

# Государственное регулирование жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации: централизация управления или рыночное саморегулирование

Белов В. И.<sup>1, 2, \*</sup>

<sup>1</sup>Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (Северо-Западный институт управления РАНХиГС), Санкт-Петербург, Российская Федерация

<sup>2</sup>Ленинградский государственный университет им. А. С. Пушкина, Санкт-Петербург, Российская Федерация; \*belov-vi@ranepa.ru

## РЕФЕРАТ

В статье рассматриваются предложенные мероприятия Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, изложенные в проекте стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ, которые в средствах массовой информации получили неодобрительный отклик со стороны некоторых экспертов. В статье проанализированы нормативно-правовые документы, регламентирующие деятельность управляющих организаций на рынке жилищно-коммунальных услуг. По результатам проведенного анализа автором было установлено, что государственное регулирование рассматриваемой отрасли только посредством законов и подзаконных актов в настоящий момент недостаточно. Инициатива Минстроя России, связанная с введением в практику хозяйствования регионального оператора (гарантирующей управляющей организации), автором статьи обосновывается с организационно-управленческой и экономической точек зрения. В частности, предлагается расширить в системе управления субъект-объектные отношения между государством и управляющей организацией до субъект-субъектных отношений между региональным оператором (гарантирующей управляющей организацией) и потребителями жилищно-коммунальных услуг. С экономической точки зрения предложения Минстроя России могут оказаться экономически выгодными для обеих сторон: государство получает большую доходность бюджетов разных уровней посредством смены системы налогообложения (с упрощенной на общую) и соответствующей ставки налога, а управляющие организации получают большую прибыль за счет повышения рентабельности своей профессиональной деятельности в 1,5–2 раза. В результате автор приходит к выводу, что предлагаемые Минстроем России мероприятия являются необходимыми и недискриминационными, поскольку взаимоотношения между управляющей организацией и потребителями жилищно-коммунальных услуг осуществляются на рыночных принципах и в конкурентной среде, а администрирование процессов со стороны государства касательно отбора управляющих организаций по предоставлению жилищно-коммунальных услуг населению не ущемляет права хозяйствующих субъектов по осуществлению любой законной экономической деятельности.

**Ключевые слова:** региональный оператор (гарантирующая управляющая организация), стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ РФ, субъект-субъектные отношения, рентабельность, рынок жилищно-коммунальных услуг, доходы бюджета, система налогообложения

**Для цитирования:** Белов В. И. Государственное регулирование жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации: централизация управления или рыночное саморегулирование // Управленческое консультирование. 2022. № 3. С. 58–66.

## State Regulation of Housing and Communal Services of the Russian Federation: Centralization of Management or Market Self-Regulation

Valery I. Belov<sup>1, 2, \*</sup>

<sup>1</sup>Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (North-West Institute of Management of RANEPa), Saint Petersburg, Russian Federation

<sup>2</sup>Pushkin Leningrad State University, St. Petersburg, Russian Federation; \*belov-vi@ranepa.ru

### ABSTRACT

This article discusses the proposed measures of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation, set out in the draft strategy for the development of the construction industry and housing and communal services, which received a disapproving response from some experts in the media. The article analyzes the regulatory documents regulating the activities of management organizations in the housing and communal services market. According to the results of the analysis carried out by the author, it was found that state regulation of the industry in question only through laws and by-laws is currently insufficient. The initiative of the Ministry of Construction of the Russian Federation related to the introduction of a regional operator (guaranteeing management organization) into business practice is justified by the author of the article from an organizational, managerial, and economic point of view. In particular, it is proposed to expand the subject-object relations between the state and the management organization in the management system to subject-subject relations between the regional operator (guaranteeing management organization) and consumers of housing and communal services. From an economic point of view, the proposals of the Ministry of Construction of Russia may be economically beneficial for both sides: the state receives a large return on budgets of different levels by changing the taxation system (from simplified to general) and the corresponding tax rate, and management organizations receive a large profit by increasing the profitability of their professional activities by 1.5–2 times. As a result, the author comes to the conclusion that the measures proposed by the Ministry of Construction of Russia are necessary and non-discriminatory, since the relationship between the management organization and consumers of housing and communal services is carried out on market principles and in a competitive environment, and the administration of processes by the state regarding the selection of management organizations for the provision of housing and communal services to the population does not infringe on the rights of economic entities to carry out any legitimate economic activity.

