

## Организационно – технологические аспекты обеспечения устойчивого развития жилищного фонда города

*Л.А. Сеферян*

*Ростовский государственный строительный университет*

**Аннотация:** Рассмотрены организационно – технологические аспекты устойчивого развития жилищного фонда города. Дано понятие устойчивого развития и представлен комплекс проблем, влияющих на устойчивое развитие общества жилищный фонд. Создан алгоритм обеспечения устойчивого развития жилищного фонда города. Проведен анализ системы организационно – технологических решений и основных форм управления жилищным фондом города.

**Ключевые слова:** жилищно – коммунальное хозяйство; устойчивое развитие; жилищный фонд; организационно – технологические; жилищно – коммунальные услуги; ресурсоёмкость; управление; иерархическая; макроскопическая; функциональная; процессуальная.

Развитие человеческого общества, основывается на исторических, научных и технических аспектах, а также развитие социальной инфраструктуры, сформировали приоритетный способ организации совместного проживания человека как биосоциального существа – городские поселения. Город как комплекс представляется в современных условиях ведущей формой территориальной и социо-эколого-экономической организации современного общества [1].

Определение совокупных показателей состояния города, позволяет выделить ряд подсистем, требующих организационно – технологических решений и управления. Это дороги, площади, здания различной высотности и назначения, обслуживающая здания инфраструктура (теплосеть, водопровод, канализация, электро- и телефонная сеть и т.д.) и прочее. Города это, большие открытые пространства, занимаемые водоемами и зелеными насаждениями в условиях различного рельефа. Города обладают высоким уровнем связей, среди которых градообразующая и градообслуживающая сфера, технико-технологическая инфраструктура. Можно сказать, что город представляет собой сочетание искусственной среды, созданной человеком

---

(асфальт, бетон, стекло, железо), и естественной среды (почва, рельеф, водоемы, растения, птицы) [2]. Данные параметры находят прямое отражение в качестве организационно – технологических аспектах обеспечения устойчивым управлением жилищным фондом города.

Говоря об организационно – технологических решениях и системы управления современным городом, можно выделить следующую совокупность категорий, включающих в себя характеристики организационного характера: макроскопическую, иерархическую, функциональную, процессуальную [3].

В Российской Федерации, принципы устойчивого развития заложены в «Экологическую доктрину РФ» (распоряжение Правительства РФ от 31.08.2002 № 1225-р). А переход к устойчивому развитию отмечен в Указах Президента РФ 236 от 04.02.1994 «О государственной стратегии РФ по охране окружающей среды и обеспечению устойчивого развития» и № 440 от 01.04.1996 «О концепции перехода РФ к устойчивому развитию».

«Sustainable development» - дословно переводится на русский язык как, «поддерживающее, подкрепляющее развитие» и перевод «устойчивое развитие», на сегодняшний день, термин «устойчивое развитие» стал общепризнанным и широко распространённым, к тому же, вошел в официальные государственные документы. Главное, осознать принципы, определить перспективы и найти пути для достижения этого устойчивого развития [4].

Основными принципами организационно – технологических аспектов устойчивого развития жилищного фонда города, являются обеспечение достойного качества жизни, в том числе и жилищно – коммунальном хозяйстве (ЖКХ), для всего населения земли, при сохранении природного богатства [5]. Для достижения стабильности, необходимо разрешить конфликт, между двумя приоритетными задачами: растущим ростом

---

потребления материальных ресурсов и существованием в пределах вместимости биосферы на рисунке 1. Одним из максимально эффективных, в силу своей емкости, краткости и лаконичности одновременно, из всех определений устойчивого развития является следующее:

