**Оглавление**

[Введение 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472818)

[1. Теоретические основы управления инвестициями на уровне муниципального образования 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472819)

[1.1 Понятие экономической сущности и особенностей управления инвестициями на уровне муниципального образования 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472820)

[1.2 Методические аспекты управления инвестициями органами местного самоуправления 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472821)

[1.3 Роль ЖКХ в социально-экономическом развитии муниципального образования 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472822)

[2. Анализ инвестиций в сфере ЖКХ г. Новосибирска 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472823)

[2.1 Анализ социально-экономического развития г. Новосибирска 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472824)

[2.2 Анализ системы управления инвестициями в жилищно-коммунальном хозяйстве муниципального образования 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472825)

[2.3 Влияние инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство на социально-экономическую среду муниципального образования 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472826)

[3. Пути совершенствования системы управления инвестициями в жилищно-коммунальное хозяйство г. Новосибирска 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472827)

[3.1 Пути совершенствования стратегического управления инвестициями в жилищно-коммунальное хозяйство г. Новосибирска 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472828)

[3.2 Методика планирования инвестиций и оценки программ по реконструкции и застройке жилых массивов в жилищно-коммунальном хозяйстве 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472829)

[3.3 Механизм мониторинга развития и инвестирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472830)

[Заключение 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472831)

[Список использованных источников и литературы 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472832)

[Приложения 2](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Forest\Local%20Settings\Application%20Data\Opera\Opera\temporary_downloads\ЖКХ%20(ДИПЛОМ)%20(1).doc#_Toc232472833)

# Введение

**Актуальность темы выпускной квалификационной работы.** Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из основных отраслей социальной сферы, обеспечивающей благоприятные условия жизни населения. Длительное время жилищно-коммунальное хозяйство практически было бюджетной отраслью и его потребности финансировались за счет бюджетных средств. Лишь 2 % от общей стоимости услуг составляли платежи населения. Сохранение нерыночного характера жилищно-коммунальных услуг выступает сдерживающим фактором привлечения инвестиций в отрасль и дальнейшего развития предприятий, что ведет к снижению их конкурентоспособности, потери качества оказываемых ими услуг.

В связи с этим была разработана программа перехода отрасли на рыночные принципы функционирования. Однако отсутствие государственной концепции и стратегии реформирования социальной сферы, привело к тому, что предприятия и организации жилищно-коммунального хозяйства столкнулись с рядом проблем системного и внесистемного характера. К первым можно отнести общеэкономическую ситуацию в стране и отсутствие длительное время достаточно проработанной институциональной базы реформирования отраслей. Во вторую группу - внутриотраслевых проблем можно включить: низкую платежную дисциплину потребителей услуг, значительный физический и моральный износ объектов инфраструктуры и основных фондов из-за отсутствия собственных и бюджетных средств для их модернизации и реконструкции, низкое качество оказываемых услуг, внутриотраслевой монополизм и т.п. Кроме того, существенным препятствием на пути реформ является отсутствие необходимого опыта и знаний работников муниципальных органов власти в области стратегического управления отраслями, предприятиями в условиях рынка и конкурентной среды, использования общих методов и принципов менеджмента.

Реформа в сфере жилищно-коммунального хозяйства проходит параллельно с реформированием межбюджетных отношений, поэтому первоочередной задачей муниципальных органов власти должно стать активное содействие процессу формирования социально ориентированной рыночной экономики и одновременное возвращение их в экономику в качестве ключевого субъекта управления. При этом стратегическое управление социально-экономическим развитием муниципального образования и инвестиционной деятельностью субъектов муниципальной экономики может стать инструментом, который обеспечит активизацию и рост реального сектора экономики, включая жилищно-коммунальное хозяйство, и будет способствовать повышению экономической безопасности территории, конкурентоспособности предприятий и росту уровня благосостояния населения.

