*СОДЕРЖАНИЕ*

*Введение 4*

*1 Жилищный фонд 6*

*2 Управление жилищным фондом 11*

*3 Реформирование ЖКК 18*

*Заключение 26*

*Список литературы 27*

*ВВЕДЕНИЕ*

*Находящиеся на территории РФ жилые дома, а также жилые помещения в других строениях образуют жилищный фонд.*

*Понятие «жилищный фонд» употребляется в жилищном законодательстве давно. Однако конкретного определения этого понятия в законодательстве не было. Впервые определение понятия «жилищный фонд» было дано в Основах.*

*ЖК установил, что жилищный фонд образуют жилые дома, а также жилые помещения в других строениях. Жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, а также для использования в качестве служебных жилых помещений и общежитий, т.е. и для временного проживания граждан.*

*Рост инвестиций в жилищное строительство и эффективное управление их использованием, по сути, выступают как вложения в человеческий капитал. Именно наращивание таких инвестиций для многих развитых стран стало тем фактором, который обеспечил их устойчивое и эффективное развитие, улучшение условии жизни населения и укрепление трудового и интеллектуального потенциала нации. Рост объемов недвижимости и повышение ее качества выступают не только показателем благосостояния населения, но и мультипликатором, дающим импульс развитию сопряженных сфер.*

*В последнее время инвестиционная активность в жилищном секторе находится на низком уровне. В этих условиях становится необходимым поиск путей роста инвестиций, эффективное управление их использованием. Речь идет не только об увеличении объемов нового строительства, но и о поисках путей эффективной эксплуатации жилищного фонда. В целом проблема роста инвестиционной активности в жилищной сфере весьма остра, а ее решение без участия государства практически невозможно. Политика государства должна состоять, на наш взгляд, во-первых, в обеспечении роста реальных доходов населения, открывающих возможности улучшения его жилищных условий, во-вторых, в увеличении и качественном использовании инвестиций в жилищном строительстве, удешевляющих стоимость жилья и делающих его доступным для большинства населения, и наконец, в-третьих, в сокращении расходов на эксплуатацию существующего жилья при одновременном улучшении качества жилищно-коммунальных услуг.*

*Общая цель исследования заключается в решении важной народнохозяйственной задачи - на основе обобщения и анализа отечественного опыта, а также зарубежной практики осуществить дополнение и развитие концепции управления инвестиционными процессами в жилищной сфере.*

*Объектом исследования являются процессы управления инвестициями в жилищной сфере, обеспечивающие создание и эксплуатацию доступного жилья для широких слоев населения.*

*Предметом исследования выступает совокупность управленческих, организационных и социально-экономических отношений, возникающих в ходе управления инвестиционными процессами в жилищной сфере.*

*Учитывая, что более чем 60% инвестиционных ресурсов реального сектора экономики используется в строительной сфере, есть основания рассматривать эти процессы в связке. Хотя воспроизводство жилья и понимается как комплексный процесс, тем не менее, с методологических позиций инвестиционные процессы выделяются в самостоятельный объект исследования. И тем не менее, нам представляется оправданным деление воспроизводства жилья на две крупные сферы: жилищное строительство и жилищный фонд. Такая градация обусловливает деление воспроизводственных процессов в жилищной сфере на инвестиционные процессы и фондовые процессы. Первые включают процессы финансирования, принятия инвестиционных решений и их реализацию, вторые - процессы распределения, потребления и эксплуатацию жилищного фонда.*

*1 ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД*

*Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких и престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.*

*Жилищный фонд включает:*

1. *жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие государству (государственный жилищный фонд);*
2. *жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие и другим кооперативным организациям (общественный жилищный фонд);*
3. *жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам (фонд жилищно-строительных кооперативов);*
4. *жилые дома и квартиры, находящиеся в личной собственности граждан (индивидуальный жилищный фонд).*

*К непригодным для постоянного проживания жилым домам относятся:*

* *каменные дома с физическим износом свыше 70%;*
* *деревянные дома и дома со стенами из местных материалов, а также мансарды с физическим износом свыше 65%;*

*Независимо от указанных условий к непригодным для проживания относятся жилые дома:*