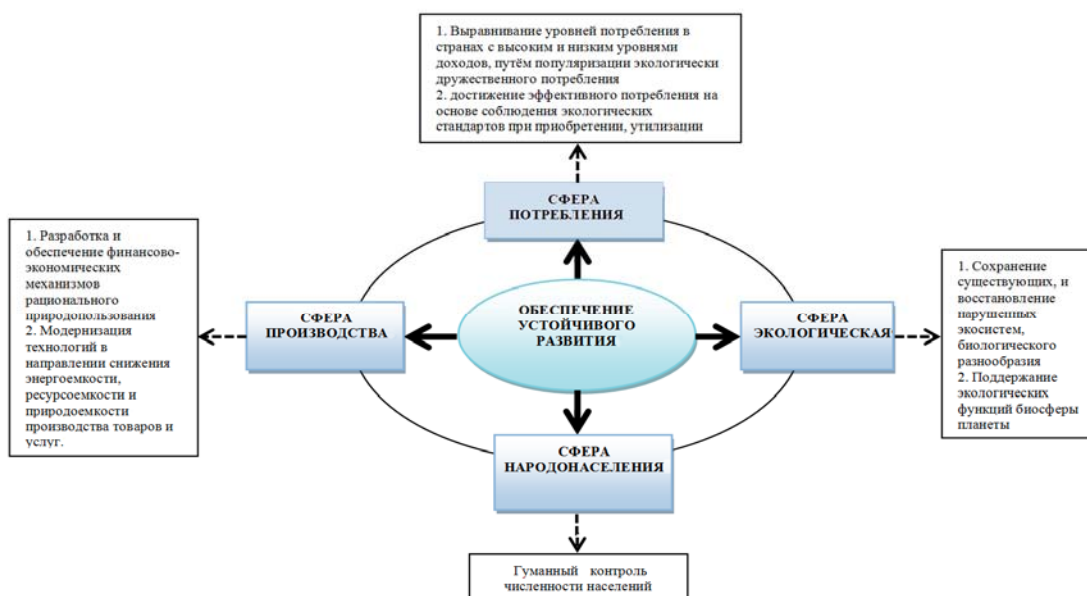


Рис. 1 – Комплекс проблем, влияющих на устойчивое развитие общества

Анализ схемы позволяет сделать вывод о том, что система организационно – технологических решений и управления жилищным фондом города лишена административных рычагов управления, поскольку они выступают организатором конкурсов по управлению жилищным фондом. Схема не отражает возможные негативные последствия внешней среды, поскольку при реализации конкурсов по управлению жилищным фондом существует вероятность возникновения факторов, негативно влияющих на качество оказываемых жилищно-коммунальных услуг, являющихся одним из ключевых факторов, характеризующих потребительские свойства жилищного фонда. Однако практика показывает, что сами собственники жилья в городах не готовы взять на себя эту ответственность [6].

Ресурсоёмкость жилищного фонда характеризуется необходимым

объемом ресурсов различного вида, среди которых можно выделить: теплоснабжение, водоснабжение, снабжение электроэнергией, газоснабжение, техническое оснащение и прочие жилищно – коммунальных услуг (ЖКУ).

Придомовые характеристики жилищного фонда характеризуются расположением земельного участка в ареале мегаполиса, формой пользования жилищным участком, благоустроенностью окружающей городской среды.

Благоустроенность окружающей городской среды жилищного фонда отражает обеспеченность микрорайона различного рода инфраструктурными городскими учреждениями (учреждения здравоохранения, образовательные учреждения, торговые комплексы и т.п.); уровень благоустройства территории, который отражается в наличии хозяйственных площадок, освещения территории и т.п.; экологическая обстановка и санитарно-гигиенические условия, ведущими показателями которой будут являться уровень озеленения территории, качество воздуха, уровень шума; транспортные развязки и транспортная инфраструктура; архитектурно-эстетическая выразительность территории [7].

Рассматривая организационно – технологические аспекты в процессе управления жилищным фондом с точки зрения временного фактора, данный процесс в контексте его функционирования и развития может делиться на: текущее управление; оперативное управление – ограничено определенным краткосрочным периодом времени, например, квартал; перспективное (стратегическое) управление [8].

Вместе с тем, исходя из положения о том, что жилищный фонд является объектным элементом системы управления города и, учитывая, что в системе управления городом выделяют такие организационно – технологические характеристики, как макроскопическая, иерархическая,

---

функциональная и процессуальная, схема системы управления жилищным фондом крупного города может быть представлена в виде следующего алгоритма на рисунке 2.



Рис. 2 – Алгоритм обеспечения устойчивого развития жилищного фонда города

Процесс управления жилищным фондом рассматривается в двух контекстах:

- управление социальным благом. Данная область включает в себя различного рода вопросы учета, первичного распределения и последующего перераспределения жилищного фонда. В данном случае, в качестве субъектов управления выступают органы власти в части исполнительной и распорядительной деятельности.

- управление недвижимым имуществом. В этом аспекте управление жилищным фондом включает в себя вопросы эксплуатационного характера, а так же обеспечения устойчивости его функционирования и в определенной мере сохранности. В контексте управления жилищным фондом как управления недвижимым имуществом субъектами деятельности выступают

коммерческие и некоммерческие организации. Примером последних могут быть – управляющие компании, поставщики и подрядчики услуг ЖКХ, товарищества собственников жилья.

Рассматривая организационно – технологические аспекты в процессе управления жилищным фондом с точки зрения временного фактора, данный процесс в контексте его функционирования и развития может делиться на: текущее управление; оперативное управление – ограничено определенным краткосрочным периодом времени, например, квартал; перспективное (стратегическое) управление [8, 9].

