 и табл. 2).

ГИС-технологии на примере программного обеспечения с открытым исходным кодом *QGIS* показали хорошую связку с открытыми данными сайта «Реформа ЖКХ» [1] и оставляют множество возможностей для дальнейшего анализа не только жилищного фонда, но и работы с другими открытыми данными. А процедура геокодирования многократно увеличивает эти возможности.

Список литературы

1. Официальный сайт «Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.reformagkh.ru>.
2. Руководство пользователя QGIS [Электронный ресурс]. – Режим доступа : https://docs.qgis.org/2.18/ru/docs/user_manual.

References

1. Oficial'nyj sajt «Gosudarstvennaja korporacija – Fond sodejstvija reformirovaniju zhilishhno-kommunal'nogo hozjajstva» [Jelektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa : <https://www.reformagkh.ru>.
2. Rukovodstvo pol'zovatelja QGIS [Jelektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa : https://docs.qgis.org/2.18/ru/docs/user_manual.

V.D. Vityugov, V.V. Servatinsky, V.D. Lukyanov, I.A. Saenko
Siberian Federal University, Krasnoyarsk

The Use of GIS Technology for the Analysis of the Housing Stock Using the Example of Krasnoyarsk

Keywords: GIS technology; housing stock; open databases.

Abstract: The article discusses the use of a bunch of GIS technologies and open databases when analyzing the housing stock. The purpose of this study is to study the use of GIS technology in the analysis of the housing stock. The objective is to study the structure of the housing stock of the city of Krasnoyarsk by years of commissioning. According to the research hypothesis, the data from Housing and Utilities Reform website database will allow us to study its structure in detail and to perform analytical and empirical operations with the obtained data. The research methods are scientific analysis and synthesis, a decomposition method. The result of the study is a description of the structure of the housing stock of the city of Krasnoyarsk, depending on the year of commissioning, the mapping of housing facilities.

© В.Д. Витюгов, В.В. Серватинский, В.Д. Лукьянов, И.А. Саенко, 2019

ОЦЕНКА ПЛОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ПРОИЗВОЛЬНОЙ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ПОСРЕДСТВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГИС-ТЕХНОЛОГИЙ И ОТКРЫТЫХ ДАННЫХ

Ключевые слова: ГИС-технологии; жилищный фонд; открытые базы данных; градостроительный анализ.

Аннотация: В статье рассматривается использование связки ГИС-технологий и открытых баз данных при анализе плотности населения. Целью данного исследования является изучение использования ГИС-технологий при анализе плотности населения территории. Задача: путем использования ГИС-технологий ускорить процесс анализа плотности населения территории. Согласно гипотезе исследования, база данных сайта «Реформа ЖКХ», где содержатся адресные данные по жилищному фонду города, позволит нам рассчитать ориентировочное население каждого дома, микрорайона, произвольной территории. Методами исследования являются научный анализ и синтез, метод декомпозиции. Результатом исследования является описание метода расчета плотности населения жилого района с использованием ГИС-технологий.

Оценка количества населения или его плотности может понадобиться при градостроительном анализе территорий в целях ее развития, нового строительства или же освоения близлежащих территорий. При использовании традиционных подходов это будет довольно затруднительно: сбор информации, расчеты, измерение площади. Путем использования данных сервиса «Реформа ЖКХ» и ГИС-технологий предполагается упростить и ускорить данную процедуру.

Для ориентировочной оценки плотности населения будем использовать данные сервиса Государственной корпорации «Фонд содействия

реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [1] с их последующей обработкой в геоинформационной системе (ГИС).

Данные представлены в формате *csv* и содержат информацию по жилищному фонду всего региона, находящегося в ведении управляющих организаций. В наборе данных содержатся адрес дома, жилая и нежилая площадь, год постройки, материал стен и пр.

В наборе данных представлены адреса без указания координат, без разделения на районы и города. Адрес дома представлен в виде: регион, город, улица, дом. В таком виде очень затруднительно произвести анализ в конкретном районе города. Чтобы иметь возможность провести анализ и не производить отбор адресов вручную в конкретном районе города, необходимо нанести данные адреса на карту посредством использования ГИС.