Для эффективного управления инвестиционными процессами требуется механизм контроля и регулирования, включая инструменты муниципального воздействия на экономическое развитие отраслей жилищно-коммунального хозяйства, движением инвестиций в соответствии с целями развития муниципального образования.

В свою очередь это выдвигает необходимость разработки системного подхода к управлению инвестициями в жилищно-коммунальное хозяйство с целью усиления инвестиционной привлекательности территории муниципального образования и предприятий отрасли, их конкурентоспособности и качества оказываемых ими услуг.

**Цель и задачи дипломной работы.** Целью выпускной квалификационной работы является разработка рекомендаций для управления инвестициями в жилищно-коммунальном хозяйстве муниципального образования (на примере г. Новосибирска).

Цель определила необходимость решения следующих задач:

- исследовать теоретические аспекты управления инвестициями муниципального образования;

* исследовать тенденции развития жилищно-коммунального хозяйства, факторы, обуславливающие инвестиционную активность ЖКХ, оценить влияние инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство на социально-экономическое развитие муниципального образования;
* выработать стратегические подходы к управлению инвестициями в жилищно-коммунальном хозяйстве со стороны муниципальных органов власти с целью повышения уровня социально-экономического развития территории;

**Предметом исследования** являются социально-экономические отношения, возникающие в процессе управления инвестициями в жилищно-коммунальное хозяйство муниципального образования.

**Объектом исследования** выступают организации и предприятия жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования г. Новосибирск.

**Теоретическую и методологическую базу исследования** составили результаты исследования ведущих отечественных и зарубежных ученых по проблемам теории и практики управления инвестициями, муниципального развития и стратегического управления.

**Практическая значимость исследования.** Данная выпускная квалификационная работа несёт в себе подробный анализ инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство муниципального образования г. Новосибирска, которые могут быть использованы в практике Администрации Октябрьского района г. Новосибирска по организации жилищно-коммунального хозяйства.

# 1. Теоретические основы управления инвестициями на уровне муниципального образования

# 1.1 Понятие экономической сущности и особенностей управления инвестициями на уровне муниципального образования

Сущность муниципальной инвестиционной политики можно определить как целенаправленную, научно обоснованную деятельность местных органов власти по привлечению и оптимальному использованию инвестиционных ресурсов в целях устойчивого социально-экономического развития и повышения качества жизни населения муниципального образования (города).

Активность инвестиционной деятельности в городе (на определенной территории) зависит как от его инвестиционного климата, так и от инвестиционной привлекательности объектов инвестирования. Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность ресурсов города (территории), можно сгруппировать следующим образом:

1. Территориальные факторы (определяющие инвестиционный климат города):

- экономические;

- политические;

- законодательные;

- природоохранные;

- инфраструктурные;

- природно-климатические;

- ресурсные;

- демографические.

2. Точечные факторы (связанные с состоянием объекта инвестирования):

- финансовые показатели;

- производственно-технологические;

- инфраструктурные;

- входящие ресурсы;

- состояние менеджмента, маркетинга.

Для определения уровня (индекса) инвестиционного климата территории выделяются наиболее важные факторы на момент определения данного показателя. Высокий индекс инвестиционного климата получают город или территория, имеющие стабильную политическую, законодательную, природоохранную ситуацию, высокий уровень экономических, инфраструктурных, демографических, природно-климатических показателей в сочетании с ресурсной обеспеченностью.

Для привлечения инвестиций в городскую экономику также очень важны мероприятия, повышающие уровень предсказуемости, открытости, определенности ситуации, что снижает уровень риска для инвесторов. С этой точки зрения задача инвестиционного менеджмента - активизация инвестиционного процесса в городе и повышение его эффективности. Следовательно, в муниципальном образовании необходимо проводить определенную инвестиционную политику.

