# Оглавление.

Оглавление. 1

Введение. 2

Часть I. 3

Часть II. 8

Часть III. 14

Заключение. 19

Список использованной литературы. 20

# Введение.

Россия – одна из крупнейших по населению и по занимаемой площади стран. Огромен ее политический, природный и культурный потенциал, трудно переоценить ее влияние на Европу и на мир в целом.

Россия – федеративное государство. В состав федерации входят 21 республика, 49 областей, 10 автономных округов, 1 автономная область, 6 краёв. Москва и Санкт-Петербург являются городами федерального значения. Всего в составе Российской федерации 89 субъектов. Все они различаются не только названиями. Каждый субъект занимает определённую территорию в границах России, а так страна наша очень велика, все регионы имеют различные географические условия, климат, обладают особым природно-ресурсным потенциалом. Кроме того, на территории Российской Федерации проживают самые разнообразные народности, этносы, нации.

Все эти особенности придают определённую специфику взаимоотношениям федерального центра со всеми субъектами вместе и с каждым в отдельности. Для достижения эффективности управления политика в отношении региона обязательно должна учитывать все его отличия от остальных.

Цель данного курсового проекта – ближе познакомиться со всеми особенностями одного отдельно взятого региона, научиться анализировать его положение, сопоставлять и сравнивать с другими регионами, выявлять их различия. Для этого необходимо приобрести все эти практические навыки, подтверждающие теоретические знания, исследуя одну не широкую проблему. Научившись практической работе с данными об одном регионе, можно в будущем использовать полученные знания и умения применительно к любому субъекту.

Проблемой, которую необходимо решить в уникальных условиях региона, является разработка путей реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства. Эта реформа идёт с начала 90-х и должна закончиться в 2003-ем году. Таким образом, эта проблема очень актуальна на сегодняшний момент и затрагивает всех людей, проживающих на территории России. Решение такой задачи очень удачно сочетает в себе специфику и государственного, и муниципального управления. Государственного – на уровне реализации реформы на территории Российской Федерации, муниципального – на уровне анализа жилищно-коммунального хозяйства, одного из основных объектов местного управления.

# Часть I.

Республика Хакасия: общая характеристика.

Республика Хакасия относится к Восточно-Сибирскому экономическому региону.

**Год создания**: 1991.

**Административный центр.** Город Абакан.

**Площадь.** 61900 кв. км.

**Численность населения** (на 1.01.98г.). 584,2 тыс. чел.

**Плотность населения.** 9,4 чел. на 1 кв. км.

**Орган законодательной власти.** Верховный Совет Республики Хакасия – высший представительный и единственный законодательный орган Республики Хакасия. Верховный Совет Республики Хакасия состоит из 75 депутатов.

Орган исполнительной власти. Правительство Республики Хакасия – высший исполнительный и распорядительный орган государственной власти Республики Хакасия, назначается на срок полномочий избранного Председателя Правительства Республики Хакасия и слагает свои полномочия при новом избрании Председателя Правительства Республики Хакасия.

**Месторасположение на географической карте России.** Республика Хакасия является субъектом Российской Федерации. Хакасия расположена в юго-западной части Восточной Сибири, граничит на севере и востоке с Красноярским краем, на юге и юго-западе с Республикой Тыва и Республикой Алтай, на западе с Кемеровской областью.

**Климат**. Климат резко континентальный с холодной и продолжительной зимой и коротким теплым летом.

**Преобладающий рельеф местности.** Степи, горы и тайга.

**Бассейны рек, озера, водохранилища.** Самыми значительными реками на территории Республики являются Енисей и его левый приток Абакан. В Хакасии находится известное в Сибири озеро Шира с его лечебными водами и грязью. Большие площади занимают водохранилища Красноярской и Саяно-Шушенской ГЭС.

**Полезные ископаемые.** Республика Хакасия богата минеральными ресурсами:

1. рудные и нерудные полезные ископаемые: железо, молибден, золото, серебро, медь, химически чистый известняк, барит, фосфорит, асбест, гипс;
2. топливно-энергетическое сырье: уголь, нефть, газ;
3. строительные материалы: мрамор, гранит, строительный песок, гравий, глина;
4. полудрагоценные камни, ювелирно-поделочные камни (нефрит, жадеит);
5. пресные, минеральные подземные воды.

Общие запасы и ресурсы железных руд оцениваются в 2 млрд. тонн, из них балансовые запасы составляют на 1.01.1998 г. 1004,5 млн. тонн. Содержание железа в магнетитовых рудах 30-40%.