**Keywords:** regional operator (guaranteeing management organization), development strategy of the construction industry and housing and communal services of the Russian Federation, subject-subject relations, profitability, housing and communal services market, budget revenues, taxation system

**For citing:** Belov V.I. State Regulation of Housing and Communal Services of the Russian Federation: Centralization of Management or Market Self-Regulation // Administrative consulting. 2022. N 3. P. 58–66.

### Введение

В рамках общественных обсуждений проекта стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 г. с прогнозом на период до 2035 г.<sup>1</sup> в Москве 18 ноября 2021 г. прошел очередной семинар-совещание (первый состоялся в июне текущего года). Семинар оказался достаточно представительным: в нем приняли участие представители Администра-

<sup>1</sup> Проект стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года [Электронный ресурс]. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/18723/> (дата обращения: 17.02.2022).

ции Президента РФ, Правительства РФ, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства, федеральных органов исполнительной власти, экспертного сообщества, главы субъектов РФ. Северо-Западный институт управления РАНХиГС также присоединился к общественным обсуждениям предлагаемой стратегии в рамках реализуемого в стенах научной библиотеки медиапроекта «Роман с Академией», в котором автор данной статьи 09.11.21 принял личное участие.

Публичное обозрение подобного рода документов в нашей стране становится обычным делом. При обсуждении данной тематики в средствах массовой информации появились разные оценки инициатив Минстроя России, в том числе и негативные со стороны экспертного сообщества. Основной акцент делается на одном из пунктов проекта стратегии (п. 8.1), который связан с созданием «регионального оператора по управлению жильем». Именно данная инициатива Минстроя наделала много информационного шума и некоторыми специалистами была воспринята неоднозначно. Так, по их мнению, «государство все больше вмешивается в процессы регулирования и управления не своим имуществом»<sup>1</sup>, «новая реформа грозит ростом цен на услуги ЖКХ; возвратом к централизации и государственному управлению»<sup>2</sup>, «появление регионального оператора и передача ему полномочий по управлению — не что иное, как деприватизация общего имущества дома в пользу государства»<sup>3</sup>, «сворачивание рынка и возврат к государственному управлению частным жилищным фондом»<sup>4</sup>.

Суть проблемы, описанной в СМИ, сводится к тому, что государственное управление жилищно-коммунальным хозяйством является излишним, поскольку в рамках действующего законодательства уже создана конкурентная среда и имеют место быть рыночные отношения касательно предоставления жилищно-коммунальных услуг; происходит монополизация рынка ЖКУ государством; пресекается или ограничивается экономическая деятельность частных организаций на данном поприще. Однако бесконечные жалобы и претензии со стороны потребителей жилищно-коммунальных услуг (в среднем ежемесячно случается порядка 6000 происшествий) в адрес управляющих компаний не находят своего разрешения на местном уровне (качество предоставления услуг оставляет желать лучшего, уровень недовольства граждан остается достаточно высоким (40% по данным ВЦИОМ на начало 2020 г.)), что и вынуждает федеральные органы власти обратиться к данной проблеме с намерением дополнительно отрегулировать рыночные взаимоотношения между контрагентами, определить «правила игры» для экономических субъектов с учетом складывающихся обстоятельств.

Цель данной статьи — с использованием научного подхода провести анализ ситуации на рынке жилищно-коммунальных услуг, дать оценку предлагаемой инициативе Минстроя России с организационно-управленческой и экономической точек зрения, определить необходимость принятия решений в системе государ-

<sup>1</sup> Минстрой предложил лишить граждан права управления собственностью: регоператор вместо УК [Электронный ресурс]. URL: [https://tsargrad.tv/news/minstroy-predlozhit-lishit-grazhdan-prava-upravleniya-sobstvennostju-regoperator-vmesto-uk\\_430347](https://tsargrad.tv/news/minstroy-predlozhit-lishit-grazhdan-prava-upravleniya-sobstvennostju-regoperator-vmesto-uk_430347) (дата обращения: 20.02.2022).

<sup>2</sup> Без права выбора: новая реформа грозит ростом цен на услуги ЖКХ [Электронный ресурс]. URL: [https://www.rbc.ru/spb\\_sz/23/10/2021/616d2dff9a7947dad30b706c](https://www.rbc.ru/spb_sz/23/10/2021/616d2dff9a7947dad30b706c) (дата обращения: 20.02.2022).

