

УДК 351/354

DOI: 10.24412/1998-5533-2026-2-106-114

© Кузнецова Э.Р., Семенова И.В., Маханьков Ф.В., 2026

**Влияние качества государственного и муниципального управления
на состояние жилищного фонда сельских территорий
и обратные социально-управленческие эффекты: теоретический аспект**

Кузнецова Эльвира Рудольфовна

Доктор экономических наук, доцент,
профессор кафедры менеджмента, маркетинга и коммерции
Пермского государственного национального исследовательского университета
(614068, Пермь, ул. Букирева, 15; e-mail: Elviratashgrs@mail.ru;
Researcher ID: 0000-0001-8579-2411; SPIN-код: 9914-5080; Author ID: 656474)

Семенова Ирина Владимировна

Кандидат экономических наук,
доцент кафедры менеджмента, маркетинга и коммерции
Пермского государственного национального исследовательского университета
(614068, Пермь, ул. Букирева, 15; e-mail: stillmay@yandex.ru;
Researcher ID: 0000-0003-2962-1591; SPIN-код: 4572-1584; Author ID: 852970)

Маханьков Федор Васильевич

Соискатель кафедры менеджмента, маркетинга и коммерции
Пермского государственного национального исследовательского университета
(614068, Пермь, ул. Букирева, 15; e-mail: fedorwas@mail.ru;
Researcher ID: 0009-0004-6149-9092; SPIN-код: 3161-5663; AuthorID: 1254209)

В статье рассматриваются теоретические основы взаимосвязи между состоянием жилищного фонда и качеством государственного управления на сельских территориях. Статья нацелена на теоретическое обоснование применения двусторонней корреляции между состоянием жилищного фонда и качеством государственного управления сельскими территориями с определением места адаптивного подхода в эволюции методов управления. Обосновывается двусторонняя корреляционная зависимость: прямая связь (эффективность управленческих решений → параметры жилищного фонда) и обратная связь (фактические показатели жилищного фонда → корректировка управленческих воздействий). Проведён анализ эволюции методов управления сельскими территориями от реактивного метода к экстраполяционному, затем к предпринимательскому и адаптивному методу. Выявлены их преимущества и ограничения применительно к управлению жилищным фондом. Определено место адаптивного подхода, основанного на регулярном мониторинге интегральных показателей жилищного фонда и оперативной корректировке решений. Результаты исследования могут быть использованы в совершенствовании государственных программ комплексного развития сельских террито-

106

рий. Предлагаются решения для усовершенствования механизма управления на региональном и муниципальном уровнях.

Ключевые слова: региональная экономика, государственное и муниципальное управление, сельские территории, жилищный фонд, двусторонняя корреляция, адаптивный подход, комплексное развитие сельских территорий

Для цитирования: Кузнецова Э.Р., Семенова И.В., Маханьков Ф.В. Влияние качества государственного и муниципального управления на состояние жилищного фонда сельских территорий и обратные социально-управленческие эффекты: теоретический аспект // Вестник экономики, права и социологии. 2026. № 2. С. 106–114. DOI: 10.24412/1998-5533-2026-2-106-114.

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена потребностью государства в устойчивом развитии сельских территорий, что является одним из приоритетов государственной политики Российской Федерации. Данный факт закреплён в Стратегии устойчивого развития сельских территорий до 2030 г. [1], актуализированной распоряжением Правительства РФ, и в государственной программе «Комплексное развитие сельских территорий» (КРСТ) [2]. Одним из ключевых индикаторов качества жизни на селе выступает состояние жилищного фонда, которое характеризуется его физическим износом, уровнем благоустройства и доступностью для граждан, проживающих в сельских территориях [3]. Достичь благоприятных условий можно, изменив подход к управлению жилищным фондом, через совершенствование существующей системы государственного и муниципального управления с учетом особенностей сельского жилищного фонда. Необходимо использование таких рычагов, как обратная связь между показателями жилищного фонда и качеством принимаемых государственных управленческих решений в рамках государственных программ развития [4]. Мониторинг изменений носит констатирующий характер и не ведёт к корректировке программ и механизмов [5]. Отсутствие корректирующей функции в государственном управлении снижает эффективность бюджетных расходов и тормозит решение демографических проблем, связанных с оттоком населения из сельских территорий и старением кадров [6].

Цель и задачи исследования

Цель настоящей статьи – теоретическое обоснование применения двусторонней корреляции между состоянием жилищного фонда и качеством государственного управления сельскими территориями, а также определение места адаптивного подхода в эволюции методов управления. Для достижения цели необходимо: систематизировать теоретические подходы к категориям «устойчивое развитие сельских территорий», «качество государственного управления», «жилищный фонд»; обосновать

прямую и обратную взаимосвязь государственного управления в управлении жилищным фондом; проанализировать эволюцию методов управления для достижения целей комплексного развития сельских территорий и перехода к адаптивному методу; предложить применение адаптивного подхода в достижении целей, основанного на корректировке государственных решений по изменениям в показателях жилищного фонда.