Сущность муниципальной инвестиционной политики можно определить как целенаправленную, научно обоснованную деятельность местных органов власти по привлечению и оптимальному использованию инвестиционных ресурсов в целях устойчивого социально-экономического развития и повышения качества жизни населения муниципального образования (города). [3, с. 15]

Деятельность муниципальных образований области должна быть направлена на привлечение инвестиций, на реализацию новых проектов и реконструкцию существующих производств посредством эффективного использования всех инвестиционных механизмов.

Проблема совершенствования управления инвестициями имеет важное значение для сферы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Она выражается, в первую очередь, в достижении согласованности целей развития ЖКХ. На уровне муниципальных образований такими целями могут быть стимулирование социально-экономического развития муниципальных территорий, повышение их привлекательности, экономической устойчивости предприятий и организаций, рост уровня и качества жизни населения и др. Поскольку данные цели имеют стратегическое значение, процесс управления инвестициями следует рассматривать в контуре стратегического управления. В этом случае управление инвестициями можно определить как деятельность по обеспечению экономически эффективного достижения перспективных целей муниципального образования на основе расширения его инвестиционного потенциала с целью удержания конкурентных преимуществ и адекватного реагирования на изменения внешней среды. С функциональной точки зрения процесс управления инвестициями включает в себя: планирование, организацию, мотивацию, анализ и контроль результатов инвестиционного процесса.

Субъектами управления инвестициями в муниципальное хозяйство выступают органы местного самоуправления, инвесторами могут быть как сами муниципальные органы, так и предприятия и организации разной организационно-правой формы, физические лица.

Управление инвестициями является частью общей системы управления объектами и подчинено всеобщим принципам управления. Вместе с тем процесс управления инвестициями на уровне муниципального образования имеет свою специфику, которая состоит в определении необходимости преодоления дифференциации муниципальных территорий региона; урегулировании значительной доли объектов социальной сферы, в инвестициях, находящихся в ведении муниципальных органов власти; в расширении ограниченных финансовых возможностей муниципалитетов в прямом финансировании инвестиционных проектов, а также в организации контроле со стороны общественности за результатами деятельности муниципальных органов власти.

С учетом специфики задача местных органов власти в области управления инвестициями заключается в проведении такой инвестиционной политики, которая обеспечивала бы привлечение дополнительных и мобилизацию имеющихся на муниципальной территории инвестиционных ресурсов с целью снижения нагрузки на местный бюджет и следовательно, решению социально-экономических проблем территории: рост занятости, стимулирование экономической активности предприятий и организаций, в т.ч. социальной сферы, сглаживание возникающих диспропорций и т.п.

Сложность управления инвестиционным процессом в муниципальном образовании состоит в его многофункциональности, так как большинство отраслевых комплексов являются муниципальными предприятиями, учреждениями. Кроме того, экономическая деятельность органов самоуправления, с одной стороны, носит государственный характер (исполнительная, представительная власть), а с другой - коммерческий (путем образования муниципальных предприятий). Отдельные муниципальные образования сталкиваются с проблемами значительного износа имущества муниципального хозяйства, требующего больших капитальных вложений как, например, ЖКХ.

Различие муниципальных образований по типу, месту расположения, ресурсной базе и т.п., как следствие различия в источниках доходов и объемах расходования бюджетных средств, дополняется недостатками бюджетных средств при росте социальных расходов, недостаточным использованием или овладением работниками муниципальных предприятий и органов местного самоуправления инструментами и методами рыночного управления и др.

Проведенное исследование свидетельствует, что отсутствие достаточного ресурсного обеспечения на территории муниципальных образований, препятствующее своевременному и качественному выполнению возложенных на органы местного самоуправления функций, вызывают необходимость поиска и применения новых технологий развития экономической базы местного самоуправления. Экономический механизм управления инвестициями в развитие муниципальных образований должен включать методы и инструменты управления, позволяющие наиболее эффективно решать поставленные задачи:

1) создание правовой среды по инвестиционному проектированию в сфере развития отраслей и предприятий с учетом территориальных особенностей муниципального образования;

2) организация конкурсов и отбор наиболее эффективных инвестиционных проектов;

3) мониторинг за реализацией инвестиционных проектов;

4) содействие реализации эффективных инвестиционных проектов посредством налоговых льгот, гарантий, поручительства перед банками при выдаче кредитов, финансовая помощь в виде дотаций, субсидий, бюджетных ссуд и т.п.);

5) создание информационной базы об экономическом потенциале муниципального образования, состоянии предприятий и организаций;

6) организация связей с общественностью и использование инструментов маркетинга.