Сорское месторождение молибдена самое крупное в России. Из руды извлекается молибденовый концентрат, медный концентрат, серебро, золото. Разведано и ждет своего часа Агаскырское месторождение молибдена.

Общие запасы и прогнозные ресурсы золота республики до сих пор не оценены.

В республике разведан ряд средних и мелких месторождений меди.

На территории республики имеется Хабзасское месторождение химически чистых известняков, которые пригодны для производства цемента, карбида и металлургических процессов.

Республика Хакасия обладает месторождениями барита. Имеются месторождения фосфатного.

Прогнозные ресурсы Минусинского каменноугольного бассейна оцениваются в 15 млрд.тонн. Открытым способом добывается 60% углей.

Имеются проявления нефти и газа различной интенсивности. Прогнозные ресурсы нефти -22 млн. тонн, газа - 90 млрд. куб. м.

Уникальны месторождения мрамора и гранита. Разведано месторождение ювелирно-поделочных минералов (нефрит, жадеит) “Борусское”.

**Животный мир.** В лесах Хакасии обитают лоси, маралы (олени), медведи, соболь белка…

**Растительность.** Природа Хакасии уникальна. Здесь имеются степи, горы и тайга. Горно-таежными лесами занят весь запад и юг Хакасии, площадь, покрытая лесами, составляет 2,8 млн. гектар.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Количество** |
| **Административных районов** | 8 |
| **городов** | 5  (в т ч. 2 районного подчинения) |
| **Поселков городского типа** | 13 |
| **Сел** | 75 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Название территориальной единицы** | **Административный центр** | **Численность населения**  **(тыс. чел.)** |
| **г. Абакан** | г. Абакан | 167,6 |
| **г. Черногорск (и подчиненные ему населенные пункты)** | г. Черногорск | 81,3 |
| **г. Саяногорск (и подчиненные ему населенные пункты)** | г. Саяногорск | 75,6 |
| **Алтайский район** | с.Белый Яр | 22,7 |
| **Аскизский район** | с. Аскиз | 48,6 |
| **Бейский район** | с. Бея | 21,4 |
| **Боградский район** | с. Боград | 19,9 |
| **Таштыпский район** | с. Таштып | 36,9 |
| **Орджоникидзевский район** | п. Копьево | 18,7 |
| **Усть-Абаканский район** | п. Усть-Абакан | 56,3 |
| **Ширинский район** | п. Шира | 36,1 |

***Значение региона для экономики России***

**1. В прошлом**

К началу 1990–х годов в республике был создан крупный и достаточно эффективный хозяйственный комплекс. Наибольшее развитие получила промышленность, на ее долю приходилось более 80% валовой продукции Хакасии.

Важное место в структуре промышленности занимали гидроэнергетика, цветная металлургия, легкая и пищевая промышленность, машиностроение и топливная (угольная) промышленность. Межрайонное значение имели также черная металлургия, лесная и деревообрабатывающая промышленность.

В 1990 году в Хакасии было произведено 0,6% промышленной продукции России, в том числе 10% алюминия, 45% молибденового концентрата, 7,1% железной руды, 1,7% угля, 1,5% золота, 2,1 электроэнергии, 7,9% грузовых железнодорожных вагонов, 5% мясных консервов, 4,9% шерстяной пряжи, 1,5% пиломатериалов**.**

В 1991 году около 70% валовой продукции сельского хозяйства давало животноводство, в котором ведущая роль принадлежала овцеводству (содержалось около 1,5 млн.овец). В сравнении со среднероссийскими показателями в республике производилось продукции сельского хозяйства в расчете на одного жителя больше на 12,8%, при этом продукции животноводства – больше на 36,6%, а продукции растениеводства – меньше на 25,2%.

**2. В настоящем**

В настоящее время сельское хозяйство республики находится в очень сложной ситуации. Не остановлена тенденция снижения поголовья скота, сокращения производства мяса говядины, свинины. Объемы производства зерна, картофеля, овощей изменяются по годам, зависят во многом от погодных условий. В 1997 году производство зерна увеличилось по сравнению с 1996 годом на 59,1%, овощей – на 30%, валовой объем сельхозпродукции вырос на 2,7% (в ценах 1994 года).