<sup>3</sup> Трубилина М. Эксперты выступают против появления регоператоров по управлению жильем // Российская газета (rg.ru) [Электронный ресурс]. URL: <https://rg.ru/2021/10/14/eksperty-vystupaiut-protiv-poiavleniia-regoperatorov-po-upravleniiu-zhilem.html> (дата обращения: 14.10.2021).

<sup>4</sup> Минстрой РФ предложил создать регоператоров по управлению домами [Электронный ресурс]. URL: <https://roskvartal.ru/news/deyatelnost-uk/13004-minstroy-rf-predlozhit-sozdat-regoperatorov-po-upravleniyu-domami> (дата обращения: 20.02.2022).

ственного управления жилищно-коммунальным хозяйством. Предполагается, что предлагаемые в проекте стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ мероприятия, с одной стороны, снимут социальное напряжение и недовольство граждан по предоставляемым управляющими организациями жилищно-коммунальным услугам, а с другой стороны — будут способствовать более эффективной и продуктивной работе хозяйствующих субъектов, занятых в этой отрасли. Мероприятия могут быть реализованы уже в 2022 г., что потребует внесения некоторых изменений в законодательство Российской Федерации (Жилищный кодекс, Гражданский кодекс и другие нормативно-правовые документы).

## Материалы и методы

Российская Федерация является достаточно урбанизированным государством: доля населения, проживающего в городах и поселках городского типа, составляет более 75% от всего населения страны, т. е. примерно 110 млн граждан. На начало 2021 г. общая площадь жилых помещений в РФ приблизилась к показателю в 4 млрд кв. метров. Годовой оборот в сфере жилищно-коммунального хозяйства за 2020 г. составил порядка 6,4 трлн руб. Данные показатели демонстрируют не только масштаб проблемы и значимость отрасли в экономике страны, но и необходимость государственного регулирования жилищно-коммунального хозяйства, где занято более двух миллионов человек.

Вопросы государственного вмешательства в рыночную экономику уже достаточно хорошо изучены в экономической науке после событий 1930-х годов — Великой депрессии [6]. Так, представители кейнсианского и посткейнсианского направления [2; 7; 9] выступали за активные действия государства в рыночной экономике посредством использования бюджетных, денежно-кредитных и прочих инструментов государственного регулирования, за активную социальную политику государства в решении социально-демографических проблем. Сторонники неоклассического синтеза [1; 3; 10] предлагали в зависимости от ситуации и состояния экономики умелое сочетание кейнсианских рекомендаций по регулированию экономики со стороны государства (макроанализ, регулируемый рынок, смягчение кризисных явлений) и предложений неоклассиков, ратующих за ограничения государственного вмешательства в экономику (микроанализ, наличие конкурентного рынка). Данный подход признается доминирующим как в науке, так и в реализации социально-экономической политики многих государств [5]. Дискуссионными остаются вопросы касательно пропорций государственного вмешательства (доли государства на рынке), а также сфер и отраслей экономики, где повышенное государственное внимание является необходимым в силу социальной значимости производимых товаров и оказываемых услуг.

В разных странах мира сформировались различные модели рыночной экономики [8]: в одних роль государства является незначительной и рыночные начала имеют первостепенное значение (например, американская модель), в других роль государства оказывается более значимой, наблюдаются более высокие государственные расходы на социальные нужды по сравнению с американской моделью (например, японская модель), в третьих странах государству отводится более важная роль, расходы бюджета наиболее высокие, подчеркивается социальная ориентированность государства (например, шведская модель).

Широкий арсенал средств государственного регулирования экономики и ее отраслей от административно-правовых, налогового-бюджетных, финансово-экономических и до внешнеэкономических позволяет на каждом этапе развития социально-экономической системы применять те инструменты, которые оказываются наиболее подходящими и востребованными в каждой отрасли хозяйства [4].