Жилищный фонд рассматривается как открытая система, далее в контексте реализации государственной политики, выделяют четыре уровня управления: федеральный, региональный, муниципальный и общественный.

Таким образом, жилищное законодательство РФ формирует условия использования двух форм управления жилищным фондом на рисунке 3 [10]:

- некоммерческая форма управления;
- коммерческая форма управления.



Рис. 3 – Основные формы управления жилищным фондом

Ввиду наличия материальной заинтересованности, прямой и структурированной, а так же определенного рода государственной поддержки и юридических предпосылок, товарищество собственников жилья создает благоприятные возможности для самоорганизации граждан. Учитывая то, что каждый гражданин хотел бы, чтобы дом хорошо



содержался в чистоте, безопасности и порядке, заинтересованность является очевидной. Мотиватором выступает и тот факт, что в современных условиях рыночная стоимость квартиры зачастую зависит не только от уровня ее состояния, но и от уровня состояния всего дома в целом. Таким образом, товарищества – собственников жилья выступают «лакмусовой бумажкой», отражающей возможности самоорганизации граждан российской федерации.

### Литература

1. Сеферян Л.А. Государственная поддержка реформы сферы ЖКХ // «Ресурсы, Информация, Снабжение, Конкуренция». М., – 2010. – №3 – 326 с. – С. 254 – 256.
  2. Грачева А.В. Основы зеленого строительства: озеленение и благоустройство территорий. – М.: Форма, 2009 – С. 6 – 7
  3. Фофанов В.П. Возможность и необходимость применения принципов устойчивого развития в современной России. - М.: Высшая школа, 2004. – 112 с.
  4. Флуд Н.А. Как измерить «устойчивость развития»? // Вопросы статистики. – 2006. – № 10. – С. 19-29.
  5. Dresner S. The Principles of Sustainability// Earthscan, London, 2002. – 200 p.
  6. Davis H.W. Physical Distribution Costs: Performance in Selected Industries. – 1987. – pp. 371-379
  7. Сеферян Л.А., Исследования конъюнктуры организации по обеспечению потребителей в жилищно-коммунальном хозяйстве // Инженерный вестник Дона, 2013, №3 URL: [ivdon.ru/magazine/archive/n3y2013/1951](http://ivdon.ru/magazine/archive/n3y2013/1951)
  8. Шеина С.Г. Мониторинг как основа стратегического управления техническим состоянием муниципального жилищного фонда // ЖКХ. – 2006. - № 2. – С. 4 – 11.
-



9. Сеферов Г.Г. Применение имитационного моделирования при разработке перспективного плана капитального ремонта жилищного фонда муниципального образования // Инженерный вестник Дона, 2012. № 4, ч. 1. URL: [ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1156](http://ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1156)

10. Сеферян Л.А., Зильберова И.Ю. Стимулирование предприятий сферы управления при отсутствии рыночных мотиваций // Научное обозрение. – 2014. – № 10-2. – С. 508-511.

### References

1. Seferyan L.A. Resursy, Informacija, Snabzhenie, Konkurencija. M., 2010. №3. pp. 254 - 256.

2. Gracheva A.V. Osnovy zelenogo stroitel'stva: ozelenenie i blagoustrojstvo territory [Green Building Basics: gardening and landscaping]. M.: Forma, 2009. pp. 6 - 7.

3. Fofanov V.P. Vozmozhnost' i neobhodimost' primeneniya principov ustojchivogo razvitija v sovremennoj Rossii. [The possibility and the need for sustainable development in modern Russia]. M.: Vysshaja shkola, 2004. 112 p.

4. Flud N.A. Voprosy statistiki. 2006. № 10. pp. 19-29.

5. Dresner S. The Principles of Sustainability. Earthscan, London, 2002. 200 p.

6. Davis H.W. Physical Distribution Costs: Performance in Selected Industries. 1987. pp. 371 - 379.

7. Seferyan L.A. Inzhenernyj vestnik Dona (Rus), 2013, №3. URL: [ivdon.ru/magazine/archive/n3y2013/1951](http://ivdon.ru/magazine/archive/n3y2013/1951)

8. Sheina S.G. ZhKH. 2006. № 2. pp. 4 – 11.

9. Seferov G.G. Inzhenernyj vestnik Dona (Rus), 2012. № 4, ч. 1. URL: [ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1156](http://ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1156)

10. Seferyan L.A., Zil'berova I.Ju. Nauchnoe obozrenie. 2014. № 10 - 2. pp. 508 - 511.