Методы исследования

Теоретической основой послужили положения теории государственного управления, институциональной экономики, теории устойчивого развития. Использованы методы системного анализа, сравнительного анализа, логического моделирования, ретроспективного анализа эволюции управленческих методов [7; 8].

Научная новизна исследования заключается в обосновании использования в государственном управлении двусторонней корреляционной модели управления жилищным фондом сельских территорий, включающей прямую и обратную связи. Определена эволюционная последовательность методов управления от реактивного к экстраполяционному и далее к предпринимательскому и адаптивному. Раскрыто содержание адаптивного подхода как реакции на отклонения интегральных показателей жилищного фонда от целевых значений. Предложены инструменты государственного управления, повышающие эффективность существующего механизма.

Практическая значимость. Результаты могут быть использованы органами государственной власти и местного самоуправления в рамках стратегии устойчивого развития для внедрения региональных программ комплексного развития сельских территорий. Работа может служить теоретической базой для разработки методик оценки эффективности государственного управления сельскими территориями.

Результаты исследования и их обсуждение

Анализ современных научных публикаций [3; 4; 7; 8] показывает разнообразие теоретических подходов, используемых для управления взаимоотношениями субъектов и разрешения выявленных про-

блем. Каждый из указанных подходов, несмотря на значительный эвристический потенциал, сосредоточен лишь на определенных аспектах объекта изучения, что затрудняет формирование целостного понимания о влиянии на результаты государственного управления двусторонней корреляционной связи с жилищным фондом. Необходимо систематизировать существующие теоретические наработки, их ключевые идеи, применимые к вопросам государственного управления жилищным фондом на сельских территориях. Следует выявить ограничения, которые мешают развитию процессов в рамках данного исследования.

Теоретический анализ влияния качества управления на состояние жилищного фонда в сельской местности порождает социально-управленческие эффекты, которые замыкаются в петли обратной связи. Рассмотрение теоретических основ, механизмов прямого влияния и обратных связей с эффектами социально-управленческих подходов, изменяет взаимоотношения на сельских территориях. Влияние качества государственного и муниципального управления сельскими территориями на состояние жилищного фонда и обратные социально-управленческие эффекты представляет собой сложную многоуровневую систему прямых и обратных связей. В теоретическом аспекте данная проблематика раскрывается через синтез концепций публично-го управления, пространственной экономики, социологии села и институциональной теории [8; 9].

Для понимания данного аспекта следует наглядно показать влияние разных подходов на модели управления. Только глубокое понимание этих механизмов обеспечит научную обоснованность необходимых изменений, позволяющих преодолеть препятствия на пути развития сельских территорий. Систематизация представлена в таблице 1.

Центральная идея исследования заключается в использовании анализа двусторонней корреляции между состоянием жилищного фонда и качеством управления в развитии системного подхода в государственном и муниципальном управлении. Теория государственного управления рассматривает связь субъекта с объектом через два канала.

Прямая связь через управленческое воздействие на качество государственных управленческих решений, таких как распределение субсидий по про-

граммам комплексного развития, эффективность мониторинга и правовое регулирование, напрямую определяет такие параметры, как объем ввода жилья, снижение аварийности и рост благоустройства.

Обратная связь рассматривается через результаты диагностики изменений качества жилищного фонда и дальнейшей корректировкой государственных управленческих решений. Подразумевается связь от объекта к субъекту для повышения его рациональности в действиях. Фактические показатели состояния жилищного фонда должны выступать сигналами для пересмотра и корректировки управленческих решений. Именно здесь возникает проблемное поле, так как эффективность обратной связи часто снижается из-за отсутствия достаточных компетенций у её пользователя-управленца.

Качество государственного и муниципального управления сельских территорий традиционно оценивается по критериям результативности, эффективности, подотчетности и способности реагировать на локальные потребности общества. Применительно к жилищному фонду это выражается в трёх базовых функциях. Регулятивно-планировочная функция подразумевает разработку градостроительной документации, правил землепользования и застройки, адресных программ развития инфраструктуры. Контрольно-надзорная функция основана на мониторинге технического состояния домов, признании жилья аварийным и контроле за соблюдением строительных норм. Распределительно-стимулиру-

Таблица 1
Систематизация управленческих парадигм, применяемых в государственном и муниципальном управлении жилищным фондом сельских территорий