* *расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаро-, взрывоопасных зон промышленных предприятий, транспорта, инженерных сетей и других зонах с особыми условиями, запрещенных к застройке строительными нормами и правилами (СНиП);*
* *расположенные в опасных зонах отвалов породы угольных, сланцевых шахт и обогатительных фабрик; зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, могущих угрожать застройке и эксплуатации зданий; на территориях, ежегодно затапливаемых поводковыми водами;*
* *жилые дома, получившие повреждение в результате землетрясений, просадок, неравномерных осадок и т. п., если эти повреждения не могут быть устранены с одновременным конструктивным обеспечением требований СНиП к жилым зданиям для особых условий строительства и эксплуатации;*
* *бараки, которыми следует считать одно-, двухэтажное жилое здание, предназначенное для временного проживания, с общей кухней и санитарным узлом, как правило деревянное, рассчитанное на короткий срок службы - 10-20 лет;*
* *при возникновении угрозы аварии (обрушения) здания в результате достижения предельного физического износа несущих строительных конструкций (деформаций, повреждений, снижения прочности и несущей способности) или деформации основания здания;*
* *после аварии, пожара, стихийного бедствия в том случае, если проведение восстановительных работ технически невозможно или не целесообразно с экономической точки зрения;*
* *в случае невозможности организации обслуживания жителей и технической эксплуатации здания.*

*В жилищный фонд включаются также жилые дома, принадлежащие государственно-колхозным и иным государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям. Существует три вида жилищного фонда: частный, государственный, муниципальный. Общественный жилищный фонд, т.е. фонд, находящийся в собственности общественных объединений, в настоящее время нет оснований выделять в качестве самостоятельного жилищного фонда, т.к. имущество этих объединений согласно гражданскому законодательству относится к частной форме собственности.*

*На основании ст. 212-215 ГК РФ жилищный фонд следует подразделять в зависимости от формы собственности на следующие виды.*

*1.Частный жилищный фонд:*

* *фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет их средств, в том числе за счет жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом;*
* *фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ собственников жилья, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством.*
* *2.Государственный жилищный фонд:*
* *Находящийся в государственной собственности Российской Федерации, в том числе находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий или учреждений, относящихся к федеральной собственности.;*
* *Фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, в том числе находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий или учреждений, относящихся к собственности субъектов Российской Федерации.*
* *3.Муниципальный жилищный фонд:*
* *Фонд, находящийся в собственности городского, сельского поселения, иного муниципального образования, в том числе находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий или учреждений.*

*Таким образом, жилищный фонд по принадлежности к форме собственности подразделяется на три вида, в том числе частный и государственный фонды имеют в своем составе по два вида.*

*Правильная классификация жилищного фонда имеет принципиальное значение с точки зрения использования каждого его вида.*

*Так, в частном жилищном фонде владеют, пользуются и распоряжаются жилищным фондом (жилыми помещениями) сами собственники на основании соответствующих статей ГК РФ. Основы и ГК РФ, устанавливая право частной собственности на недвижимость, в том числе в жилищной сфере, сняли всякие ограничения на количество, размеры и стоимость жилых домов и квартир, которые могут находиться в собственности юридических или физических лиц. В жилых домах государственного и муниципального жилищного фонда применяется иной порядок использования жилых помещений. В частности, в этих домах большая часть жилых помещений предоставляется гражданам бесплатно (на условиях договора социального найма жилого помещения), что невозможно в частном жилищном фонде.*

*В целях выполнения возложенных на Мингосимущество России задач оно установлено законодательством порядке:*

* *Организует и принимает в пределах своей компетенции решения о приватизации, находящейся в Федеральной собственности государственных предприятий;*
* *Передает объекты Федеральной собственности Российскому фонду Федерального имущества для продажи;*
* *Осуществляет, в том числе через свои территориальные органы, контроль за управлением и распоряжением объектами Федеральной собственности, их использование по назначению и сохранностью;*
* *Разрабатывает и осуществляет мероприятия по приватизации находящихся в Федеральной собственности объектов недвижимости (включая земельные участки) и управлению этими объектами;*
* *Оформляет закрепление государственного имущества, находящееся в Федеральной собственности, хозяйственное ведение и оперативное управление, дает согласие на продажу недвижимого имущества, закрепленного в хозяйственном ведении, на передачу его в аренду или залог, либо на распоряжение этим имуществом иным способом, а также ведет учет (реестр) договоров о залоге объектов Федеральной собственности;*
* *Осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью, относящегося к Федеральной собственности государственного имущества, находящегося в хозяйственном ведении и оперативном управлении юридических лиц, а также переданного в установленном порядке иным лицам, и в случае нарушения установленных правил распоряжения этим имуществом и его использования принимает необходимые меры в соответствии с законодательством Российской Федерации.*

*Жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий.*

*Предоставление помещений в жилых домах для нужд промышленного характера запрещается.*

*Установлено, что жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие),квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригородные для проживания. Что касается понятия «жилое помещение», то жилым помещением может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома). Кроме того, необходимо иметь в виду, что согласно ст.52 ЖК не являются самостоятельным предметом договора найма подсобные помещения (кухня, коридор и т.п.). Запись «пригодное для постоянного проживания» означает, что жилое помещение должно отвечать требованиям, предусмотренным жилищным законодательством.*