В 1997 году в промышленности республики в целом остановлен спад производства. Увеличилась выработка электроэнергии, продукции цветной меаллургии, относительно стабильно работала угольная промышленность. Однако в перерабатывающих отраслях ситуация продолжала ухудшаться и в среднем по ним спад производства составил около 17 %.

**3. В перспективе**

В перспективе промышленность республики будет продолжать поставлять на общероссийские рынки дешевую электроэнергию, каменный уголь, железную руду, молибденовый концентрат, золото, алюминий, алюминиевую фольгу, облицовочные изделия из мрамора, железнодорожные платформы и контейнеры, шерстяные ткани, сыры, сухое молоко, мясные консервы.

Если в стране будет оказываться должная поддержка отечественной промышленности, начнут быстро наращивать производство предприятия лесоперерабатывающей промышленности, машиностроения, промышленности строительных материалов, легкой и пищевой промышленности, резко возрастут объемы поставок продукции обрабатывающей промышленности в регионы Сибири и Дальнего Востока.

Задачи дальнейшего развития АПК республики связаны с обеспечением стабилизации производства сельхозпродукции, увеличением поголовья животных, повышением плодородия почвы, обеспечением сырьем легкой и пищевой промышленности**.**

Основой сельскохозяйственного производства должны стать крупные индустриальные хозяйства с одновременным развитием высокоэффективных фермерских хозяйств**.**

**Промышленность**

Промышленность занимает ведущее место в экономике республики. В 1997 году Республика Хакасия, где проживает 0,4% общей численности населения Российской Федерации, производила 2,5% угля, 2,6% железной руды, 3,2% электроэнергии, 2,4% грузовых железнодорожных вагонов, 4,3% шерстяной пряжи готовой от общероссийских объемов.

Ведущие отрасли промышленности :

цветная металлургия (ее удельный вес в общем объеме производства в 1997 году – 32,4%);

электроэнергетика (25,8%);

топливная промышленность (16,7 %)

**Сельское хозяйство**

Сельское хозяйство, как отрасль, занимает одно из ведущих мест в республике. Главными подразделами отрасли являются животноводство и растениеводство. Основное направление животноводства – это овцеводство и производство мясомолочных продуктов. Основное предназначение растениеводческой отрасли – это обеспечение животноводства кормами.

**Транспорт**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Протяженность (км.)** |
| Автомобильных дорог | 3672 |
| Железных дорог | 614 |
| Судоходных путей | 495 |
| Нефте- и газопроводов |  |

**Строительный комплекс**

#### Объем инвестиций в 1997г. (млрд. руб.) 975,78

Основные строящиеся объекты: (млрд. руб.)

Жилые дома -203,2

Строительство электролиний -87,1

Строительство дорог (асфальтовых, гравийных) -67,9

Угольный разрез “Степной” -34,6

Абаканский сталелитейный завод -11,9

Абаканское рудоуправление -72,9

Управление Красноярской железной дороги -149,4

***Основные показатели деятельности ЖКХ Республики Хакасия.***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Ед. изм. | 1993 | 1994 | 1995 | | 1996 | | 1997 |
| Численность населения | **Тыс. чел.** | 583,5 | 584 | 585,8 | | 584,9 | |  |
| **Среднемесячная з/пл.** | **Руб.** | 71828 | 251457 | 554805 | | 874209 | | 1039629 |
| **Прожиточный минимум** | **Руб.** | 19802 | 84163 | 271435 | | 411766 | | 454501 |
| **Жилой фонд** | **Тыс м2** | 9247 | 9303 | 9506 | | 9706 | | 9706 |
| **Износ жилого фонда** | **%** | 18 | 19 | 20 | | 21 | | 22 |
| Создание управляющих компаний  **Всего муниципальных образований в регионе** | **Ед.** | 33 | 37 | 37 | | 40 | | 46 |
| **Из них создано служб** |  |  |  | 2 | | 3 | | 4 |
| **Количество органов самоуправления** |  | 16 | 16 | 19 | | 30 | | 32 |
| ***Распределение жилого фонда:***  **Государственная собственность** | **Тыс м2** | 1444 | 776 | 779 | **%**  8,2 | 686 | **%**  7,1 |  |
| **Муниципальная собственность** |  | 2966 | 3614 | 3804 | 40 | 4385 | 45,2 |  |
| **Ведомственная собственность** |  | 2411 | 2078 | 1828 | 19,2 | 1379 | 14,2 |  |
| **Личная собственность** |  | 2425 | 2836 | 3095 | 32,6 | 3256 | 33,5 |  |
| ***Неплатежи:***  **Дебиторская задолженность** | **Млн. руб.** | 235,1 | 3827,6 | 18110,2 | | 79549 | | 187756 |
|  |  |  |  |  | |  | |  |
| Показатель | Ед. изм. | 1993 | 1994 | 1995 | | 1996 | | 1997 |
| **Кредиторская задолженность** |  | 262,3 | 7795 | 41959 | | 96010 | | 246873 |
| **Просроченные платежи населения** |  |  | 775,1 | 40201 | | 12027 | | 24208 |