В данной работе в роли ГИС будет выступать программное обеспечение с открытым исходным кодом *Quantum GIS (QGIS)* с установленным модулем для пакетного геокодирования *RuGeocoder*.

Суть пакетного геокодирования в том, что адресные данные в табличном виде отправляются сервису геокодирования, без необходимости делать запрос по каждому адресу вручную. Сервисы геокодирования предоставляются крупными картографическими сервисами. Яндекс предоставляет сервис Яндекс.Геокодер, *Google – Google Geocoding API*, также есть сервисы, использующие *OpenStreetMap*.

Когда адреса в результате процедуры геокодирования нанесены на карту, в калькуляторе полей необходимо создать столбец, отражающий численность населения дома. Для этого не-

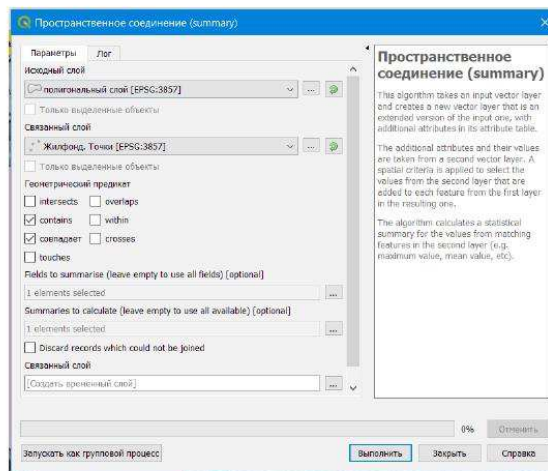


Рис. 1. Окно вызова инструмента

Связанный слой: Features Total: 4, Filtered: 4, Selected: 0

	id	population_sum
1	NULL	8126,557000
2	NULL	10615,074000
3	NULL	7491,428000
4		7565,621000