Подход / Модель	Ключевая идея	Источник развития
Экзогенная модель	Развитие территории через внешние инвестиции и дотации в развитие жилищного фонда	Государство (федеральные и региональные программы)
Эндогенная модель	Опора на внутренние ресурсы и местные инициативы («развитие снизу – вверх»)	Местное сообщество, предприниматели
Институциональный подход	Создание эффективных «правил игры» (формальных и неформальных институтов), снижающих транзакционные издержки и формирующих доверие	Государство и местные институты (совместно)
Инклюзивный подход	Обеспечение равного доступа всех групп населения к общественным благам, ресурсам и процессу принятия решений	Государство (в партнерстве с обществом)
Неоэндогенная модель	Интеграция государственной политики, местных инициатив и инноваций для устойчивого роста	Государственно-частное-общественное партнерство
«Умная деревня» (Smart Village)	Цифровая трансформация всех сфер жизни через электронные услуги, e-commerce, открытые данные и т.д.	Государство, местное сообщество, бизнес

Составлено авторами.

ющая функция ориентирована на предоставление социального жилья, софинансирование капремонта, субсидирование льготной сельской ипотеки и привлечение инвесторов. Низкое качество исполнения этих функций создаёт институциональные ловушки, когда неэффективная норма закрепляется и воспроизводится, блокируя развитие жилищного фонда [8].

Прямое влияние качества управления на состояние жилищного фонда рассматривается через механизмы прямого воздействия. Их можно сгруппировать по трём аналитическим осям. Институционально-финансовая ось обеспечивает бюджетное и стратегическое планирование. Сельские муниципалитеты обладают низкой фискальной автономией. Качество администрирования определяется эффективностью привлечения средств из вышестоящих бюджетов в виде дотаций, субвенций и участия в нацпроектах. Переход от сметного финансирования к программно-целевому бюджетированию должен обеспечивать связь от цели к ресурсам и далее к результату. На практике при слабом управлении средства расходуются с целью освоения без привязки к приоритетности развития объектов. Отсутствие комплексных схем газификации, водоснабжения и водоотведения, ускоряет физический износ домов, так как инженерная инфраструктура является неотъемлемой частью жилищного фонда, повышающей его ценность для сельского общества. Административно-правовая ось является основой регуляторной среды, влияющей на качество госуправления и самоуправления, и напрямую влияет на прозрачность процедур. К инструментам регулировки относятся выделение земельных участков под ИЖС, выдача разрешений на строительство и ввод объектов, а также работа системы кадастрового учёта [2; 10]. Бюрократизм, коррупционные риски или полное отсутствие градостроительного регулирования ведут к хаотичной застройке и росту доли самостоятельного строительства, которое не попадает в реестры жилфонда и, как следствие, не модернизируется легально. Социокультурная и сервисная ось регулирует работу с населением через качество управления, проявляется в организации содержания жилья и создании условий для ТСЖ, региональных операторов капремонта и информационной открытости.

На сельских территориях с высокой долей частного сектора ключевым становится стимулирование домохозяйств к самоинвестированию в ремонт через софинансирование и консультационную поддержку. Некачественный менеджмент в этой сфере порождает у населения установку временного проживания, что напрямую ускоряет обветшание построек. Обратные социально-управленческие эффекты в виде обратных связей через показатели состояния жилищного фонда, не являются пассивными результатами управления. Они выступают активными факторами, запускающими эффекты, ко-

торые замыкают процессы, либо в сторону деградации, либо в сторону развития.

Социально-демографический эффект, в результате миграции сельского населения и депопуляции сельского быта, является центральным передаточным механизмом. Ветхий и неблагоустроенный жилищный фонд является мощным фактором выталкивания экономически активного населения и молодёжи из села [6; 11]. Отток квалифицированных кадров создаёт кадровый голод в самих органах муниципальной власти, снижая и без того невысокое качество управления. Оставшееся население сталкивается с ростом доли маргинализированных групп, что увеличивает нагрузку на социальные службы при сокращающейся налоговой базе (рис. 1).

Для понимания существующих проблем развития, когда средства, инвестированные государством, не дают ожидаемого эффекта, проведем ряд аналитических действий. При проведении анализа важно отметить, что все количественные оценки зависят от конкретного региона, временного периода и методики расчета показателей.

Для проверки проведем корреляционно-регрессионный анализ существующих взаимоотношений, используя перечень показателей, сгруппированных по направлениям устойчивого развития сельских территорий [7; 12].

Эффективность госпрограмм значительно повышается, когда их параметры корректируются на основе обратной связи с мест. Как показало исследование, программа КРСТ является основным драйвером развития жилищного фонда. В Пермском крае на ее реализацию только в 2024 г. было направлено более 460 млн руб., из которых 432 млн руб. – средства федерального бюджета [13].