Из данных показателей видно, что большая часть жилищного фонда находится в государственной, муниципальной и ведомственной собственности. При этом доля государственной и ведомственной собственности сокращается. Однако в то же время растёт количество жилищного фонда в муниципальной собственности. В личной собственности находится около 33% фонда. Из полученных данных можно сделать вывод, что проведение жилищно-коммунальной реформы в данном регионе будет сталкиваться с определёнными проблемами. Один из аспектов реформы – перевод всех граждан на полную стопроцентную оплату жилья и коммунальных услуг. В стране существует льготы на оплату жилья для определённых категорий населения. В эти категории входит огромное количество людей. Государство оплачивает за них практически все жилищно-коммунальные услуги. При повышении тарифов на эти услуги государство вынуждено будет выделять и большие суммы субсидий гражданам, пользующимся льготами. Таким образом, затраты государства могут несоизмеримо возрасти, существенно снижая эффект от проведения реформы.

Ещё одна проблема – строительство жилищного фонда. Как видно из таблицы, его количество растёт очень медленно, а в 1997 году и вовсе не изменилось по сравнению с предыдущим, хотя по официальным данным на строительство жилых домов в этом году было выделено 203,2 миллиарда рублей. Возникает вопрос, куда всё-таки делись эти деньги. Пока на него ответа нет. Существующий фонд жилья, скорее всего, не удовлетворяет соответствующей потребности. Кроме того, жилищный фонд подвержен износу, и стареет медленно, но верно. Каждый год износ увеличивается на 1%. Строительство новых домов решит не только проблему обеспеченности жильём, но также и проблему старения жилищного фонда.

Реформа жилищно-коммунального хозяйства может идти многими путями. Для того, чтобы разобраться, как будет проходить реформа в конкретном регионе, и какое направление обещает быть наиболее перспективным, необходимо провести анализ жилищно-коммунального хозяйства субъекта.

# Часть II.

Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия.

Из приведённых в предыдущей части показателей видно, что личная собственность составляет примерно одну треть в общем объёме жилого фонда. При этом надо учесть, что в Республике Хакасия проживает большой процент сельского населения. Скорее всего, практически все дома, находящиеся в личной собственности принадлежат именно сельским жителям. Значит, жилищный фонд городов почти целиком находится в государственной, муниципальной и ведомственной собственности. Жители, владеющие квартирами как личной собственностью, сами обязаны оплачивать все жилищно-коммунальные услуги. Поэтому необходимо передать весь жилищный фонд в личную собственность граждан. Встаёт вопрос: какими средствами можно это сделать. Первый путь – это приватизация. Но здесь мы сталкиваемся с проблемой половинчатости передачи квартир в частную собственность. Человек, приватизировавший квартиру, получает её в полное своё распоряжение, он должен сам нести за неё ответственность. Это значит, что все платежи за жилищно-коммунальные услуги обязан вносить непосредственный владелец квартиры. В нашей стране всё не совсем так. Человек, приватизировавший своё жильё, получает все права на распоряжение этим недвижимым имуществом, но часть жилищно-коммунальных услуг за него продолжает оплачивать государство. Это не может служить выходом из создавшейся ситуации. Если квартиросъёмщик не будет способен оплачивать полный объём услуг после приватизации квартиры, он не должен претендовать на получение её в собственность. Итак, приватизация квартир в таком порядке, как она существует сейчас, не может являться выходом из создавшегося положения.

Более перспективным путём передачи жилищного фонда в собственность граждан является обеспечение доступности приобретения жилья. Причём данное направление может обеспечить не только эффективное проведение реформы в одном регионе, но и последующее развитие и улучшение жилищно-коммунального хозяйства всего государства в целом, а также повышение уровня благосостояния всех граждан.