Рассмотрим применяемый инструментарий государственного регулирования жилищно-коммунального хозяйства РФ. Анализ нескольких десятков нормативно-правовых документов, регулирующих деятельность управляющих организаций и приравненных к ним хозяйствующих субъектов, позволяет выделить наиболее важные и действующие в настоящее время документы. Во-первых, это Жилищный кодекс Российской Федерации<sup>1</sup>, определяющий статус, права и обязанности управляющей организации. Во-вторых, это Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»<sup>2</sup>, в котором определяются стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом. В-третьих, это Письмо Минстроя России от 24 февраля 2015 г. № 4745-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства РФ о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»<sup>3</sup>, содержащее требование к соискателю лицензии о наличии квалификационного аттестата. Согласно принятым документам<sup>4</sup>, предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами требует получения лицензии. Само получение лицензии носит упрощенный характер: достаточно предоставить копию квалификационного аттестата (для этого нужно пройти тест из 100 вопросов, на 86 вопросов ответить верно (по аналогии со сдачей контрольного теста в ГИБДД на получение водительского удостоверения, где и вопросы, и ответы заранее известны)), написать заявление, предоставить документ, подтверждающий причастность заявителя к управляющей организации и оплатить государственную пошлину в размере 30 тыс. руб.

Кроме того, после многочисленных писем Министерства финансов РФ<sup>5</sup> касательно разъяснений по налогообложению управляющих компаний, применявших специальный режим налогообложения — упрощенную систему налогообложения, где объектом налогообложения являются «доходы минус расходы» (в зависимости от регионального законодательства ставка налога составляет от 5 до 15%; в Санкт-Петербурге, например, 7% в 2021 г.), в Налоговый кодекс РФ с 01.01.2020 внесены изменения. Так, в составе налогооблагаемых доходов теперь не учитываются

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021) [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/Cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения: 20.02.2022).

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (текст постановления опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) 22 мая 2013 г., в Собрании законодательства Российской Федерации — от 27 мая 2013 г. № 21 ст. 2652).

<sup>3</sup> Письмо Минстроя России от 24 февраля 2015 г. № 4745-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства РФ о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» [Электронный ресурс]. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/10317/> (дата обращения: 20.02.2022).

<sup>4</sup> Федеральный закон от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. URL: Федеральный закон от 04.05.2011 г. № 99-ФЗ // Президент России ([kremlin.ru](http://kremlin.ru)); Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/39278> (дата обращения: 20.02.2022).

<sup>5</sup> Письма Минфина РФ от 16.07.2018 № 03-11-06/2/49564, 03-11-06/2/49557, от 17.07.2018 № 03-11-06/2/49839, от 02.10.2018 № 03-11-06/2/70669, от 01.10.2018 № 03-11-06/2/70354, 03-11-06/2/70348, от 17.07.2018 № 03-11-06/2/50011, 03-11-06/2/50009, от 22.11.2018 № 03-11-06/2/84378, от 16.01.2019 № 03-11-06/2/1320, 03-11-06/2/1311, от 07.03.2019 № 03-11-06/2/14855, от 24.07.2019 № 03-11-06/2/55051, от 19.02.2019 № 03-11-06/2/10212, от 14.02.2019 № 03-11-06/2/8980.

денежные средства, поступившие от собственников помещений, а в составе налогооблагаемых расходов не учитываются средства, перечисленные ресурсоснабжающей организации за поставленные коммунальные ресурсы, т.е. ставится под сомнение деятельность управляющей организации как посредническая (или агентская) с такой системой налогообложения.

Можно констатировать, что государственное регулирование жилищно-коммунального хозяйства РФ в настоящее время осуществляется в основном посредством нормативно-правовых (законодательных) инструментов, в то время как прочие методы государственного регулирования (административные, экономические) со стороны федеральных, региональных и местных властей остаются пока невостребованными.

## Результаты

В результате на рынке жилищно-коммунальных услуг складывается ситуация, когда нормативно-правовая база для деятельности хозяйствующих субъектов на рыночной (конкурентной) основе создана, но результат такой деятельности не устраивает ни государство (эффективность деятельности управляющих организаций считается крайне низкой), ни потребителей (качество предоставляемых услуг и их стоимость не соответствуют друг другу).