*В ч. 2 ст. 7 содержится запрещение на предоставление (размещение) в жилых домах помещений для нужд промышленного характера, т. е. это правило касается не только непосредственно жилых помещений, но и нежилых помещений, которые предназначаются для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера. Под промышленностью подразумевается отрасль производства, охватывающая переработку сырья, разработку недр, создание средств производства и предметов потребления. Этот запрет содержится в законе в целях обеспечения соблюдения требований, которые предъявляются к жилым помещениям.*

*2 УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ*

*Специально уполномоченным государственным органом на федеральном уровне в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда являлось Министерство строительства Российской Федерации (Положение о Министерстве утверждено Постановлением правительства РФ от 04.10.94 №1170). Указом Президента РФ: «О структуре федеральных органов исполнительной власти» от 17.08.99 №1062 образован государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, на который возложены указанные вопросы.*

*Основными задачами и функциями этого органа исполнительной власти являлись:*

* *Разработка и обеспечение реализации государственной политики в области строительства, архитектуры, градостроительства, и жилищно-коммунального хозяйства, разработка системы форм и методов государственного регулирования в этих сферах, адекватных новым экономическим условиям, содействие формированию и развитию рыночных отношений, социального партнерства, система государственных гарантий работниками в инвестиционно-строительной и жилищно-коммунальной деятельности;*
* *Координация деятельности органов управления по архитектуре, строительству, градостроительству и жилищно-коммунальному хозяйству субъектов Российской Федерации;*
* *Проведение научно-технической политики, разработка системы нормативных документов (нормы, правила, стандарты и др.) в строительстве, градостроительстве, инженерных изысканиях, проектировании, а также в области эксплуатации, капитального ремонта и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства;*
* *Разработка федеральной жилищной политики и участие в ее реализации, подготовка предложений по формированию программ развития социальной сферы и коммунальной инфраструктуры;*
* *Разработка политики структурной перестройки базы строительной индустрии и промышленности строительных материалов и содействие ее реализации;*
* *Осуществление практических мер по совершенствованию градостроительства и системы расселения, повышению качества архитектурно-планировочных и архитектурно-художественных решений зданий, сооружений и предприятий при застройке городов и других поселений в целях создания полноценной среды для жизнедеятельности населения.*

*Наряду с государственными органами в частном жилищном фонде его управление должно осуществляться непосредственно собственником, либо уполномоченным им органом.*

*Собственники, либо уполномоченные ими органы вправе заключить договоры на управление жилищным фондом соответствующими организациями. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья вправе самостоятельно управлять домом или нанимать управляющего, а также заключать договор с соответствующим управляющим организации. Управление жилищным фондом должно осуществляться с соблюдением требований Кодекса, законодательных и иных нормативных актов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, решений органов местного самоуправления.*

*Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда имеет свои задачи обеспечить соблюдение всеми министерствами, государственными комитетами, ведомствами, государственными, кооперативными и другими общественными предприятиями, учреждениями, организациями, жилищно-строительными кооперативами, должностными лицами и гражданами порядка распределения жилой площади, и предоставление гражданам жилого помещения, а также приобретение в собственность жилых помещений в домах государственного муниципального жилищного фонда, правил пользования жилищным фондом и содержания его в технически исправном состоянии.*

*Управление жилищным фондом - это организация содержания и ремонта жилья, а также предоставления коммунальных услуг самостоятельно или по договорам с подрядными жилищно-эксплуатационными организациями. Объектом управления является многоквартирный жилой дом или совокупность жилых домов.*

*Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.*

*Современная тенденция в управлении жилищным фондом - постепенная передача этой функции от органов местного самоуправления к собственникам и их объединениям. В то же время доля домов, в которых созданы жилищные или жилищно-строительные кооперативы и товарищества собственников жилья, является крайне незначительной. Собственники помещений практически не могут оказывать влияние на качество и стоимость жилищно-коммунальных услуг и выступать в роли заказчиков на ЖКУ.*

*Согласно Жилищному кодексу РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны самостоятельно выбрать один из способов управления:*

* *непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;*
* *управление через ТСЖ жилищным либо иным потребительским кооперативом;*
* *управление с помощью привлечения управляющей организации.*

*Управление через ТСЖ или кооператив предполагает наличие в его руководстве квалифицированных специалистов, знающих строительные, технологические, сметные и другие нормы и способных привлекать на договорной основе обслуживающие организации.*

*Наиболее эффективным способом управления многоквартирным домом является привлечение квалифицированной управляющей организации, которая, в свою очередь, будет привлекать для оказания отдельных видов услуг специализированные жилищно-эксплуатационные, коммунальные, ремонтные, строительные и другие организации. При этом способе управления происходит полное разделение функций собственника, управляющей организации и исполнителей жилищно-коммунальных услуг, создается конкурентная среда и система договори отношений.*