Для выбора наиболее оптимальных для развития муниципальной территории инвестиционных проектов необходимы определенные методики и критерии их оценки. При этом для оценки инвестиционного процесса в муниципальном хозяйстве определяющими являются социальные показатели.

Оценка выгоды, получаемой населением от реализации инвестиционных проектов может быть получена посредством анкетирования (опроса), экспертным путем или возможной денежной оценкой неэкономических эффектов как стоимости, полученного «выигрыша», если бы данный эффект был товаром и продавался бы по рыночной стоимости. Рост выгоды населения является показателем качества инвестиционного процесса, реализуемого муниципальным образованием.

Основу жилищной сферы города составляет жилищный фонд: жилые дома, специализированные дома (общежития, маневренный фонд, дома-интернаты для ветеранов и т.д.), жилые служебные помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Жилищный фонд подразделяется на следующие виды:

* частный – фонд, находящийся в собственности граждан или юридических лиц: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома;
* государственный – фонд, являющийся собственностью государства или субъектов РФ, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности;
* муниципальный – фонд, находящийся в собственности муниципальных образований, а также ведомственный фонд, состоящий в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений;
* общественный – фонд, являющийся собственностью общественных объединений;
* коллективный – фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений.

В течение длительного времени жилищная сфера городов находилась в составе государственного сектора экономики, получив в советский период значительное развитие. В то же время качество жилых строений и уровень их эксплуатации оставались низкими. Большинство граждан получало новое жилье бесплатно, в порядке очереди, а плата за него и коммунальные услуги не соответствовали затратам на его содержание.

# 1.2 Методические аспекты управления инвестициями органами местного самоуправления

Разработка и реализация муниципальной инвестиционной политики осуществляются на основе концепции социально-экономического развития города и включают:

- определение приоритетов, целей и задач инвестиционной политики, т.е. формирование инвестиционной стратегии;

- разработку комплекса мероприятий по инвестированию;

- определение потребности в инвестиционных ресурсах;

- поиск и выбор источников инвестиций;

- формирование инвестиционных возможностей и мер по их расширению.

Одним из важнейших вопросов осуществления муниципальной инвестиционной политики является ее ресурсное, в частности, финансовое обеспечение, что особенно актуально в условиях дефицита бюджетных инвестиций.

К направлениям создания благоприятных условий для инвесторов, уже рассмотренных выше, следует добавить:

- создание современной системы коммуникаций и информационного обеспечения инвестиционной деятельности (например, организация единого информационно-аналитического пространства города на основе геоинформационных систем);

- обеспечение деловой оперативности в принятии управленческих решений, связанных с инвестиционной деятельностью в городе;

- осуществление городского маркетинга, создающего благоприятный имидж города в целом для внешних инвесторов.

Недвижимое имущество играет особую роль в экономической и социально-культурной жизни любого общества, выступая в качестве важнейшего экономического ресурса и той пространственной среды, в которой осуществляется человеческая деятельность.

Недвижимость - важнейшая из составных частей национального богатства всех стран мир: в целом на долю недвижимого имущества приходится более 50% мирового богатства.[3]

Обобщая ряд определений, можно сказать, что под недвижимостью понимается земля как физический объект и все то, что с ней прочно связано (находится на ней).

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимости относятся:

- земельные участки;

- участки недр;

- обособленные водные объекты;

- все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначения невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Традиционно в России недвижимость делится на три группы:

- жилищный фонд;

- нежилой фонд;

- земля.