Но для реализации выбранного направления реформы необходимо, чтобы выполнялся целый ряд условий, которые позволили бы провести демонополизацию жилищного хозяйства путём обеспечения доступности приобретения жилья. Итак, требуется выбрать ряд показателей, которые помогли бы тщательно проанализировать насколько быстро и эффективно развитие данного региона позволит проводить данные преобразования.

1. Среднемесячная заработная плата в регионе. Позволит определить материальную обеспеченность жителей региона.
2. Прожиточный минимум по региону. Необходимый показатель. Среднемесячная заработная плата даёт лишь приблизительную ненаглядную оценку уровня материальной обеспеченности. Для правильного анализа необходимо заработную плату сопоставить с прожиточным минимумом.
3. Жилой фонд. Позволяет определить рост объёма жилого фонда.
4. Износ жилого фонда. Количественная оценка старения жилого фонда.
5. Распределение жилого фонда по формам собственности. С помощью этого показателя можно оценить степень демонополизации жилого фонда.
6. Создание управляющих компаний. Позволяет оценить количество органов самоуправления, таких как ТСЖ и т. п.
7. Просроченные платежи населения по оплате жилья и коммунальных услуг. Косвенно характеризует готовность населения к переходу на полную оплату услуг.

Для анализа данных показателей необходимо построить графики, которые могли бы охарактеризовать основную тенденцию в изменении величин.



Итак, исходя их построенных графиков, можно сделать следующие выводы.

1. Строительство жилищного фонда ведётся очень медленными темпами. В последний год площадь жилого фонда не изменилась в сравнении с предыдущим. Поскольку потребность в новых квартирах постоянно возрастает, требуется увеличивать объём жилья. Учитывая, что наверняка не были удовлетворены предыдущие потребности в новых квартирах, а теперь появились и новые, нужно немедленное введение в эксплуатацию большого количества площадей. К сожалению, взять их пока что неоткуда, и в ближайшее время при таких темпах строительства не предвидится появление нового жилищного фонда. Единственный выход – увеличить объёмы и скорость строительства, но без ущерба качеству, чтобы в будущем можно было удовлетворить растущую потребность в жилье. Есть и положительный фактор (в свете нехватки жилого фонда) – это снижение численности населения. В 1997 году численность населения региона снизилась на 0,9 тысяч человек. Естественно, это печальное обстоятельство.
2. Жилищный фонд стареет с каждым годом на 1%. Эта проблема также неразрывно связана со строительством новых домов. Требуется постоянное обновление жилого фонда. Старые дома должны периодически подвергаться капитальному ремонту. Пока затраты на капитальный ремонт несёт государство. При передаче жилья в личную собственность граждан они также примут на себя все расходы, связанные с ремонтом квартир и домов.
3. Прожиточный минимум в регионе неуклонно растёт. Однако в последнее время рост этот замедлился. Кроме того, параллельно процессу роста прожиточного минимума идёт рост среднемесячной заработной платы, которая увеличивается быстрее, чем прожиточный минимум. В последний год её рост замедлился гораздо менее, нежели рост прожиточного минимума. В 1997 году 1 среднемесячная заработная плата была равна приблизительно 2,3 прожиточного минимума. Всё это говорит о том, что население региона не находится в абсолютно бедственном положении и, возможно, имеет какой-то запас свободных денег.
4. Не смотря на то, что среднемесячная зарплата превышает прожиточный минимум, можно видеть крупные суммы просроченных платежей населения по оплате жилищно-коммунальных услуг. Это говорит о том, что показатель прожиточного минимум слишком относителен и не даёт полной картины уровня жизни населения. Просроченные платежи составляют довольно крупные суммы, но максимальная сумма образовалась в 1995 году. С тех пор этот показатель существенно упал, но всё ещё продолжает достаточно быстро расти. Такая тенденция будет иметь негативное влияние на проведение реформы жилищно-коммунального хозяйства.
5. Распределение жилого фонда по формам собственности, изображённое на графике, как раз и послужило причиной того, что я выбрал демонополизацию фонда основным направлением реформы ЖКХ. На диаграмме видно, что количество личной собственности на квартиры значительно выросло, но одновременно с этим выросло и количество муниципального жилья. В итоге получилось, что в относительном выражении эти величины изменились не слишком существенно, и личная собственность составляет около 34%, муниципальная – около 45%. Итак, прослеживается тенденция к увеличению объёма и доли муниципальной и личной собственности на жильё, и снижению государственной и ведомственной.
6. В регионе растёт количество органов самоуправления, таких, как ТСЖ. Оно увеличилось в 2 раза. Чем больше подобных органов будет образовано, чем больше опыта будет накоплено в создании подобных организаций и работе с ними, тем более безболезненно пройдёт реформа ЖКХ.