Развитие жилищного фонда является экономическим катализатором. Ключевым условием для запуска такого механизма становится платежеспособный спрос, который в Прикамье стимулирует льготная сельская ипотека в рамках КРСТ. Эффективность использования показателей обратной связи кратно возрастает при использовании современных цифровых платформ, которые превращают разрозненные жалобы в системные данные для принятия решений [14; 15]. Работа в этом направлении ведется на уровне всего Пермского края. Кроме того, сами муниципалитеты внедряют современные механизмы прямой связи с жителями.

Как научный вклад в систему госуправления, предлагаем сместить фокус с прямого субсидирования строительства на активацию экономической самостоятельности жителей. Развитие жилищного фонда, на 90 % являющегося частным по структуре, через обеспечение селян доходными бизнес-моделями (ЛПХ, КФХ, самозанятость) для самостоятельного заработка, а также показ, как конвертировать эту прибыль в улучшение жилищных

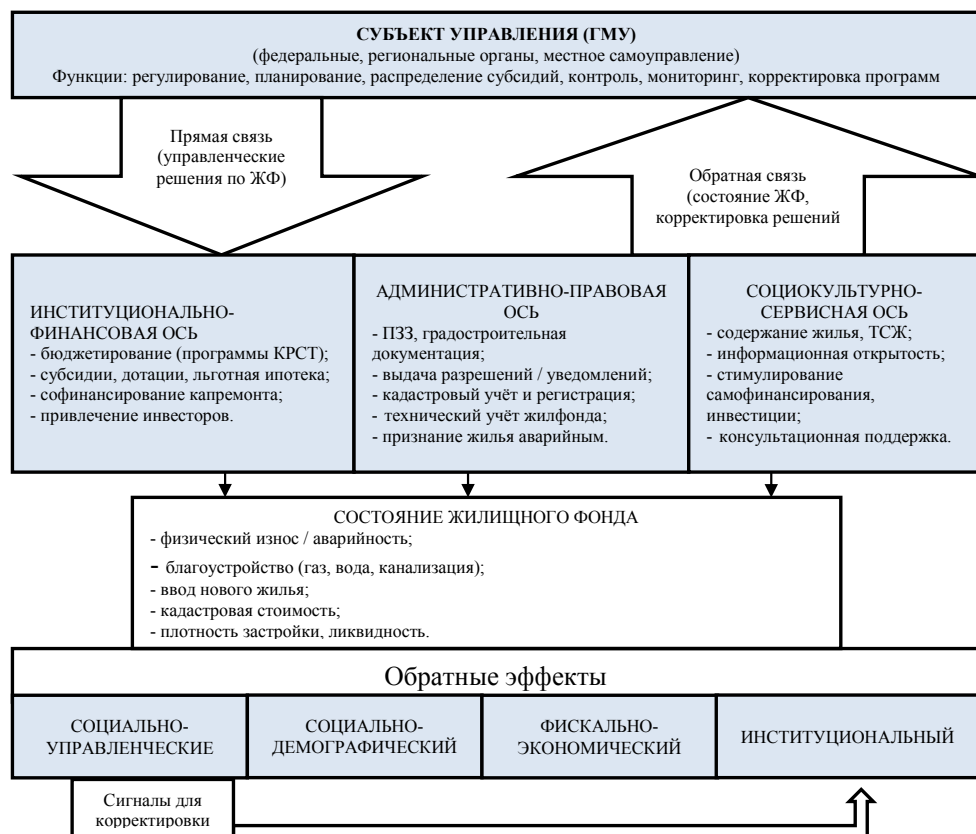


Рис. 1. Механизм двухстороннего влияния на управление жилищным фондом

условий через существующие госпрограммы. Предлагаемая модель сочетает развитие малых форм хозяйствования (МФХ) и решение жилищного вопроса на селе, где администрация становится не просто распорядителем бюджета, а организатором и «интегратором» возможностей.

Муниципалитет как интегратор, создает «одно окно», где гражданину помогают составить бизнес-план, подобрать участок под ЛПХ или КФХ, оформить заявку на грант/субсидию (включая «Агро-стартап» и субсидии на технику), а затем направить полученный доход на первый взнос по сельской ипотеке [9]. Финансовым рычагом становится доход от собственного дела, служащий базой для получения льготного жилищного кредита. Модель увязывает социальные контракты, выдаваемые государством до 200 тыс. рублей на ЛПХ, и другие бюджетные вливания с будущим строительством или покупкой дома. Для реализации таких изменений в государственном и муниципальном управлении предлагаем модели бизнес-развития, которые муниципалитет может адресно предлагать сельским жителям.