*Система взаимоотношений и механизм развития конкурентной среды*

*Взаимодействие при управлении многоквартирными домами*

*Собственники – управляющая жилищная организация*

*Договорные отношения*

*Привлечение на конкурсных условиях подрядных организаций по содержанию, благоустройству и ремонту домов*

*Конкуренция в сфере содержания, ремонта, благоустройства домов между подрядными организациями*

*Управляющая жилищная организация – подрядная организация*

*Привлечение на конкурсных условиях управляющих жилищных организаций к управлению многоквартирными домами*

*Конкуренция в сфере управления многоквартирными жилыми домами между управляющими организациями*

*Механизм формирования конкурентных отношений*

*Развитие конкурентной среды*

*Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений и может быть изменен ими в любое время. Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений. Если собственниками помещений в течение года не выбран способ управления домом или если принятое решение не было реализовано, то орган местного самоуправления в порядку установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. При этом многоквартирный дом может управляться только одной организацией. Собственники помещений обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам конкурса. После завершения указанных процедур орган местного самоуправления снимает с себя функции управления многоквартирными жилыми домами и передает их управляющим организациям.*

*По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (объединения собственников помещений) в течение согласованного срока за плату обязуется самостоятельно или с привлечением специализированных организаций оказывать услуги собственникам и пользователям помещений в таком доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом. Договор может быть заключен на срок от 1 года до 5 лет.*

*Органы местного самоуправления обязаны создавать условия для эффективного управления многоквартирными домами. С этой целью они:*

* *обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;*
* *могут предоставлять управляющим организациям, ТСЖ, жилищным и иным кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;*
* *содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и оказывают помощь в организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.*

*Важную роль в управлении жилищным фондом играет общественное участие и общественный контроль. Через систему старших по домам и подъездам, домовых и квартальных комитетов, органов территориального общественного самоуправления осуществляется конструктивное взаимодействие жителей и жилищных объединений с управляющими и обслуживающими организациями. Органы местного самоуправления объективно заинтересованы в таком участии и контроле.*

*Одним из основных компонентов управления многоквартирными домами является организация системы оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.*

*Наниматели жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде вносят плату за пользование жилым помещением (за наем), плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения и общего имущества дома, включая расходы по управлению многоквартирным домом. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме производится за счет собственника.*

*Собственники жилых помещений в многоквартирных жилых домах в отличие от нанимателей не вносят плату за наем, но оплачивают расходы по капитальному ремонту общего имущества дома, а также облагаются уплатой налога на имущество.*

*Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:*

* *плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;*
* *плату за коммунальные услуги.*

*В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, может осуществляться страхование в соответствии с законодательством.*

*Собственники жилых домов несут расходы по их содержанию и ремонту, a также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.*

*Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро-, газоснабжение (в том числе постами бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива в условиях печного отопления).*

*Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается собственниками в размере, обеспечивающем содержание имущества в соответствии с требованиями законодательства, а также в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения и местоположения дома. Для муниципального и государственного жилищного фонда размер платы за наем, содержание и ремонт жилых помещений устанавливается органами местного самоуправления. Они, а также управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на отдельные виды услуг и работ.*

*Важную роль в системе эксплуатации жилищного фонда играют расчетно-кассовые центры (РКЦ). Это специализированные информационно-вычислительные организации, осуществляющие деятельность по обработке и сбору платежей граждан. Они могут создаваться органами местного самоуправления в форме муниципальных учреждений или хозяйственных обществ. При этом обеспечивается требование Жилищного кодекса РФ о пообъектном учете расходов и доходов по каждому многоквартирному дому. На каждый дом открывается субсчет, на который перечисляются платежи граждан за жилищно-коммунальные услуги.*

*Деятельность позволяет выстроить систему управления информационными потоками, позволяющую в оперативном режиме принимать решения.*

*Уровень обеспечения населения жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ) - один из самых важных показателей качества жизни на территории муниципального образования. Управление жилищно-коммунальным комплексом, согласно Федеральному закону 2003 г., относится в основном к компетенции поселений. Предприятия, входящие в жилищно-коммунальный комплекс, - поставщики ресурсов, управляющие и подрядные организации, органы регионального управления и местного самоуправления - должны согласовывать свои действия в целях повышения качества жилищно-коммунального обслуживания.*

*Важнейшим аспектом является принцип конкурентоспособности предприятий и организаций, предоставляющих услуги, которые должны обеспечиваться ресурсосберегающими и инновационными подходами, развитием конкуренции и формированием социально ориентированной политики, а также условиями, определяющими качество системы управления объектами ЖКК.*