Итак, из всего вышесказанного можно сделать вывод, что состояние жилищно-коммунального хозяйства в регионе оставляет желать лучшего. Конечно, для проведения реформы лучше было бы иметь дело с хорошо развитым богатым регионом, тогда бы и преобразования шли быстро и эффективно. Но задача как раз и состоит в том, чтобы вывести жилищно-коммунальное хозяйство региона из депрессивного состояния. Есть только один путь для достижения этой цели – это проведение реформы. А вот каким путём её проводить, как реально добиться благополучного исхода и выполнить все стоящие перед реформатором задачи – это и есть главная тема исследования. Но для начала следует разобраться, что же представляет собой реформа ЖКХ.

Необходимость преобразований в сфере ЖКХ стала особо остро ощущаться в конце 80-х годов в связи с большим износом основных фондов, крайне низким уровнем обслуживания населения, огромными затратами государственных средств на содержание и ремонт объектов ЖКХ. Кроме того, главным и единственным собственником жилья было государство, граждане не имели почти никаких прав на обращение с жильём. Государство было и монополистом в сфере предоставления коммунальных услуг. Реформа, разработка и осуществление которой начались в начале 90-х, была призвана решить все эти основные проблемы.

В связи с этим можно выделить главные задачи реформы ЖКХ.

1. Подготовка экономической и социальной базы для проведения преобразований.
2. Кардинальное изменение всей сферы отношений, связанной с ЖКХ.
3. Передача жилья в собственность граждан, демонополизация жилого фонда и сферы коммунальных услуг.
4. Организация рыночных отношений в сфере ЖКХ и создание рынка жилья.
5. Передача затрат на жильё населению – собственнику жилья, распределение некоторых затрат между населением и государством.
6. Выработка определённых стандартов (нормы площади жилья, и т. д.)

За время проведения реформы, которая по плану должна закончиться в 2003 году, был разработан и принят ряд законопроектов, обеспечивающих претворение преобразований в жизнь, а также ряд стандартов и нормативов, позволяющих обеспечить определённый уровень обеспеченности жильём, оплаты жилья и коммунальных услуг и т. д.

Вот что такое в общих чертах реформа ЖКХ. Она имеет множество направлений и задач, которые могут быть реализованы самыми различными путями. Обеспечение доступности приобретения жилья – вот одно из направлений. Для претворения в жизнь этой идеи необходимо приложить много усилий. Как же конкретно можно достичь цели в таком непростом начинании.

# Часть III.

Пути реализации жилищно-коммунальной реформы.

Проведение жилищно-коммунальной реформы в конкретном регионе должно основываться на его специфике. Но невозможно проводить преобразования без поддержки государства, иначе все они просто окажутся бесполезными и ненужными. Реформа должна идти параллельно во всём государстве, и государство должно оказывать всестороннюю поддержку регионам. В качестве общегосударственных мер, необходимых для успешного и эффективного проведения реформы, можно выделить следующие.

1. Необходимо введение государственного регулирования в масштабе страны всех процессов, связанных с проведением реформы. Должен существовать единый центр, координирующий и поддерживающий деятельность регионов. Необходимо появление соответствующих государственных и рыночных структур, что также невозможно без помощи федерального центра.
2. Принятие эффективных мер по совершенствованию налоговой и кредитной политики государства для стимулирования инвестиций в жилищное строительство и благоустройство городов. Совершенствование законодательной базы государства в целом и реформы в частности.
3. Повышение эффективности использования действующих предприятий по производству отечественных стройматериалов и предметов благоустройства, оснащение их самыми передовыми технологиями.
4. Создание специального инвестиционного фонда поддержки экономических реформ в сфере ЖКХ.

Эти мероприятия существенно облегчат проведение реформы в целом по стране и в каждом регионе в отдельности. Однако таких мер для проведения преобразований недостаточно. Необходимо принимать конкретные решения и реализовывать их в зависимости от специфики региона. Моя задача – обеспечение доступности приобретения жилья. Существует несколько основных мер по решению этого вопроса.

Одно из основных препятствий в покупке жилья для населения России и моего региона в частности – высокая стоимость квартир. Человек, приобретающий новую квартиру, считается богатым. Для успешного решения этой проблемы нужно снизить себестоимость квартир. Необходимо понизить стоимость постройки жилого дома. Для этого есть несколько способов.