Для жителей и переселенцев, начинающих свою индивидуальную деятельность в форме ЛПХ или самозанятых, кто хочет попробовать себя в агробизнесе, предоставляется стартовый капитал в виде социального контракта до 200 тыс. руб. на ведение ЛПХ. Развитие жилищного фонда происходит через накопление на первоначальный взнос по ипотеке в размере 20 %. Для действующих предпринимате-

лей (КФХ) предлагается другая модель с выходом на более высокий уровень товарного производства. В качестве инструмента предлагается грант до 30 млн руб. и субсидии сельхозкооперативам. Жилищный фонд развивается через коммерческую ипотеку, инвестирование чистой прибыли в строительство наемного жилья для своих работников. Развитие бизнес-стратегии по организации мобильных сервисных бригад, производство полуфабрикатов и выпечки. Для таких направлений существуют гранты до 500 тыс. руб. или социальный контракт на сумму до 350 тыс. руб. на организацию ИП. Жилищный фонд разви-

вается через ипотеку на строительство дома с возможностью организации мини-цеха. Новое популярное направление в сельском хозяйстве – такое как агротуризм. Природный ресурс привлекает гостей в традиционные дома с организацией досуга, мастер-классов и питания. Инструментом выступает грант «Агротуризм» до 10 млн руб. Жилищный фонд развивается через строительство или восстановление гостевого комплекса, который одновременно является жильем.

Состояние жилищного фонда неразрывно связано с рынком недвижимости. Отсутствие благоустроенного жилья препятствует закреплению специалистов в экономической среде, особенно в агропромышленном комплексе, здравоохранении и образовании. Снижение кадастровой стоимости ветшающих объектов и общее сокращение числа налогоплательщиков подрывают финансовую основу местного самоуправления. Возникает дефицит жилья для специалистов, их отток и падение доходов бюджета. Все эти зависимости приводят к отсутствию средств на ремонт и инфраструктуру и, как следствие, к дальнейшему ухудшению жилья.

Низкое качество жилищного фонда при бездействии власти разрушает социальный контракт. Формируется эффект беспомощности населения, который отчуждает людей от участия в местном самоуправлении. Жители сельских территорий начинают считать любые инициативы фикцией. Это лишает управленцев обратной связи и объективной

картины проблем, загоняя управление в односторонние отношения без обратной связи с населением [6]. В таких условиях в органы власти на селе чаще рекрутируются лица, не нацеленные на развитие, что порождает формирование некачественного менеджмента.

Хаотичное или деградирующее жильё разрушает архитектурный облик и социальный каркас сельских территорий. Уплотнение маргинальной застройки или появление заброшенных домов усложняет логистику предоставления муниципальных услуг, от вывоза ТКО до скорой помощи. Управленческая система сталкивается с нелинейным ростом издержек на обслуживание рассредоточенных и деградирующих пунктов, что делает управление ещё менее эффективным.

С точки зрения теории систем, связка между управлением и жилищным фондом описывается двумя типами спиралей (рис. 2).

Нисходящая спираль, показывающая порочный круг, выраженная в слабых институтах ГМУ, переходящих в дефицит стратегического планирования и инвестиций, далее – деградация жилищного фонда и социальной инфраструктуры, переходящая в миграцию человеческого капитала и снижение бюджетной эффективности и общественного контроля. В результате описанной цепи связей происходит дальнейшая деградация институтов управления. Восходящая спираль, определяющая круг развития, основанная на проактивном проектном управлении, привлечение внебюджетных средств и участие в госпрограммах по модернизации жилья и его благоустройства. В результате закрепление населения и рост престижа территории, переходящий в расши-

рение налоговой базы, рост инвестиционной привлекательности и гражданского участия в повышении качества кадрового состава органов местного самоуправления.

Теоретический анализ показывает, что в системе государственного и муниципального управления жилищный фонд сельских территорий существует в мощных нелинейных обратных связях. Жилищный фонд выступает одновременно и индикатором качества управления, и базовым условием воспроизводства самого сельского общества – субъекта управления. Неиспользование в управлении этих обратных социально-управленческих эффектов ведёт к перерасходу бюджетных вливаний в инфраструктуру и препятствует достижению устойчивого результата, блокируясь институциональными ловушками на местном уровне [8; 9]. Для разрыва нисходящих спиралей теория обеспечивает переход от отраслевого подхода к интегрированному территориальному развитию, где обновление жилищного фонда неразрывно связано с инклюзивным совместным управлением и наращиванием социального капитала (табл. 2).

Разберем существующие ограничения и относящиеся к ним проблемы, мешающие развитию связей управления с состоянием жилищного фонда (табл. 3).

Проведенный анализ теоретических подходов и эмпирических данных позволяет выделить три блока стратегических условий, необходимых для реализации национальной цели устойчивого развития сельских территорий через показатели состояния жилищного фонда: институциональные условия (формальные и неформальные правила, нормативная база), социально-демографические условия (закрепление населения, развитие человеческого капитала) и экономические условия на базе экологических принципов (диверсификация, инвестиции, рациональное природопользование) [1; 8]. Только сбалансированная реализация всех трёх блоков стратегических условий позволяет разорвать нисходящую спираль деградации жилищного фонда.