Рис. 2. Таблица атрибутов слоя, полученного в результате операции

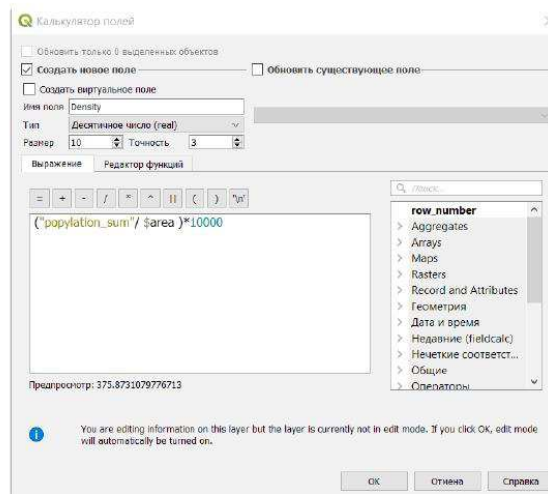


Рис. 3. Калькулятор полей

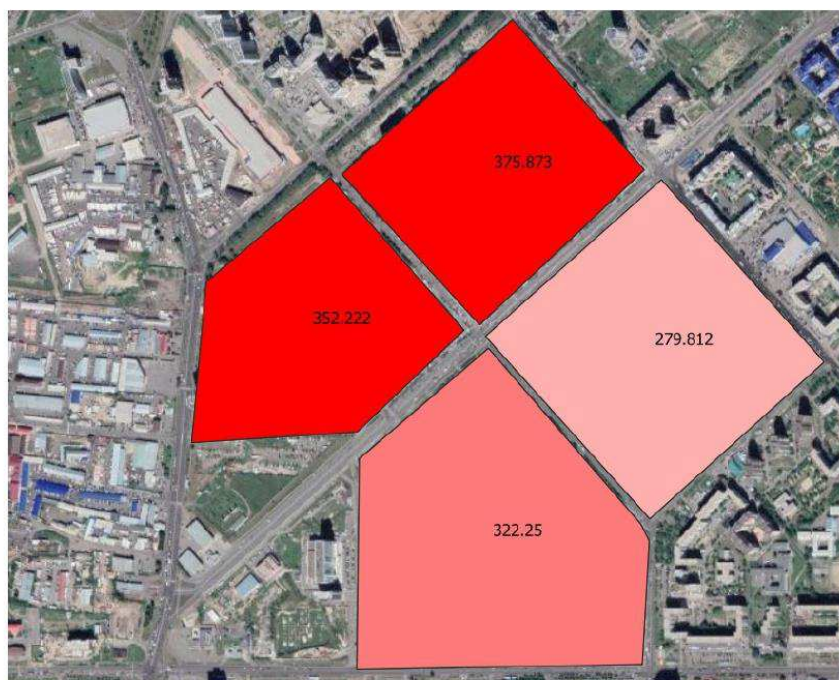


Рис. 4. Итоговый результат

обходимо разделить столбец с жилой площадью дома на норматив жилищной обеспеченности для жилья данного класса или же взять усредненный.

Затем необходимо создать полигон, обведя границы интересующей территории. Далее необходимо применить инструмент «*Join attributes by location*» или же «*Join attributes by location(summary)*» в версии *QGIS 3.X*. Название данного инструмента можно перевести как пространственное соединение. Инструмент передает атрибуты от одного слоя к другому в зависимости от их пространственного отношения. В результате в новый полигональный слой попадают атрибуты точек, лежащие только на выделенной территории.

На рис. 2 можно увидеть, что в результате

операции данные по всем домам на интересующей территории были просуммированы.

Далее, чтобы вычислить плотность населения на интересующих территориях следует воспользоваться калькулятором полей. Для того чтобы узнать плотность населения на гектар территории, следует столбец с численностью населения разделить на площадь, которая подсчитывается функцией *\$area*, и умножить на 10000.

В результате получаем новый столбец с плотностью населения, чел./га, который отражает плотность населения для каждой территории.

В результате установлено, что открытые данные сервиса «Реформа ЖКХ» показывают большой потенциал использования при анализе территории города, а применение ГИС-технологий уменьшает трудоемкость анализа.

Список литературы

1. Официальный сайт «Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.reformagkh.ru>.
2. Руководство пользователя QGIS [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://docs.qgis.org>.

[org/2.18/ru/docs/user_manual](https://docs.qgis.org/2.18/ru/docs/user_manual).

References

1. Oficial'nyj sajt «Gosudarstvennaja korporacija – Fond sodejstvija reformirovaniju zhilishhno-kommunal'nogo hozjajstva» [Jelektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa : <https://www.reformagkh.ru>.
2. Rukovodstvo pol'zovatelja QGIS [Jelektronnyj resurs]. – Rezhim dostupa : https://docs.qgis.org/2.18/ru/docs/user_manual.

© В.Д. Витюгов, В.В. Серватинский, В.Д. Лукьянов, И.А. Саенко, 2019

ДОКЛАДЫ КОНФЕРЕНЦИИ НА РУССКОМ ЯЗЫКЕ

СЕКЦИЯ 1.

АРХИТЕКТУРА

МЕТОДИКА СБОРА ДАННЫХ ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСОВ ДЛЯ АНАЛИЗА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА

Витюгов Владислав Дмитриевич

*магистрант,
Сибирский федеральный университет,
РФ, г. Красноярск*

Лукьянов Виталий Дмитриевич

*магистрант,
Сибирский федеральный университет,
РФ, г. Красноярск*

Серватинский Вячеслав Вячеславович

*канд. экон. наук, доцент,
Сибирский федеральный университет,
РФ, г. Красноярск*

Саенко Ирина Александровна

*канд. экон. наук, доцент,
Сибирский федеральный университет,
РФ, г. Красноярск*

Аннотация. В статье рассматривается методология сбора данных интернет ресурсов при анализе территории города. Целью данного исследования является изучение использования баз данных интернет ресурсов при анализе городской территории. Задача: предложить методологию сбора данных интернет ресурсов для анализа территорий.