*Управление муниципальным жилищно-коммунальным обществом относится в основном к компетенции поселений. На муниципальные районы возложены межпоселенческие функции: организация электро- и газоснабжения в границах муниципального района, содержание и строительство автомобильных дорог общего пользования между населенными пунктами муниципального района с соответствующими инженерными сооружениями, организация утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов, содержание межпоселенческих мест захоронения и оказание ритуальных услуг.*

*В состав жилищного хозяйства входят жилые и нежилые здания с сетью эксплуатирующих и обслуживающих их предприятий и организаций. Коммунальный комплекс включает в себя системы инженерного обеспечения поселений (электроэнергия, тепло, газо-, водоснабжение и водоотведение) и общегородское коммунальное хозяйство (дороги, благоустройство и озеленение территории, вывоз и переработка бытовых отходов и ряд других хозяйств).*

*Кризисное состояние жилищно-коммунального комплекса в большинстве муниципальных образований России стало проблемой общегосударственного значения. Причинами кризиса явились многолетнее недофинансирование, неэффективная тарифная политика, предопределяющая дотационность отрасли, высокие затраты на оказание услуг, отсутствие у обслуживающих предприятий экономических стимулов снижения затрат, а у получателей ЖКУ - возможности влиять; на их количество и качество, неэффективная система централизованного управления, неразвитость конкурентной среды, высокая степень износа основных фондов, большие потери теплоэнергии, воды и других ресурсов.*

*Возникновение и нарастание технологических и финансовых проблем ЖКК было связано с тем, что до начала массовой приватизации в России основная часть объектов ЖКК находилась на балансе промышленных и других предприятий и финансировалась по титулам соответствующих отраслевых министерств и ведомств. В ходе приватизации эти объекты были переданы в муниципальную собственность, причем в крайне запущенном техническом состоянии и без должной финансовой компенсации расходов на их содержание и ремонт.*

*Недостаточность государственных централизованных финансовых средств на модернизацию и ремонт переданных муниципалитетам изношенных основных фондов не позволила устранить аварийность в системах жизнеобеспечения, особенно в тепло- и водоснабжении. Финансовый кризис и банкротство градообразующих предприятий поставили многие города и поселения с моноструктурным характером экономики в сложные социально-экономические условия. В результате начал нарастать объем задолженности местных бюджетов и муниципальных ,жилищно-коммунальных предприятий перед ресурсоснабжающими организациями.*

*Наличие сложных взаимосвязей хозяйствующих субъектов и потребителей услуг, обусловленных как схемой технологического взаимодействия, так и возникающими при этом противоречиями между экономической природой производства услуг и социальным характером их потребления, подчеркивает специфику управления ЖКК. С точки зрения социальной значимости, ЖКК призван создавать необходимые условия для комфортного и безопасного проживай граждан, а с экономической, являясь сферой деятельности с постоянным потребительским спросом на рынке жилищно-коммунальных услуг, он обладает значительным потенциалом для развития частного бизнеса.*

*При этом важно выделить три взаимосвязанных аспекта управления в сфере ЖКК, включающих доступность приобретения и эксплуатации жилья, повышение качества жилищно-коммунального обслуживания, а также преобразование жилищно-коммунального комплекса муниципальных образований на принципах самоокупаемости услуг и привлечения частного бизнеса.*

*Организационно-экономический механизм реформирования ЖКК предусматривает переход от нормативно-тарифного регулирования коммунальных услуг к оплате фактически потребленных, разработку схем взаимодействия органе власти, хозяйствующих субъектов и потребителей при предоставлении услуг, изменение системы финансирования с ориентацией на оплату потребителями услуг по их реальной стоимости, рациональное сочетание источников финансирования, создание условий для деятельности частных управляющих организаций.*

*3 РЕФОРМИРОВАНИЕ ЖКК*

*Важнейшей тенденцией нынешнего этапа явилась нарастающая роль государства в формировании жилищно-коммунальной политики и принятие пакета законов о доступном жилье и модернизации коммунальной инфраструктуры. Проблема обеспечения населения доступным жильем приобрела федеральное значение и привела к созданию национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».*

*Вступление в силу Жилищного кодекса Российской Федерации, федеральных законов «О концессионных соглашениях» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» открывает перспективы для развития конкурентных отношений и привлечения в отрасль бизнес-структур на основе государственно-частного партнерства; крупные управляющие компании переходят от краткосрочных договоров к долгосрочным инвестициям и расширяют масштаб своей деятельности, охватывая все большее количество регионов и муниципальных образований. Привлечение частного бизнеса к управлению и инвестированию в коммунальный комплекс должно обеспечиваться при преимущественном сохранении региональной (муниципальной) собственности на коммунальную инфраструктуру. Особенно это касается систем тепло- и водоснабжения, где за счет ресурсосберегающих мероприятий может быть достигнут серьезный экономический эффект. Привлечение инвестиций предусматривает в основном переход с бюджетной па заемную и концессионную основу инвестирования отраслей ЖКК с частичным бюджетным софинансированием. Комплекс основных задач по реформированию жилищно-коммунального комплекса включает:*