Блок институциональных условий рассматривается в научной литературе как фундаментальная основа, обеспечивающая формальные и неформальные правила, в рамках которых происходит развитие территории. Формирование институциональной среды для устойчивого развития критически важно. Требуется постоянное совершенствование нормативно-правовой базы и создание благоприятных институциональных условий на всех уровнях власти [8]. Это включает в себя процесс институционализации – создание

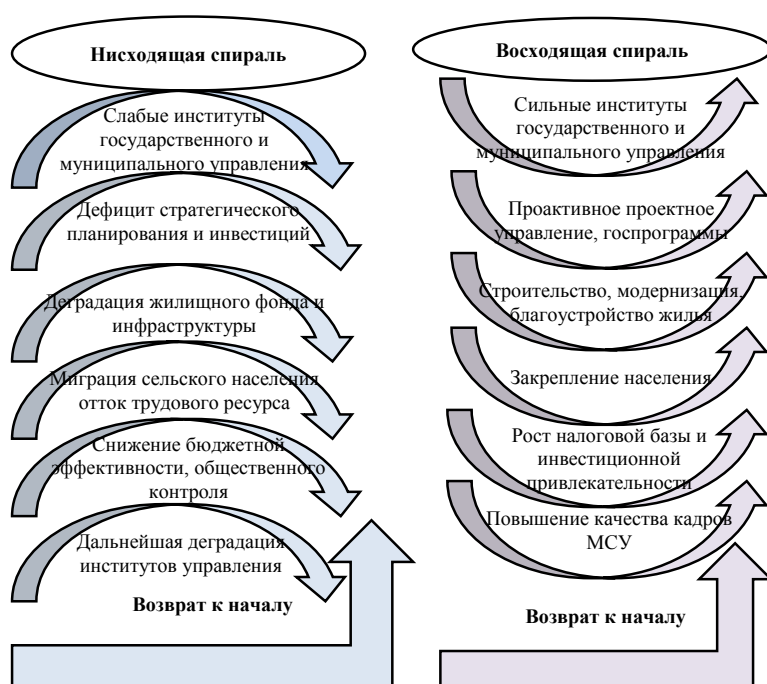


Рис. 2. Спирали связей между жилищным фондом и управлением

**Описание связей между управлением
и показателями жилищного фонда**

Элемент	Описание
Прямая связь	Управленческие решения по распределению субсидий, написание нормативных актов, контроль напрямую определяют параметры жилфонда: объёмы ввода, ремонта, уровень благоустройства
Обратная связь	Фактические показатели жилфонда должны выступать триггерами для пересмотра управленческих решений. В реальности эта связь ослаблена (отсутствие мониторинга, пассивность чиновников)
Три оси прямого влияния	Институционально-финансовая, административно-правовая, социокультурно-сервисная – каналы, через которые власть воздействует на жилфонд
Обратные социально-управленческие эффекты	Миграция, изменение налоговой базы, социальный контракт, кадровый состав МСУ – они замыкают петлю, усиливая либо деградацию, либо развитие
Нисходящая / восходящая спираль	Показывают, как система может двигаться к коллапсу или к устойчивому развитию в зависимости от наличия/отсутствия эффективной обратной связи

**Анализ рисков и понимание связанных
с рисками проблем**

Ограничение / Риск	Суть проблемы
Пассивность получателя информации / Слабые обратные связи	Информация о состоянии ЖФ собирается, но не используется для корректировки управленческих решений
Дефицит верифицированных данных	Отсутствие полноценного технического учета жилфонда в сельской местности, особенно по индивидуальным домам
Несовершенство нормативной базы	Действующие нормативные акты не обеспечивают в полной мере реализацию комплексного подхода к развитию территорий
Кадровый дефицит / Институциональная неразвитость	Ограниченность и неразвитость механизмов саморазвития на местах, неготовность сообществ брать на себя инициативу
Высокая себестоимость поддержания инфраструктуры	Высокие затраты на содержание устаревшей инженерной и социальной инфраструктуры в сельской местности
Территориальная дифференциация / Риск стандартизации	Унификация подходов без учета специфики приводит к провалам, требуется сложный дифференцированный подход

и закрепление формальных (законы, правила) и неформальных (традиции, обычаи) институтов, которые регулируют и поддерживают развитие.

В современных исследованиях делается акцент на переходе к новой модели, опирающейся на внутренние ресурсы и возможности изучаемых процессов. Она предполагает не просто опору на местные ресурсы, а интеграцию государственной политики с местными инициативами и инновациями через механизмы государственно-частно-общественного партнёрства [8; 9]. Это также требует совершенствования стратегического планирования на региональном уровне.