Именно эти группы и составляют основу городской недвижимости.

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, общежития, специализированные дома, квартиры, иные жилые помещения и др. строения, пригодные для проживания.

К нежилому фонду относятся здания, сооружения и другие объекты или их часть, расположенные на определенном земельном участке и зарегистрированные в установленном порядке. Нежилые помещения подразделяются по функциональному назначению на офисные, торговые, складские, производственные. (см. Приложение. 1)

Недвижимость как товар обладает такими особенностями, как:

- фундаментальность;

- уникальность;

- стационарность;

- длительность создания;

- долговечность.

Рынок недвижимости - совокупность сделок с недвижимостью, потока информации, касающейся таких сделок, а также операций по развитию управления и финансированию недвижимости. Развитие рынка недвижимости имеет очень важное значение для оживления инвестиционной деятельности в городе.

Одной из важнейших функций по управлению недвижимостью является ее оценка.

Оценить недвижимость - значит дать научно обоснованное мнение о стоимости оцениваемого объекта.

Недвижимое имущество как объект оценки подразделяется на две группы:

- потребительская недвижимость (квартиры, дома, дачи, гаражи, дачные земельные участки);

- доходная недвижимость (земля, леса, богатства недр, производственные помещения, предприятия, фирмы как целое).

Правовые основы регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации определяются Федеральным законом "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ. Существуют также стандарты оценки, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. N 519.[4]

Уточним понятие стоимости и цены объекта, поскольку эти понятия зачастую отождествляются, хотя и имеют в оценочной практике различное значение.

Стоимость - это прогнозный показатель, предвидение цены, инструмент ее нахождения.

Цена -денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог, т.е. это денежное выражение стоимости по факту заключенной или заключаемой сделки.

Стоимость одного и того же объекта недвижимости может быть различной в зависимости от цели оценки: купля-продажа, аренда, залог, страхование, инвестирование и т.д.

Итак, в зависимости от цели оценки могут использоваться различные виды стоимости оцениваемого объекта.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В соответствии со стандартами оценочной деятельности выделяют следующие подходы к оценке:

- затратный подход -совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для его восстановления либо замещения с учетом его износа;

- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на его сравнении с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых от него доходов.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Величину стоимости объектов городской недвижимости необходимо знать для:

- осуществления аренды и купли-продажи объектов;

- определения налогооблагаемой базы;

- решения вопросов ипотечного кредитования;

- осуществления объективной приватизации;

- привлечения внешних (в том числе иностранных) инвестиций.

Например, земля - территориально-пространственный базис для размещения строительства, поэтому инвестору необходимо учитывать ее стоимость при оценке эффективности инвестиций, городской администрации - при планировании и контроле поступлений в городской бюджет.

Земля на современном этапе развития городов является перспективным источником дохода бюджетов различного уровня, в том числе и муниципального. Поэтому упорядочение землепользования, а также использования других объектов городской недвижимости, является важным направлением расширения инвестиционных возможностей города.[5]

С точки зрения привлечения инвесторов важную роль играет совершенствование процесса осуществления операций с недвижимостью (согласование, утверждение, регистрация и т.д.) В настоящее время для оформления операций с недвижимостью требуются сроки, исчисляемые месяцами, иногда - до года. Такая ситуация способствует процветанию многочисленных посреднических структур, развитию "теневого" рынка с крупными оборотами в обход бюджета.

Поэтому важной задачей для органов местного самоуправления является совершенствование управления городской недвижимостью.

Одним из направлений совершенствования управления недвижимостью является создание компьютеризированных кадастров, позволяющих вести учет всех объектов городской недвижимости.

Кадастр (от франц. лист, реестр) - систематизированный, официально составленный на основе периодических или непрерывных наблюдений свод основных сведений об экономических ресурсах страны. Наиболее известны водный и земельный кадастры.