Согласно гипотезе исследования, при анализе территории можно использовать множество данных из сети интернет, которые можно без труда добыть. Методами исследования являются научный анализ и синтез, метод декомпозиции. Результатом исследования является описание метода сбора данных с интернет ресурсов, представленных картой.

Ключевые слова: ГИС технологии, базы данных, градостроительный анализ.

Крупные технологические компании обладают огромными базами данных, которые можно использовать при городском анализе, однако они не готовы ими делиться в удобном для пользователя виде, чтобы подвергнуть дальнейшей работе. Однако есть способ сохранять данные, которые доступны только для просмотра на интернет-сайте. В данной статье рассматривается один из способов сохранения этих данных для дальнейшей обработки.

Часто, при отображении данных на картах, можно легко отследить подключения сайта, а затем перехватить адрес, с которого точки наносятся на карту. Этот адрес не совпадает с адресом сайта, на котором выводятся эти данные.

Данные подключения можно отследить в любом браузере, путем вызова инструментов разработчика. Чтобы отследить эти подключения, необходимо вызвать инструменты разработчика клавишей f12, затем переключиться на вкладку Networks или сеть, на которой указаны все внешние подключения сайта, и затем выбрать тип отображаемых файлов XHR. И в выдаваемых результатах найти файлы JSON, в которых и содержится необходимая информация. От сайта к сайту она обладает разной степенью полноты, где-то указывается только координаты точек, где-то есть и их параметры.

Сайт может ограничивать количество выдаваемых результатов определённым количеством, тогда придется делать несколько запросов, чтобы охватить большую территорию, что можно сделать как в ручном режиме, так и с использованием программного обеспечения и языков программирования.