Блок социально-демографических условий фокусируется на человеческом факторе и состоянии

сельского социума. Эмпирические данные однозначно связывают демографический кризис с недостатком экономических и социальных возможностей [6]. Устойчивость не достижима без остановки оттока населения. Ключевыми проблемами здесь являются нехватка широкого спектра рабочих мест, что влияет на сокращение численности жителей и маргинализацию населения. Решение требует комплексного подхода, предусматривающего создание рабочих мест, формирование условий для проживания и развитие социальной инфраструктуры (объектов образования, здравоохранения и культуры), что непосредственно влияет на качество жизни и миграционные настроения.

Формирование новых социально-профессиональных групп обеспечит устойчивое развитие. Усложнение социальной структуры села, появление современных профессиональных групп из сфер агротуризма, переработки и цифровых процессов обеспечит устойчивость экономики с соответствующими последствиями [15]. Сдерживание этих процессов ведет к консервации отсталости.

Блок экономических условий, включающих экологическую устойчивость, является базисом, создающим материальную основу для реализации первых двух. Устойчивый экономический базис на эколого-ориентированной основе обеспечивает экономическую стабильность сельских территорий. Но это невозможно без эффективного, технологически модернизированного АПК, способно-

го обеспечить продовольственную безопасность [9].

Диверсификация экономики и привлечение инвестиций необходимо для сельской экономики. Комплексное развитие не только сельского хозяйства, но и обрабатывающих производств, промыслов, туризма и других видов деятельности является одним из драйверов, позволяющих снизить социально-экономическую асимметрию и создать новые рабочие места. Ключевым фактором при этом становится повышение инвестиционной привлекательности сельских территорий [7; 9].

Интеграция экономических, социальных и экологических целей создает триаду устойчивого развития. Экономика, социум и экология – пронизывают большинство современных исследований. Вопросы

экологического менеджмента, сохранения биоразнообразия и рационального природопользования перестали быть второстепенными, они рассматриваются как неотъемлемая часть экономической стратегии. Это подтверждается и международными исследованиями, включающими экологию в число ключевых компонентов устойчивости [9; 15].

Научный анализ подтверждает, что три блока образуют сложную систему, где слабость одного звена неизбежно тянет за собой слабость другого. Слабые институты порождают неэффективное управление, отсутствие стратегического планирования, что тормозит экономическое развитие. Отсутствие инвестиций и диверсификации экономики усугубляет социально-демографическую ситуацию сокращением рабочих мест и оттоком населения.

Сильные, адаптивные институты создают условия для экономического роста. Привлекаются инвесторы, поддерживается малый бизнес, сельские территории обеспечиваются трудовым ресурсом с развитием человеческого капитала. Новые рабочие места и качественная социальная инфраструктура, закрепляют население, тем самым формируя базовый фактор устойчивого развития сельских территорий.

Таким образом, достижение национальной цели устойчивого развития сельских территорий возможно только при условии одновременного и сбалансированного воздействия по всем трём выделенным направлениям, что полностью согласуется с современной теорией и практикой государственного управления, в том числе с подходами, основанными на модели «пятерной спирали» (*quintuple helix*), объединяющей экономику, общество, окружающую среду, управление и инновации [9; 15].

Основные выводы исследования

Состояние жилищного фонда сельских территорий является не только индикатором качества жизни, но и активным фактором, влияющим на эффективность государственного и муниципального управления через механизмы обратной связи с миграцией, налоговым наполнением бюджета, социальной ответственностью перед обществом.

Традиционные методы управления (реактивный, экстраполяционный, предпринимательский) обладают ограничениями применительно к жилищному фонду сельских территориях. Наиболее перспективным является адаптивный подход, который, в отличие от предпринимательского, предполагает не просто инициативность, а регулярный мониторинг интегральных показателей жилищного фонда и оперативную корректировку управленческих решений на основе сигналов обратной связи (данных о ветшании, миграции, бюджетных поступлениях) [5; 12].

Выделены три стратегических условия для устойчивого развития сельских территорий: экономические, экологически ориентированные условия,

институциональные условия и социально-демографические условия. Их реализация позволяет разорвать спираль деградации жилищного фонда и перейти к спирали развития.

Ключевыми ограничениями, препятствующими эффективной обратной связи, являются пассивность получателей информации, дефицит верифицированных данных о жилфонде, кадровый дефицит в органах МСУ, высокая себестоимость содержания инфраструктуры и территориальная дифференциация [5; 6].

Для разрыва порочных кругов необходим переход от отраслевого к интегрированному территориальному развитию, где обновление жилищного фонда неразрывно связано с инклюзивным управлением и наращиванием социального капитала местных сообществ [8; 9].