В современных условиях создаётся благоприятная обстановка для использования наших, отечественных разработок. Во-первых, это российские научные изыскания, которые зачастую существенно опережают зарубежные аналоги. У нас же они остаются невостребованными. Эти технологии обычно дёшевы, практичны, высокоэффективны. А деньги на них всегда можно найти, если отказаться от покупки, к примеру, зарубежной техники. В Абакане существует завод по производству тяжёлых машин, таких, как тракторы и т. п. Он простаивает уже несколько лет, его продукция перестала пользоваться спросом, государственный заказ отсутствует. Хотя покупать машины в Абакане будет дешевле, к тому же они наверняка не сильно уступают в качестве импортным аналогам. Что уж говорить про транспортные издержки. Везти технику через весь мир, а потом и всю страну, когда можно приобрести её совсем под боком. Естественно, это скажется на стоимости строительства в сторону её понижения.

Использование более дешёвых российских материалов также положительно повлияет на себестоимость жилья. Республика Хакасия богата полезными ископаемыми, причём большую долю их составляют строительные материалы. Опять же можно существенно сэкономить на транспортировке материалов. Кроме того, можно использовать не только строительные, но и абсолютно все отделочные материалы отечественного производства. Хотя, я думаю, при первом оформлении квартиры и так используют не лучшие материалы. Можно было бы не делать первоначальный ремонт в квартире, а лучше отдавать эти средства лично владельцам квартиры на дальнейшее её благоустройство по их собственному вкусу. Ведь зачастую эти деньги просто пропадают – новые владельцы квартиры полностью переделывают ремонт.

Необходимо создание насыщенного рынка жилья с острой конкуренцией. Это послужило бы стимулом для производителей привлечь массового потребителя, для чего пришлось бы принять ряд мер, облегчающих приобретение квартиры.

Когда потребители жилищно-коммунальных услуг станут оплачивать их полностью самостоятельно, нужно провести демонополизацию сферы предоставления этих услуг и создать конкурентную борьбу. Пусть жители сами выбирают, кому им платить за оказываемые услуги, решают, у кого выше качество обслуживания или более низкие цены. Сейчас в этой отрасли государство – естественный монополист, однако, если эта сфера перестанет быть убыточной, то эта проблема вполне может быть решена таким путём.

Разработка порядка обмена жилой площади – важная мера в процессе обеспечения доступности жилья. Можно осуществлять её разными путями.

Например, такой механизм. У нас есть определённое количество очередников на получение новой квартиры. При этом все они уже обладают определённой жилой площадью, но хотят улучшить условия проживания. Естественно, что в сложных экономических условиях обеспечить всех разом жилой площадью, оставив им при этом их старые квартиры, нет никакой возможности. Как я уже отмечал, прирост жилого фонда составляет очень небольшую величину. Тогда попробуем сделать так, чтобы они оказались в лучшем положении, чем были, но отдали свои старые квартиры государству. Мы строим дом, в котором есть трёхкомнатные квартиры. Возьмём для примера одну из них. На неё претендует один из очередников, проживающий с семьёй в двухкомнатной квартире. Мы передаём ему в собственность новую трёхкомнатную квартиру, а его старую забираем в муниципальную собственность. Теперь у нас удовлетворена потребность одного очередника и имеется в наличии двухкомнатная квартира. Выбираем следующего очередника, претендующего на две комнаты. Ему отдаём квартиру двухкомнатную, а его однокомнатную забираем. Таким образом мы удовлетворили потребности двух очередников и имеем в наличии однокомнатную квартиру. Теперь ищем людей, живущих в одной квартире и претендующих на расселение, и кому-то из них отдаём квартиру. Итак, мы с помощью одной трёхкомнатной квартиры удовлетворили потребности сразу четырёх семей.

Можно также ввести особую программу при покупке новой квартиры. Очереднику предлагается продать свою квартиру по рыночной стоимости. На вырученные от продажи деньги он приобретает квартиру из муниципального жилого фонда. Но приобретает он её не по рыночной стоимости, а по себестоимости, которая гораздо ниже рыночной. Таким образом он может приобрести большую по площади квартиру, а иногда даже сэкономить часть денег на будущее благоустройство.

Оказание помощи финансово-экономическими методами существенно повысит результативность внедрения новшеств. Государство должно оказывать всестороннюю поддержку гражданам при приобретении квартир. Это могут быть самые различные программы.