* *повышение качества и доступности жилищно-коммунальных услуг на основе институциональных преобразований и развития рыночных отношений, включающих реструктуризацию органов управления в сфере жилищно-коммунального обслуживания; системное построение договорных отношений и повышение эффективности конкурентных принципов, привлечение частного бизнеса, акционирование предприятий ЖКК, развитие института профессиональных управляющих жилищным фондом, формирование механизма их отбора на конкурсной основе, содействие в реализации схем самоуправления жителей в жилищной сфере;*
* *обеспечение финансового оздоровления ЖКК на основе повышения эффективности использования бюджетных расходов и адресной поддержки реально нуждающихся граждан в предоставлении определенного стандарта жилищно-коммунального обслуживания, оптимизации соотношения тарифного и бюджетного финансирования, а также увеличения инвестиционной составляющей в тарифах на услуги ЖКК;*
* *регулирование деятельности коммунального комплекса с целью консолидации теплоэнергетических активов в муниципальном образовании и проведения органами муниципального управления единой политики по обеспечению его устойчивого функционирования, надежности и безопасности предоставляемых услуг, модернизации сетей, сооружений и оборудования и повышения на этой основе ресурсной эффективности производства и качества услуг.*

*Основные направления реформирования ЖКК*

*Финансовое*

*оздоровление предприятий ЖКК*

*Передача бюджетных средств на дотирование ЖКК от предприятий к жителям путем предоставления субсидий малообеспеченным семьям*

*Основные направления реформирования ЖКК*

*Разделение функций собственника, управляющего и исполнителя ЖКК на основе договорных отношений между ними*

*Привлечение частных инвестиций*

*Изменение тарифной политики, переход*

*на экономически обоснованные тарифы*

*Передача многоквартирных домов в управление собственникам помещений*

*Финансовое оздоровление предприятий ЖКК включает в себя инвентаризацию, реструктуризацию и ликвидацию накопившейся многолетней задолженности.*

*Предусматривается переход на полную оплату всеми категориями потреби лей затрат на содержание и ремонт жилья и па предоставление коммунальных услуг. Вместо дотирования предприятий ЖКК введена система адресных жилищных субсидий, зачисляемых на персонифицированные счета граждан. При этом устанавливается единый показатель для получения жилищных субсидий расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в совокупном доходе с Федеральным стандартом эта доля установлена в размере 22%, однако субъекты РФ могут понижать ее для отдельных категорий домохозяйств за счет использования средств местных бюджетов.*

*Разделение функций собственника, управляющего жилищным фондом и обслуживающих организаций на основе договорных отношений между ними позволит демонополизировать систему управления многоквартирными домами, обслуживания и ремонта, обеспечить замену административных отношений в данной сфере на рыночные, создать конкурентную среду в сфере управления и обслуживания жилищного фонда, создать предпосылки для повышения качества ЖКУ.*

*Изменение тарифной политики включает в себя введение государственного регулирования тарифов па услуги естественных монополий (электроэнергию и природный газ) и ежегодное установление федеральным законом предельной стоимости ЖКУ на один квадратный метр жилой площади дифференцирование по субъектам РФ. На все виды ЖКУ должны быть установлены экономически обоснованные тарифы, обеспечивающие покрытие текущих затрат эксплуатирующих организаций и затрат на ремонты. При этом должны быть созданы эффективные механизмы целевого использования собственных средств предприятий, и в первую очередь амортизационных отчислений на цели модернизации и ремонта.*

*Особо важным и серьезным шагом в реформировании жилищно-коммунального комплекса является передача управления многоквартирными домами с разным набором собственников от муниципальных органов к собственникам помещений. При этом собственники на общем собрании обязаны самостоятельно выбирать способ управления многоквартирным домом и управляющую организацию и нести полную ответственность за текущее содержание и ремонт домовладения.*

*Важнейшим элементом повышения эффективности управления муниципальным ЖКК является обеспечение общественного надзора не только со стороны собственников жилья и контролирующих организаций, но и с участием саморегулируемых организаций в сфере ЖКК, что позволит бизнесу выработать и принять критерии, которым должен соответствовать хозяйствующий субъект для участия в жилищно-коммунальной деятельности (заказчик, инвестор, управляющая организация, подрядчик и т. д.), разработать и принять правила и стандарты такой деятельности, повысить ответственность субъектов рынка жилищно-коммунальных услуг перед потребителями путем выработки механизмов коллективной ответственности за эксплуатацию жилищного фонда и предоставление коммунальных услуг.*