Литература:

1. Распоряжение Правительства РФ от 02.02.2015 № 151-р «Об утверждении Стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года» (ред. от 13.01.2017) // СПС КонсультантПлюс.
2. Постановление Правительства РФ от 25.11.2025 № 1876 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (вместе с изменениями в Государственную программу «Комплексное развитие сельских территорий»). URL: <http://publication.pravo.gov.ru> (дата обращения: 23.05.2026).
3. Кожевников С.А. Особенности и проблемы управления жилищно-коммунальным хозяйством сельских территорий региона // Известия ВУЗов. ЭФиУП. 2015. № 3 (25). С. 21–29.
4. Юдин В.А., Карлина А.А. Механизмы эффективного управления сферой жилищно-коммунального хозяйства // Вестник Международного института рынка. 2021. № 1. С. 146–150.
5. Счетная палата Российской Федерации. Оперативный доклад о ходе реализации Государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий» за 9 месяцев 2025 года (цит. депутата В. Плотникова). URL: <https://ach.gov.ru> (дата обращения: 20.05.2026).
6. Народный фронт. Жилищные условия как фактор закрепления кадров на селе: результаты социологического опроса 2025 года. М.: ОНФ, 2025. 32 с.

7. Кот Е.М., Маханьков Ф.В., Лылов А.С., Ларин М.В. Механизм развития социально-экономических взаимоотношений на сельских территориях // Аграрный вестник Урала. 2024. Т. 24. № 12. С. 1734–1747. DOI: 10.32417/1997-4868-2024-24-12-1734-1747.
8. Подгорская С.В., Мирошниченко Т.А. Теоретико-методологические основы управления развитием сельских территорий Российской Федерации: монография. пос. Рассвет, Ростовская обл.: ФРАНЦ: АзовПринт, 2024. 103 с. DOI: 10.69535/FRARC.2024.91.40.001.
9. Мирошниченко Т.А. Роль государственно-частного партнерства в обновлении инфраструктуры сельских территорий // Вестник Орловского государственного аграрного университета. 2022. № 1 (94). С. 122–128.
10. Приказ Министерства сельского хозяйства РФ от 18.02.2025 № 88 «Об утверждении формы плана реализации мероприятий по строительству (приобретению) жилья, в том числе жилья, предоставляемого по договорам найма жилого помещения, для граждан, проживающих на сельских территориях» // СПС КонсультантПлюс.
11. В Тульской области вырос объём аварийного жилья // АиФ-Тула. 2026. 15 апр. URL: <https://tula.aif.ru> (дата обращения: 23.05.2026).
12. Низамутдинов М.М., Орешников В.В., Семин А.С., Козлова О.В. Интеллектуальная адаптивная имитационная модель стратегического планирования развития сельских территорий // Вопросы государственного и муниципального управления. 2024. № 2. С. 88–107.
13. Итоги реализации Государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий» в 2021–2025 годах: доклад на Форуме тружеников села (Москва, 10.10.2025). М.: Минсельхоз России, 2025. 48 с.
14. Фальченко О.Д., Ковалев В.Е. Теоретические и методологические концепции развития «умной деревни» // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2023. Т. 98. № 11. С. 81–85. DOI: 10.31442/0235-2494-2023-0-11-81-85.
15. Semin A.N., Tsoy N.B., Nizamutdinov M.M. Smart village as a new paradigm for integrated rural development // Economy of Region. 2025. Vol. 21. № 1. P. 134–149. DOI: 10.17059/ekon.reg.2025-1-10.

The Influence of the Quality of State and Municipal Management on the Condition of the Housing Stock and Reverse Social and Managerial Effects: a Theoretical Aspect

***Elvira Rudolfovna Kuznetsova, Irina Vladimirovna Semenova,
Fedor Vasilyevich Makhankov***

Perm State National Research University (Perm, Russia)

The article examines the theoretical foundations of the relationship between the state of the housing stock and the quality of public administration in rural areas. The article aims at theoretical substantiation of applying a two-way correlation between the condition of the housing stock and the quality of state governance of rural territories, with the identification of the place of the adaptive approach in the evolution of management methods. It substantiates a bilateral correlation: a direct link (effectiveness of managerial decisions → parameters of the housing stock) and a feedback link (actual indicators of the housing stock → adjustment of managerial actions). An analysis is carried out of the evolution of rural management methods – from the reactive method to the extrapolatory one and then to the entrepreneurial method. Their advantages and limitations with regard to housing stock management are identified. The role of an adaptive approach based on regular monitoring of integrated housing stock indicators and prompt adjustments to decisions is identified. The study's results can be used to improve state programs for the integrated development of rural areas. Solutions for enhancing governance mechanisms at the regional and municipal levels are proposed.

Keywords: regional economics, state and municipal management, rural areas, housing stock, bilateral correlation, adaptive approach, integrated development of rural areas