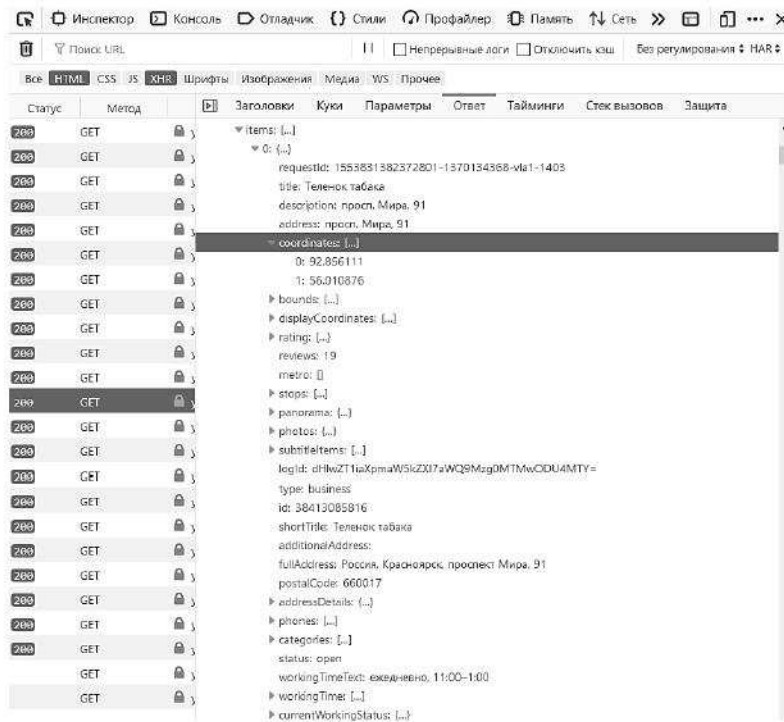


Рисунок 1. Пример ответа одного из картографических сервисов

Чтобы сохранить данные в виде таблицы, следует обратиться по URL адресу запроса. Это можно сделать следующим образом: открыть URL запроса в отдельном окне браузера и скопировать необработанные данные в конвертер форматов JSON to CSV, или сразу вставить ссылку в конвертер из JSON в формат CSV. Формат CSV представляет собой табличный файл, который может быть подвергнут дальнейшей обработке.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	geometry	id	is_advertis	lat	lon	match_ty	rubr	source_ty	type	vital
2	9,86E+14	70000001	(true	56.011707	92.959646	4	207	2	branch	1
3	9,86E+14	70000001	(true	56.062919	92.920429	4	207	2	branch	1
4	9,86E+14	70000001	(true	56.017553	92.820297	4	207	2	branch	1
5	9,86E+14	70000001	(true	56.004078	92.936392	4	207	2	branch	1
6	9,86E+14	70000001	(true	56.010219	92.88086	4	207	2	branch	1
7	9,86E+14	70000001	(true	56.047218	92.947144	4	207	2	branch	1
8	9,86E+14	70000001	(true	56.014431	92.88303	4	207	2	branch	1
9	9,86E+14	70000001	(true	55.996456	93.01296	4	207	2	branch	1
10	9,86E+14	70000001	(true	55.980251	92.883034	4	207	2	branch	1
11	9,86E+14	70000001	(true	56.008946	92.958189	4	207	2	branch	1
12	9,86E+14	70000001	(true	55.990022	92.95755	4	207	2	branch	1
13	9,86E+14	70000001	(true	56.010336	92.863566	4	207	2	branch	1
14	9,86E+14	70000001	(true	56.02355	92.839051	4	207	2	branch	1
15	9,86E+14	70000001	(true	56.009002	92.846877	4	207	2	branch	1
16	9,86E+14	70000001	(true	55.994693	92.971018	4	207	2	branch	1
17	9,86E+14	70000001	(true	56.029004	93.017228	4	207	2	branch	1
18	9,86E+14	70000001	(true	55.9778	92.85414	4	207	2	branch	1
19	9,86E+14	70000001	(true	55.992655	92.942266	4	207	2	branch	1
20	9,86E+14	70000001	(true	56.013895	92.972585	4	207	2	branch	1
21	9,86E+14	70000001	(true	56.051084	92.972219	4	207	2	branch	1
22	9,86E+14	70000001	(true	55.996477	92.953274	4	207	2	branch	1
23	9,86E+14	70000001	(true	56.028176	92.907731	4	207	2	branch	1
24	9,86E+14	70000001	(true	56.007966	92.961572	4	207	2	branch	1
25	9,86E+14	70000001	(true	56.023665	92.809997	4	207	2	branch	1
26	9,86E+14	70000001	(true	56.023665	92.809997	4	207	2	branch	1

Рисунок 2. Пример данных, переведенных в табличный вид

На рисунке представлен файл CSV после перевода исходных данных из формата JSON, в данном примере наиболее важны столбцы lat и lon, широта и долгота соответственно.

Для обработки больших объемов данных с геопривязкой нам понадобится использование ГИС. Только так можно будет нанести точки на карту и выполнить анализ в определенном районе.

Для примера составим тепловую карту объектов общественного питания г. Красноярска при помощи ГИС технологий, в роли ГИС использовано бесплатное программное обеспечение QGIS. Данные для анализа были взяты у одного из картографических сервисов, при обработке результатов задействовано 1890 точек.



Рисунок 3. Пример использования данных

В качестве примера использования данных в конкретном районе составим функциональную схему мкрн. Покровский в г. Красноярск, опять же с использованием ГИС.


Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно - строительный институт

Кафедра проектирование зданий и экспертизы недвижимости

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой



Р.А. Назиров

« ____ » _____ 2020 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

«Совершенствование системы управления жилищным фондом
муниципального образования (на примере г. Красноярск)»

Направление 08.04.01 «Строительство»

Магистерская программа 08.04.01.02 «Экспертиза и управление
недвижимостью»

Научный

руководитель



проф. каф. ПЗ и ЭН, д.э.н.

И.А. Саенко

Выпускник



В.Д. Лукьянов

Рецензент



Начальник ФБУ

И.В. Попов

Красноярская ЛСЭ Минюста РФ

Красноярск 2020

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт

Кафедра проектирования зданий и экспертизы недвижимости

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

 Р.А. Назиров

« ___ » _____ 20__ г.