В этой связи инициативы Минстроя России по созданию так называемого регионального оператора (позднее Минстрой переформулировал его название, теперь следует употреблять не «региональный оператор», а «гарантирующая управляющая организация»<sup>1</sup>) не выглядят беспочвенными. Данная отрасль, где задействовано около 41 тыс. организаций, половина из которых имеет лицензию на право управления многоквартирными домами, нуждается в более предметно определенном администрировании со стороны государства. С одной стороны, гарантирующая управляющая организация может выступать в качестве системного или управляющего контроллера, в обязанности которой можно включить деятельность по отбору потенциальных управляющих организаций (на получение права управления МКД, помимо полученной лицензии) по имущественному цензу и финансово-экономической состоятельности. Нередки случаи, когда по закону управляющая организация имеет права осуществлять свою деятельность (у нее есть лицензия), а по факту не имеет ни основных средств (нет ни метелок, ни лопат), ни денежных средств на расчетном счету, ни квалифицированного персонала в штате организации. В итоге управляющая организация есть, потребители исправно оплачивают выставленные счета, а вот реальной деятельности не ведется. Введение определенных норм и нормативов касательно имущества организации и численного состава (этот вопрос подлежит дополнительной проработке либо в рамках государственного задания, либо прочих научных изысканий) уже на начальном этапе могло бы снять данную проблему и не допускать на рынок заведомо экономически не состоятельных игроков. То есть по сути дела на рынке должны остаться более сильные и конкурентоспособные компании, чья финансово-экономическая деятельность не будет вызывать сомнений, что и сделает рынок в итоге более эффективным.

Подтверждением данного тезиса служит сегодняшняя рентабельность управляющих организаций, которая в среднем оценивается в 5–7%. С такой рентабельностью частные организации не смогут работать эффективно долгое время, поэтому некоторые из них уйдут с рынка, а другие, наоборот, будут объединяться и консолидировать свои активы, что и должно привести к появлению более эффективно ра-

<sup>1</sup> О гарантирующей управляющей организации («региональном операторе по управлению МКД») [Электронный ресурс]. URL: <https://gkhnews.ru/17630-garantiruyushhaya-upravlyayushhaya-organizaciya/> (дата обращения: 20.02.2022).



ботающей компании. Например, по данным Жилищного комитета Санкт-Петербурга<sup>1</sup> в топ-10 рейтинга управляющих организаций за третий квартал 2021 г. входят организации, у которых в управлении находятся сотни домов и миллионы квадратных метров жилья: 105 домов площадью 1,8 млн м<sup>2</sup> (2-е место), 479 домов площадью 2 млн м<sup>2</sup> (3-е место), 188 домов площадью 1,36 млн м<sup>2</sup> (4-е место). Развитие событий по предложенному сценарию позволит не только «очистить» рынок от «компаний-одногодок», нацеленных на быстрое извлечение прибыли без особых затрат в краткосрочном периоде, но и за счет эффекта масштаба увеличить рентабельность деятельности действующих управляющих организаций до 10–12% посредством сокращения долгосрочных средних издержек.

С другой стороны, постоянное недовольство граждан качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и работой управляющих организаций не должно оставаться в категории «возмущений», необходим механизм, который позволил бы и слышать граждан, и принимать необходимые решения, воздействуя на управляющие организации непосредственным образом. В этой связи предлагается в системе управления ЖКХ «расширить» субъект-объектные отношения (между государством и управляющей организацией) до субъект-субъектных отношений (между гарантирующей управляющей организацией и потребителями ЖКУ). Сегодняшняя практика организации деятельности в жилищно-коммунальном хозяйстве изобилует примерами по инициированию смены управляющей организации, однако население часто не знает ни четкой регламентирующей процедуры, ни государственного органа, в который нужно обращаться в случае нарушения их прав или некачественного оказания услуг. Предлагаемая модель отношений позволила бы не