*Реализация положений Жилищного кодекса РФ существенно повлияет на дея­тельность органов местного самоуправления в сфере ЖКК, избавит их от непосредственного выполнения хозяйственных функций по управлению и обслуживанию жилищного фонда, позволит существенно сократить расходы местных бюджетов на дотирование предприятий. В то же время в условиях реформирования ЖКК перед местными органами возникает много новых задач.*

*Задачи органов местного самоуправления по реформированию ЖКК*

*Совершенствование местной нормативной базы*

*Установление экономически обоснованных тарифов*

*на содержание жилищного фонда, водоснабжение,*

*водоотведение, теплоэнергию и др.*

*Разработка и реализация программ ресурсосбережения*

*Поощрение создания класса собственников жилья путем*

*поддержки ТСЖ и передачи управления многоквартирными*

*домами от муниципальных органов к управляющим компаниям*

*Содействие созданию конкурентной среды в управлении*

*и эксплуатации жилищного фонда*

*Реализация концессионных соглашений при модернизации*

*коммунальной инфраструктуры*

*Организация службы жилищных субсидий*

*Реформирование муниципальных жилищно-коммунальных*

*предприятий*

*Установление муниципальных социальных стандартов*

*и нормативов качества отдельных видов ЖКУ, контроль*

*за их соблюдением*

*Создание расчетно-кассовых центров для сбора платежей за ЖКУ*

*В каждом муниципальном образовании должна быть разработана собственная, экономически и социально обоснованная программа реформирования жилищно-коммунальной сферы, учитывающая местную специфику.**В результате ее реализации будет осуществлен переход на систему договорных отношений между органами местного самоуправления, собственниками и нанимателями жилищного фонда, управляющими организациями и исполнителями жилищно-комму­нальных услуг, создана конкурентная среда в сферах управления жи­лищным фондом и его эксплуатации, а также система концессионных соглашений по передаче в управление частному бизнесу систем инже­нерного обеспечения населенных пунктов. На этой основе должно быть обеспечено существенное повышение качества предоставления ЖКУ.*

*В системе управления муниципальных администраций имеются структурные подразделения, отвечающие за вопросы ЖКК. Важно их укреплять, осуществлять переподготовку специалистов применительно к новой экономической и управленческой ситуации в сфере ЖКК.*

*Существенное изменение отношений собственности в жилищной сфере оказывает определяющее влияние па формы управления жилищным фондом.*

*К компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:*

* *учет муниципального жилищного фонда;*
* *установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;*
* *ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;*
* *определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;*
* *предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;*
* *принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;*
* *согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;*
* *признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;*
* *осуществление контроля использования и сохранности муниципального жилищного фонда, соответствия жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;*
* *определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с условиями и порядком переустройства и перепланировки жилых помещений ;иные вопросы, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений.*

*По формам собственности жилищный фонд делится на частный, государственный и муниципальный. В СССР основная часть жилищного фонда находилась в государственной собственности. В период массовой приватизации промышленных предприятий объем государственного (ведомственного) жилищного фонда резко сократился и соответственно увеличился объем муниципального жилищного фонда. С другой стороны, по мере приватизации квартир возрастал объем частного жилищного фонда и сокращался объем муниципального.*

*В зависимости от целей использования новый Жилищный кодекс РФ разделяет жилищный фонд на:*

* *жилищный фонд социального использования для малоимущих и некоторых других категорий граждан (в основном муниципальный и частично государственный);*
* *специализированный жилищный фонд (также в основном муниципальный и частично государственный), предназначенный для временного проживания отдельных категорий граждан;*
* *индивидуальный жилищный фонд, предназначенный для собственного проживания граждан и членов их семей;*
* *жилищный фонд коммерческого использования, предназначенный его собственником для проживания граждан на условиях возмездного пользования.*

*В муниципальной собственности находятся:*

* *жилищный фонд социального назначения для малообеспеченных граждан;*
* *служебные жилые помещения и общежития;*
* *маневренный жилищный фонд, предназначенный: для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией дома, в котором находятся муниципальные жилые помещения; для граждан - несостоятельных должников, утративших жилые помещения, полученные за счет кредитов или целевых займов и заложенные в их обеспечение, если на момент обращения у них нет другого жилья; для граждан, у которых единственные жилые помещения стали непригодными для проживания в результате чрезвычайных обстоятельств; для иных граждан в случаях, предусмотренных законодательством.*

*В отношении муниципального жилищного фонда органы местного самоуправления обладают всеми полномочиями собственника. По отношению к иному жилищному фонду к компетенции органов местного самоуправления относится только принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые и обратно и согласование переустройства и перепланировки, жилых помещений. Остальные решения но поводу владения, пользования и распоряжения принимаются собственниками помещений и их объединениями.*