Компьютеризированные кадастры, как банки данных об объектах городской недвижимости, уже создаются и применяются в ряде российских городов.

Реализация большинства процессов обеспечения функционирования городского кадастра недвижимости основана на использовании ГИС-технологий.

Геоинформационная система (ГИС) - это автоматизированная информационная система, предназначенная для обработки пространственно-временных данных, основой интеграции которых служит географическая информация.[6]

Из опыта ряда российских городов следует, что автоматизированная система кадастра недвижимости позволяет:

- научно управлять процессом земельных отношений в городе, с высокой степенью точности контролировать процессы межевания земель и их целевого использования;

- формировать налогооблагаемую базу;

- повышать инвестиционную привлекательность объектов недвижимости.

Привлечение инвестиций (как иностранных, так и национальных) в муниципалитеты является жизненно важным средством устранения инвестиционного «голода». Особую роль в активизации инвестиционной деятельности должно сыграть страхование инвестиций от некоммерческих рисков. Важным шагом в этой области стало присоединение России к Многостороннему агентству по гарантиям инвестиций (МИГА), осуществляющему их страхование от политических и других некоммерческих рисков. Важное условие, необходимое для частных капиталовложений (как отечественных, так и иностранных), постоянный и общеизвестный набор догм и правил, сформулированных таким образом, чтобы потенциальные инвесторы могли понимать и предвидеть, что эти правила будут при меняться к их деятельности. [9]

Для стабилизации экономики и улучшения инвестиционного климата требуется принятия ряда кардинальных мер, направленных на формирование как общих условий развития цивилизованных рыночных отношений, так и специфических, относящихся непосредственно к решению задачи привлечения иностранных инвестиций.

Среди мер общего характера в качестве первоочередных следует назвать:

достижение национального согласия между различными властными структурами, социальными группами, политическими партиями и прочими общественными организациями;

радикализация борьбы с преступностью;

торможение инфляции всеми известными в мировой практике мерами за исключением невыплаты трудящимся зарплаты;

пересмотр налогового законодательства в сторону его упрощения и стимулирования производства;

мобилизация свободных средств предприятий и населения на инвестиционные нужды путем повышения процентных ставок по депозитам и вкладам;

внедрение в строительство системы оплаты объектов за конечную строительную продукцию;

запуск предусмотренного законодательством механизма банкротства;

предоставление налоговых льгот банкам, отечественным и иностранным инвесторам, идущим на долгосрочные инвестиции с тем, чтобы полностью компенсировать им убытки от замедленного оборота капитала по сравнению с другими направлениями их деятельности;

принятие законов о концессиях и свободных экономических зонах;

создание системы приема иностранного капитала, включающей широкую и конкурентную сеть государственных институтов, коммерческих банков и страховых компаний, страхующих иностранный капитал от политических и коммерческих рисков, а также информационно посреднических центров, занимающихся подбором и заказом актуальных для России проектов, поиском заинтересованных в их реализации инвесторов и оперативном оформлении сделок «под ключ»;

создание в кратчайшие сроки Национальной системы мониторинга инвестиционного климата в России;

разработка и принятие программы укрепления курса рубля и перехода к его полной конвертируемости.

Из всего вышесказанного следует предполагать, что перечисленные меры помогут притоку национальных и иностранных инвестиций.

В основе ускорения развития региональной промышленности России лежат следующие предложения.

Создание в муниципальном образовании «Общественных Объединений Предпринимателей» (ООП), в состав которых войдут наиболее активные руководители среднего и крупного бизнеса и вовлечение их в процесс развития и роста экономики муниципального образования.

Сотрудничество администрации муниципального образования с бизнесом. Заключение между администрацией и ООП «Общественного договора» о взаимном сотрудничестве по развитию муниципального образования.

Создание благоприятного инвестиционного климата в МО.

Заключение инвестиционных договоров между администрацией и инвесторами.