ЗАДАНИЕ
НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ
в форме магистерской диссертации

Студенту Лукьянову Виталию Дмитриевичу

Группа СФ18-02М

Направление 08.04.01 «Строительство», магистерская программа
08.04.01.02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Тема выпускной квалификационной работы «Совершенствование системы управления жилищным фондом муниципального образования (на примере г. Красноярск)»

Утверждена приказом по университету № 7659/с от 10.06.2020 г.

Руководитель ВКР И.А. Саенко, д.э.н., профессор кафедры «Проектирование зданий и экспертиза недвижимости» ИСИ СФУ

Исходные данные для ВКР: труды отечественных ученых по проблемам, связанным с управлением жилищным фондом муниципального образования, состояния и реформирования ЖКХ, материалы Федеральной службы государственной статистики РФ и Красноярского края, Министерства промышленности, энергетики и ЖКХ Красноярского края, данные программ реформирования и модернизации ЖКХ РФ, Красноярского края и г. Красноярск.

Перечень разделов ВКР:

1 Теоретические и практические аспекты управления и развития жилищного фонда муниципального образования.

1.1 Жилищный фонд как системный объект управления.

1.2 Характеристика системы управления жилищным фондом РФ.

1.3 Определение факторов, влияющих на развитие жилищного фонда.

2 Исследование проблем системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск и разработка стратегических направлений ее совершенствования.

2.1 Система управления и оценка технического состояния жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск.

2.2 Выявление и систематизация проблем системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

2.3 Стратегические направления совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

2.4 Разработка дорожной карты совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

2.5 Определение рисков и эффективности предлагаемых стратегических направлений.

Перечень графического материала

Презентация, отображающая ход и итоги проведенного исследования.

КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК
выполнения магистерской диссертации

Наименование и содержание этапа (раздела)	Срок выполнения
Анализ научной литературы, сбор информации по теме исследования	16.09.2018 г. - 16.07.2019 г.
Формирование 1 главы магистерской диссертации	01.09.2019 г. - 30.12.2019 г.
Формирование 2 главы магистерской диссертации	10.01.2020 г. - 25.06.2020 г.
Предзащита магистерской диссертации	26.06.2020 г.
Формирование окончательного варианта магистерской диссертации и автореферата	27.06.2020 г. - 01.07.2020 г.
Рецензирование магистерской диссертации	02.07.2020 г. - 09.07.2020 г.
Защита магистерской диссертации	16.07.2020 г.

Руководитель ВКР



И.А. Саенко

Задание принял к исполнению



В.Д. Лукьянов

« ____ » _____ 20__ г.

ОТЗЫВ
на магистерскую диссертацию

Лукьянова Виталия Дмитриевича

на тему «Совершенствование системы управления жилищным фондом
муниципального образования (на примере г. Красноярска)»

представленной к защите
по направлению 08.04.01 Строительство
по программе 08.04.01.02 Экспертиза и управление недвижимостью

Тема диссертационного исследования весьма актуальна на сегодня, так как жилищный фонд - самый важный показатель, характеризующий благополучие и уровень социально - экономического развития любого муниципального образования.

Лукьяновым Виталием Дмитриевичем в процессе написания магистерской диссертации проделан большой объем исследовательской работы, выразившийся в изучении научной и методической литературы, законодательных и нормативных документов, что послужило основой публикационной активности в виде 3 опубликованных работ в научных изданиях и выступлениях на научно - практических конференциях.

В период выполнения магистерской диссертации Лукьянов Виталий Дмитриевич показал высокий уровень теоретических знаний и практических навыков, зарекомендовал себя с положительной стороны: дисциплинирован, исполнительен и последователен в работе. В принятии решения он проявлял самостоятельность, инициативность и способность к анализу комплекса проблем, связанных с направлением научного исследования.

Задание на выпускную квалификационную работу выполнено в полном объеме. Материал диссертации изложен логически, последовательно и оформлен в соответствии с требованиями к построению, изложению и оформлению документов учебной деятельности Сибирского федерального университета.

Как научный руководитель, могу утверждать, что цель выполнения диссертационной работы магистранта достигнута, не вызывает сомнений научная новизна и практическая значимость работы.