*Для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения их эксплуатации Жилищный кодекс РФ предусматривает следующие формы объединений собственников:*

* *жилищные и жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы;*
* *товарищества собственников жилья (ТСЖ);*
* *объединения (ассоциации) ТСЖ, ЖСК для совместного управления общим имуществом многоквартирных домов.*

*Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц па основе членства в целях удовлетворения потребности граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Порядок организации и деятельности кооперативов определяется Жилищным кодексом РФ и федеральным законодательством. Жилищный или жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены внесли паевые взносы за жилые помещения, может быть преобразован в товарищество собственников жилья.*

*Товариществом собственников жилья (ТСЖ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленном законодательством порядке распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме Число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать 50% от общего числа голосов собственников помещений. При наличии в многоквартирном доме муниципальных жилых и нежилых помещений уполномоченный орган местного самоуправления имеет в ТСЖ количество голосов, пропорциональное его деле в общей площади помещений дома.*

*ТСЖ может объединять несколько многоквартирных домов, а также односемейных домов, дачных домов с приусадебными участками, гаражами и другими объектами при наличии общего или соседних земельных участков, общих сетей инженерно-технического обеспечения и других элементов инфраструктуры. Два и более ТСЖ могут создать объединение (ассоциацию) для совместного управления общим имуществом.*

*ТСЖ обязано обеспечивать надлежащее санитарное и техническое. Состояние общего имущества в многоквартирном доме. Оно самостоятельно принимает решение о форме управления домом, вправе заключать договор с выбранной управляющей организацией на управление многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества. ТСЖ может своими силами выполнять работы для собственников помещений и оказывать им различные услуги. Оно самостоятельно определяет смету доходов и расходов на год и на ее основе устанавливает размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений в соответствии с его долей в общей собственности.*

*Органом управления многоквартирным домом, в котором не создано ТСЖ или кооператив, является общее собрание собственников помещений. К компетенции такого собрания относятся:*

* *принятие решений о реконструкции дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;*
* *принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;*
* *принятие решений о передаче в пользование общего имущества дома;*
* *выбор способа управления многоквартирным домом;*
* *другие вопросы, установленные Жилищным кодексом РФ.*

*Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Порядок проведения общих собраний собственников определяется Жилищным кодексом РФ.*

*ЗАКЛЮЧЕНИЕ*

*Появились новые управленческие звенья службы единого заказчика жилищно-коммунальных услуг. В городах области организованы единые расчетно-кассовые центры, которые обеспечивают ежесуточный контроль за сбором платежей населения и распределением средств по расчетам с подрядчиками за оказанные услуги. Частный капитал продвигается в ЖКХ области медленно, но верно. Бизнесмены оценивают сферу ЖКК как прибыльную, но, к сожалению, не везде.*

*Непосредственное управление возможно в том случае, если жильцы в состоянии самостоятельно содержать общее имущество многоквартирного дома или по отдельности договариваться с обслуживающими жилищно эксплуатационными и коммунальными организациями. Такая ситуация является достаточно редкой.*

*Управление через ТСЖ или кооператив предполагает наличие в его руководстве квалифицированных специалистов, знающих строительные, технологические, сметные и другие нормы и способных привлекать на договорной основе обслуживающие организации.*

*Важную роль в управлении жилищным фондом играет общественное участие и общественный контроль. Через систему старших по домам и подъездам, домовых и квартальных комитетов, органов территориального общественного самоуправления осуществляется конструктивное взаимодействие жителей и жилищных объединений с управляющими и обслуживающими организациями. Органы местного самоуправления объективно заинтересованы в таком участии и контроле.*

*Одним из основных компонентов управления жилищным фондом является система оплаты за жилое помещение.*

*Наниматели жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде вносят плат) за пользование жилым помещением (за наем), плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения и общего имущества дома, включая расходы по управлению многоквартирным домом. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме производится за счет собственника.*

*Собственники жилых помещений в многоквартирных жилых домах в отличие от нанимателей не вносят плату за наем, но оплачивают расходы по капитальному ремонту общего имущества дома.*

*СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ*

*1 Воронин А.Г., Лапин В.А. Основы управления муниципальным хозяйством. - М.: Дело, 1998*

*2 Иванов В.В., Коробова А.Н. Муниципальный менеджмент. – М.: ИНФРА – М, 2002*

*3 Таги-Зауе Ф.Г. Энергоснабжение городов. – М.: Строй издательство, 1992*

*4 Фомичева Е.В. Экономика природопользования. – М.: Торговая корпорация "Дашков и КО", 2003*

*5 Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы – М.: ИНФРА – М, 2001*

*6 Жилищный кодекс Российской Федерации*

*7 Зотов В.Б. Система муниципального управления, 2008*