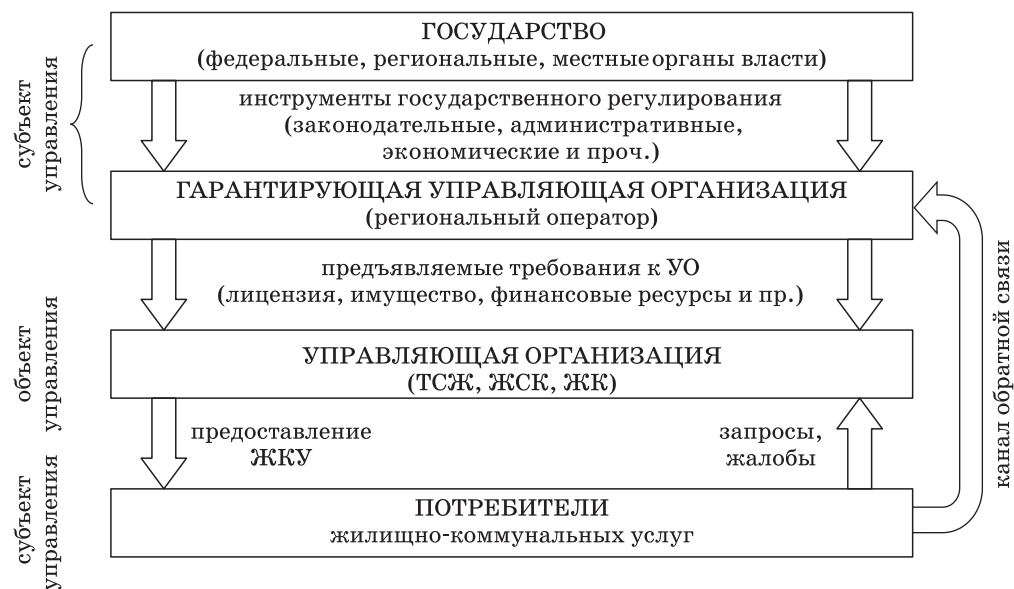


Рис. Схема управленческих субъект-субъектных отношений на рынке ЖКУ  
Fig. Scheme of administrative subject-subject relations in the housing and communal services market

<sup>1</sup> Рейтинг управляющих организаций на III квартал 2021 г. [Электронный ресурс]. URL: <http://gilkom-complex.ru/upravlenie-mnogokvartirnimi-domami/reiting-upravlyayushih-organizaci/4663/> (дата обращения: 20.02.2022).

только наладить обратную связь в системе управления, но и очистила бы рынок от недобросовестных игроков. Наглядная иллюстрация представлена на рис.

С экономической точки зрения государственный подход в решении проблем в жилищно-коммунальной сфере также имеет смысл. Применяемая в настоящее время многими управляющими организациями упрощенная система налогообложения не приносит (по мнению государства) достаточного дохода в бюджеты разных уровней. Например, в Санкт-Петербурге на рынке жилищно-коммунальных услуг зарегистрировано 172 управляющих организации. Если произойдет смена упрощенной системы налогообложения (сейчас уплачивается налог в размере 7%, где объектом налогообложения выступают «доходы минус расходы») на общую (20% налог на прибыль), то доходность федерального и регионального бюджета может быть увеличена в 2,86 раза. Кроме того, Минстрой России оценивает доходность рынка ЖКХ в 6,4 трлн рублей, это означает, что повышение рентабельности экономической деятельности управляющих организаций с 5–7% до 10–12% может увеличить прибыль хозяйствующих субъектов в два раза с 320 (при рентабельности 5%) до 640 млрд руб. (при рентабельности 10%), а это, в свою очередь, приведет к более высокой доходности государства посредством увеличенной суммы налоговых отчислений со стороны управляющих организаций.

## Заключение

Жилищно-коммунальная сфера относится к социально значимой отрасли хозяйства, где жилищно-коммунальные услуги обеспечивают базовые потребности граждан (в крыше над головой, тепле, воде, канализации и проч.). Более 90% компаний, осуществляющих свою деятельность на этом поприще, являются коммерческими, целью которых является извлечение прибыли и ее максимизация. Уповать на механизм рыночного саморегулирования, когда потребители ЖКУ не могут должным образом ни провести собрание собственников жилья, ни выбрать управляющую организацию, а некоторые управляющие компании не имеют материально-финансовой основы по выполнению своих обязательств, пока не представляется возможным.

Роль государства в жизненно важной отрасли должна оставаться доминантно-регулирующей. В этой связи инициативы Минстроя России, изложенные в проекте стратегии развития строительства отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ в части создания регионального оператора (гарантирующей управляющей организации) следует признать необходимыми и своевременными. Во-первых, данная новация не меняет основы рыночного хозяйства в отрасли, сложившейся с середины 1990-х гг.<sup>1</sup>, а лишь предъявляет дополнительные требования к хозяйствующим субъектам в целях повышения эффективности их деятельности, а также регламентирует определенный порядок их работы. Во-вторых, предлагаемые мероприятия Минстроя России могут оказаться экономически выгодными как государству (в виде дополнительного дохода в бюджеты разных уровней от отчислений налоговых платежей), так и самим управляющим организациям, рентабельность деятельности которых может быть увеличена в 1,5–2 раза.

## Литература

1. Антология экономической классики: в 2 т. / сост. и авт. предисл. И. А. Столяров. М. : Эконов, 1993.

<sup>1</sup> Указ Президента Российской Федерации от 29.03.1996 г. № 432 «О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/9090> (дата обращения: 20.02.2022).