Например, выдача целевых ссуд на приобретение жилой площади. Здесь могут существовать различные категории людей, получающих ссуды. Естественно, выдать ссуды всем желающим наше слабое в финансовом отношении государство, к сожалению, не в состоянии. Можно организовать программы помощи молодой семье, работникам определённых сфер. Вообще, выдача кредита всегда связана с определённым риском потерять деньги. Поэтому в этом вопросе всё далеко не так просто, как хотелось бы. Именно потому получить кредит смогут не очень многие, но всё же это существенно поможет в проведении реформы. Для получения кредита человек должен иметь определённый стабильный доход. Деньги выдаются специально на покупку квартиры, ссуда возвращается в течение нескольких лет. Размер и время возвращения ссуды зависят от дохода человека или семьи. Для упрощения этого механизма можно не выдавать деньги в кредит, а просто продавать квартиры в рассрочку, если, конечно, в наличии имеется жилая площадь, находящаяся в муниципальной (государственной) собственности. Если же таковой нет, то придётся всё же выдавать ссуду деньгами.

Альтернативой ссудам могут служить собственные вклады граждан в банки. Этот принцип похож на предыдущий, но обладает своей спецификой. В банке открывается счёт для определённого человека, желающего купить квартиру. Он постоянно вкладывает деньги в банк, увеличивая свой счёт. Банк платит более высокий процент с условием, что деньги потом пойдут на покупку квартиры. С увеличением количества денег на счёте растёт и процент, начисляемый банком. Это и будет своеобразная материальная помощь определённым категориям граждан. Конечно, таким способом государство не сможет помочь очень многим, но всё же ускорит преобразования.

При нехватке финансовых средств на те или иные задачи можно обратиться к выпуску облигаций государственного займа. Человек покупает облигации, вкладывая деньги в строительство новых объектов, не только жилых домов, но и экономически выгодных зданий и предприятий. Затем, к сроку погашения облигаций, государство предлагает два способа вознаграждения: выплата процентов или определённые льготы на приобретение жилья. Это жильё может находиться и в новом, построенном за счёт облигаций, здании, тогда человек получает большие льготы при покупке жилья в этом доме.

Все эти методы должны способствовать обеспечению доступности приобретения жилья. Но ни один из этих методов не будет достаточно эффективен в условиях спада производства, экономического и политического кризиса. Поэтому для решения задач реформы ЖКХ нужно стабильное положение во всём государстве в целом. Ни один из этих методов в отдельности не способен решить все проблемы и привести к намеченной цели. Лишь только использование всей совокупности знаний, методов, опыта может преобразовать существующую сферу ЖКХ, улучшив её.

# Заключение.

Республика Хакасия – регион с большим количеством недостатков в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Можно наблюдать и слишком медленное увеличение объёма жилого фонда, и преобладание государственной формы собственности на жилищный фонд, и увеличение износа жилого фонда. Существуют довольно крупные объёмы просроченных платежей населения. Реформа ЖКХ будет в этом регионе сталкиваться с определёнными трудностями. Исходя из того, что большая часть жилого фонда находится в муниципальной собственности, я выбрал основным направлением исследования проблему обеспечения доступности приобретения жилья. Было предложено несколько методов претворения в жизнь этого направления реформы: снижение стоимости жилья, внедрение целевых финансовых программ помощи в приобретении жилья, разработка порядка обмена жилой площади. Каждый отдельно взятый метод не может служить универсальным средством для преодоления всех трудностей. Использование всей совокупности этих методов вкупе с всесторонней государственной поддержкой реформы должно обеспечить достижение целей преобразований. Но для успешной реализации методов необходима стабильность в политической и экономической жизни страны, одновременная работа подобного рода на всей территории России.

Работая над данным проектом я узнал все основные аспекты проведения реформы ЖКХ, научился применять полученные знания на практике, анализировать положение региона. Обладая практическими навыками в работе с одним регионом мне нетрудно применить их и при анализе других субъектов Российской Федерации. Кроме того, я познакомился ближе с одним из субъектов, узнал многое о развитии его промышленности, транспорта, сельского хозяйства, жилищно-коммунального хозяйства.

# Список использованной литературы.

1. Конспект лекций по дисциплине «Регионоведение».
2. Материалы официальной страницы Республики Хакасия в Internet.
3. «ЖКХ». 2000, №1.
4. Морозова «Регионоведение».