Магистерская диссертация готова к защите, полностью соответствует требованиям к выпускным квалификационным работам магистрантов, а ее автор, Лукьянов Виталий Дмитриевич, заслуживает присуждения степени магистра по направлению подготовки «Строительство».

Научный руководитель
проф. каф. ПЗ и ЭН, д.э.н.

СА /И.А. Саенко

« 7 » июль 2020 г.

РЕЦЕНЗИЯ
на магистерскую диссертацию

Лукьянова Виталия Дмитриевича

на тему «Совершенствование системы управления жилищным фондом
муниципального образования (на примере г. Красноярска)»

представленной к защите
по направлению 08.04.01 Строительство
по программе 08.04.01.02 Экспертиза и управление недвижимостью

Магистерская диссертация Лукьянова Виталия Дмитриевича представляет собой самостоятельное, логически завершенное исследование, содержащее постановку и достижение цели - разработки стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск.

Автором обоснована актуальность темы исследования, заключающаяся в необходимости разработки стратегических направлений для формирования такой системы управления жилищным фондом г. Красноярск, которая позволит обеспечить его эффективное функционирование. Актуальность темы исследования доказана на основе изучения федеральных, региональных и муниципальных программ реформирования и модернизации сферы ЖКХ, а также научных трудов отечественных ученых, занимающихся вопросами управления жилищного фонда муниципального образования.

В диссертационной работе магистрантом были определены цель, задачи, объект и предмет исследования, сформирована научная гипотеза, указана степень научной разработанности проблемы, а также теоретическая и практическая значимость работы.

Также магистрантом были выдвинуты основные научные результаты по итогам выполнения диссертации, обладающие научной новизной, заключающейся в разработке стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск посредством использования прогрессивных форм и методов менеджмента в управлении жилищным фондом муниципального образования.

Практическая значимость исследования заключается в том, что разработанные стратегические направления совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск доведены до внедрения и обоснованы как экономически эффективные, так и социально значимые организационно - технические решения в области построения комплексной системы управления жилищным фондом муниципального образования в условиях его устойчивого развития.

В диссертации грамотно структурированы проблемы системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск, выявленные на основе анализа федеральных, региональных и муниципальных программ

реформирования и модернизации сферы ЖКХ, а также на основе проведенного анализа состояния жилищного фонда Красноярского края и г. Красноярск. Кроме того, для каждой проблемы были разработаны свои стратегические направления по ее решению.

Основной научный результат представляет собой разработку стратегических направлений совершенствования системы управления жилищным фондом муниципального образования г. Красноярск, включающих в себя комплекс организационно - экономических мер.

В качестве основных направлений магистрантом было выделено уменьшение доли ветхого и аварийного жилья в общей площади жилищного фонда муниципального образования г. Красноярск, увеличение уже существующего объема капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов, а также увеличение общей площади жилья, построенной (приобретенной) для переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

К недостаткам диссертационного исследования следует отнести отсутствие зарубежного опыта в сфере управления жилищным фондом.

Указанные выше замечания не снижают уровень научно - практической значимости диссертации. Теоретическая и эмпирическая части работы соответствуют поставленным в начале выполнения диссертации цели, задачам, объекту и предмету исследования.

Материал магистерской диссертации грамотно изложен, логически структурирован и в целом выполнен на высоком уровне. Работа отличается общим уровнем грамотности, понятным стилем изложения и систематизированным содержанием работы, соответствующим требованиям к выпускным квалификационным работам магистров.

Поставленная цель исследования достигнута, задачи решены, сделаны выводы по результатам проведенной работы.

Представленная магистерская диссертация отвечает необходимым требованиям, заслуживает оценки отлично, а ее автор, Лукьянов Виталий Дмитриевич, заслуживает присуждения степени магистра по направлению подготовки «Строительство».

Рецензент
Начальник лаборатории

/И.В. Попов

Место работы: Федеральное бюджетное учреждение Красноярская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации

М.П. « » 14 июля 2020 г.