2. *Белянова А. М., Гудкова Т. В.* Кейнсианская доктрина и российский выбор // Вестник Московского университета. Сер. 6. Экономика. 2012. № 2. С. 82–103.
3. *Блауг М.* Экономическая мысль в ретроспективе. М. : Акад. нар. хоз-ва: Дело, 1994. 687 с.
4. *Ваславская И. Ю.* Роль государства в институциональном обеспечении функционирования национальной экономики // Экономические науки. 2014. № 1 (10). С. 13–16.
5. *Гасанов Э. А.* Доминирующие концепции современной экономической теории и развитие методологии научных исследований : монография. Хабаровск : Изд-во Тихоокеан. гос. ун-та, 2019. 194 с.
6. *Карпенко Г. Г.* Государственное регулирование экономики: эволюционный аспект // Государственное управление. Электронный вестник. 2013. № 37. С. 15–31 [Электронный ресурс]. URL: [https://www.elibrary.ru/download/elibrary\\_18994596\\_14538400.pdf](https://www.elibrary.ru/download/elibrary_18994596_14538400.pdf) (дата обращения: 20.02.2022).
7. *Кейнс Дж. М.* Общая теория занятости, процента и денег. М. : ЗАО «Бизнеском», 2013. 402 с.
8. *Кривяков С. В., Имас О. Н.* Современные модели рыночной экономики // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2020. № 50. С. 225–235.
9. *Мамедов О. Ю., Ткачева Е. В.* Кейнсианство: политико-экономические грани // Экономическая наука современной России. 2001. № 4. С. 161–169.
10. *Хикс Дж. Р.* Господин Кейнс и «классики»: попытка интерпретации. М. : Директмедиа Паблишинг, 2008. 16 с.

### Об авторе:

**Белов Валерий Игоревич**, доцент кафедры экономики Северо-Западного института управления РАНХиГС, доцент кафедры экономики и управления ЛГУ им. А. С. Пушкина (Санкт-Петербург, Российская Федерация), кандидат экономических наук; [belov-vi@ranepa.ru](mailto:belov-vi@ranepa.ru)

### References

1. Anthology of Economic classics: in 2 vols. / comp. and author's preface I. A. Stolyarov. M. : Ekonov, 1993 (in Rus).
2. Belyanova A. M., Gudkova T. V. Keynesian doctrine and Russian choice // Bulletin of Moscow University [Vestnik Moskovskogo universiteta]. Ser. 6. Economy. 2012. N 2. P. 82–103 (in Rus).
3. Blaug M. Economic thought in retrospect. M. : Delo, 1994. 687 p. (in Rus).
4. Vaslavskaya I. Y. The role of the state in the institutional support of the functioning of the national economy // Economic sciences [Ekonomicheskie nauki]. 2014. N 1 (10). P. 13–16 (in Rus).
5. Hasanov E. A. Dominant concepts of modern economic theory and the development of the methodology of scientific research: monograph. Khabarovsk : Publishing House of the Pacific State University, 2019. 194 p. (in Rus).
6. Karpenko G. G. State regulation of the economy: an evolutionary aspect // Public administration [Gosudarstvennoe upravlenie]. Electronic bulletin. 2013. N 37. P. 15–31 [Electronic source]. URL: [https://www.elibrary.ru/download/elibrary\\_18994596\\_14538400.pdf](https://www.elibrary.ru/download/elibrary_18994596_14538400.pdf) (accessed: 20.02.2022) (in Rus).
7. Keynes J. M. The general theory of employment, interest and money / trans. from English. M. : Bizneskom CJSC, 2013. 402 p. (in Rus).
8. Krivyakov S. V., Imas O. N. Modern models of market economy // Bulletin of Tomsk State University [Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta]. Economy. 2020. N 50. P. 225–235 (in Rus).
9. Mamedov O. Yu., Tkacheva E. V. Keynesianism: Political and economic facets // Economic science of modern Russia [Ekonomicheskaya nauka sovremennoi Rossii]. 2001. N 4. P. 161–169 (in Rus).
10. Hicks J. R. Mr. Keynes and the “Classics”: an attempt at interpretation. M. n: Directmedia Publishing, 2008. 16 p. (in Rus).

### About the author:

**Valery I. Belov**, Associate Professor of the Chair of Economics of the North-West Institute of Management of RANEPa, Associate Professor of the Chair of Economy and management of Pushkin Leningrad State University (St. Petersburg, Russian Federation), PhD in Economics; [belov-vi@ranepa.ru](mailto:belov-vi@ranepa.ru)