

**РЕФОРМА СФЕРЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ  
ДОМАМИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В РАМКАХ  
РЕФОРМИРОВАНИЯ ОТРАСЛИ ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

**Актуальность** исследования государственного управления в отрасли жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) обоснована тем, что данная сфера является одной из базовых отраслей экономики Российской Федерации, которая затрагивает интересы почти каждого гражданина страны. Сфера управления многоквартирными домами (далее – МКД) Санкт-Петербурга требует особенно пристального внимания, в связи с тем, что на территории исторического центра города расположено порядка 15 % МКД от общего количества, которые отнесены к объектам культурного наследия в РФ.

Объектом исследования выступает жилищно-коммунальное хозяйство как отрасль экономики. Предмет исследования – государственное управление сферой ЖКХ в Санкт-Петербурге в части управления многоквартирными домами.

**Цель исследования** заключается в разработке предложений, направленных на совершенствование системы государственного управления в сфере ЖКХ в части управления МКД Санкт-Петербурга.

**Задачи работы:** 1. Проанализировать текущую ситуацию в сфере управления МКД в Санкт-Петербурге. 2. Выявить актуальный перечень проблем в сфере управления МКД в Санкт-Петербурге. 3. Разработать ряд предложений по решению выявленных проблем в сфере управления МКД в Санкт-Петербурге.

**Методы исследования:** анализ библиографических источников, нормативно-правовой базы, а также статистической информации по теме исследования; обобщение; методы визуализации.

**Результаты.** Санкт-Петербург обладает уникальными и неповторимыми объектами архитектуры, которые формируют архитектурно-пространственную среду города. Значительной частью исторического центра являются МКД, количество которых составляет 9,74 % от всех МКД в Санкт-Петербурге. Такие МКД требуют особо пристального внимания, а также более крупных затрат на их содержание и обслуживание по сравнению с МКД спальных районов города.

Распределение МКД СПб по способам управления и видам управляющих организаций представлено в таблице 1.

Таблица 1 – Распределение МКД СПб по способам управления на апрель 2025 года (составлено автором по [1])

Способ управления		Количество МКД, ед	Доля в общем количестве МКД, %	Количество организаций, ед
Управляющая организация (УО)	Частная	6326	31,81	394
	С долей участия Санкт-Петербурга в уставном капитале	13560	68,19	42
	<i>В сумме</i>	<i>19886</i>	<i>81,54</i>	<i>436</i>
ТСЖ, ЖСК, ЖК		3979	16,32	3269
Непосредственное управление		185	0,76	-
Специализированный жилищный фонд		288	1,18	-
<i>Итого</i>		<i>24388</i>	<i>100</i>	<i>3705</i>

Из данных таблицы 1 видно, что преимущественно жители Санкт-Петербурга в качестве способа управления МКД выбирают способ управления УО, поэтому далее будут рассмотрены наиболее актуальные проблемы в сфере управления МКД в Санкт-Петербурге, которые связаны с деятельностью УО и качеством их работы.

В Санкт-Петербурге существует проблема высокой задолженности управляющих организаций с долей участия Санкт-Петербурга в уставном капитале перед ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО). Просроченная задолженность таких УО перед РСО на 01.03.2025 составляет 995,5 млн руб. Общий размер предъявляемой к оплате неустойки по итогам судебных заседаний о принудительном взыскании задолженности составляет 444,5 млн. руб., государственной пошлины 28,8 млн. руб. (данные получены автором в Жилищном комитете во время прохождения преддипломной практики).

Качество управления МКД напрямую связано с финансовой устойчивостью УО. Согласно целевому показателю «Степень удовлетворенности населения Санкт-Петербурга уровнем жилищно-коммунального обслуживания» Государственной программы Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга» в 2024 году степень удовлетворённости опрошенного населения не достигла планового значения 60 % и составила 53,5 % [2, 3]. Наиболее часто в 2024 году жители обращались в Жилищный комитет по вопросам, связанным с санитарным содержанием и текущим ремонтом лестничных клеток МКД [3]. Указанные работы должны выполняться в рамках содержания и ремонта общего имущества МКД [4].

Таким образом, сфера управления МКД требует реформирования и разработки единых подходов к деятельности УО по управлению, в т. ч. с учётом включения исторического центра Санкт-Петербурга в перечень Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Предлагается реализовать комплекс мероприятий по реформированию сферы управления МКД в Санкт-Петербурге, например, изменив существующую систему управления УО с долей Санкт-Петербурга в уставном капитале, создав холдинговую структуру с передачей финансового и организационного управления ООО «ЖКС № 2 Московского района», как мажоритарному владельцу долей в уставных капиталах дочерних обществ, через создание коллегиального исполнительного органа (коллегиальный исполнительный орган подконтролен Жилищному комитету; создаются единые подразделения, например, бухгалтерское, юридическое, служба закупок). Также предлагается создание регионального стандарта для государственных УО (требования к офису, обслуживанию жителей, качеству услуг и т. д.) осуществляющих управление более чем 50 % жилищного фонда и внедрение понятия «гарантирующая УО» для обслуживания МКД, являющихся памятниками истории и культуры.

**Выводы:** Существующая система управления МКД в СПб требует коренных изменений через мероприятия реформы. Проблема высокой задолженности УО может быть решена через внедрение холдинговой структуры и оптимизации расходов с одновременным введением внутреннего финансового контроля, разработки и внедрения регионального стандарта управления для государственных УО.

Данные решения также направлены на повышение удовлетворенности населения Санкт-Петербурга уровнем жилищно-коммунального обслуживания через повышение качества жилищных услуг.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Государственная информационная система ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/main>. – (дата обращения: 20.04.2025).
2. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2014 № 491 «О государственной программе Санкт-Петербурга «Обеспечение доступным жильем и жилищно-коммунальными услугами жителей Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/22914887/>. – (дата обращения: 20.04.2025).
3. Официальный сайт Администрации Санкт Петербурга [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.gov.spb.ru/>. – (дата обращения: 20.04.2025).
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/). – (дата обращения: 20.04.2025).