Определение приоритетных отраслей для развития в МО и предоставление им максимальных налоговых и прочих льгот.[10]

Субсидирование развития приоритетных отраслей из регионального, районного и муниципального бюджетов. Выделение специальных фондов в этих бюджетах для компенсации части процентной ставки при кредитовании интересных для МО проектов.

# 1.3 Роль ЖКХ в социально-экономическом развитии муниципального образования

Очевидно, что говорить о приватизации жилищно-коммунальной сферы можно лишь после того, как будет повышена эффективность этой отрасли. Кроме того, в разных городах вопрос о приватизации должен решаться по-разному. Во многих секторах жилищно-коммунальной сферы конкуренция и не возникнет. И в итоге мы получим ситуацию, подобную той которая уже складывается в электроэнергетике, других отраслях, где вся реформа заканчивается тем, что просто вздуваются тарифы на их услуги для населения. Так что для реформы ЖКХ нужна целевая программа ее модернизации с использованием современных технологий.

Никто не спорит с тем, что наше коммунальное хозяйство нуждается в реформе. Оно убыточно, изношено. Постоянные отключения тепла, света, прорывы труб стали нормой для наших городов. Но ведь основная задача реформирования ЖКХ - это повышение эффективности этой отрасли экономики и главный резерв здесь - отнюдь не бесконтрольное повышение платы за коммунальные услуги. У нас есть все возможности для того чтобы провести модернизацию ЖКХ так, чтобы ее реформирование шло быстрее, нежели росли тарифы на услуги этой отрасли. Для этого есть технологии, которые позволяют повысить ее эффективность в разы. Приведем несколько примеров.

Сейчас коэффициент полезного действия доставки тепла в наши квартиры не превышает 6 процентов. На остальные 94 процента мы отапливаем воздух. Именно столько мы теряем на производстве, транспортировке, наконец, непосредственно в домах, квартирах. Если осуществить переход от нынешней системы централизованной подачи тепла к индивидуальной, а к этому идет сейчас весь мир, то издержки по потреблению тепла для жилых домов снизятся в 3-5 раз, а для производственных предприятий - в 20-30 раз. Если к этому добавить современные технологии автоматизированного управления систем теплоснабжения городов, которые позволяют выявить узкие места, ликвидировать наиболее затратные участки теплоснабжения, то экономия увеличится еще в разы. Уже не говоря о новых отечественных технологиях строительства, которые сейчас разработаны и готовы к внедрению. Так что возможности для превращения жилищно-коммунальной сферы из "черной дыры" нашей экономики в эффективную отрасль есть и без массированного повышения тарифов. Для этого, естественно, нужны инвестиции, нужны кредиты. Но у нас есть для этого и средства. Это и те же жилищные субсидии, и кредитные ресурсы, которыми располагает государство в системе Центробанка. При этом надо помнить о том, что инвестиции в жилой комплекс относятся к категории быстро окупаемых. Речь идет о кредитах на 2-3 года. Полагаю, что тот же Сбербанк с такой программой кредитования вполне мог бы справиться.

Подготовлена и схема организации финансирования модернизации ЖКХ. Мэрам городов, которые хотели бы пойти по этому пути реформы, предлагается пакет технологий. Под этот пакет городские и областные бюджеты представляют соответствующие гарантии, которые обеспечиваются тем объемом субсидий, которые планируется выделить на поддержание ЖКХ на пятилетний период. С этими гарантиями органами местные органы власти привлекают кредиты Сбербанка, за счет которых и ведется модернизация сетей ЖКХ. Достигнутая экономия позволяет сократить объем субсидий без увеличения расходов населения на оплату коммунальных услуг при одновременном формировании свободных денежных ресурсов, которые и направляются на погашение кредитов Сбербанка.

Реформирование ЖКХ требует системного подхода. Суть этой концепции реформирования состоит в том, что уже в самое ближайшее время россияне будут переведены на 100-процентную оплату коммунальных услуг, за исключением так называемых нуждающихся категорий. К этой категории населения будут отнесены те люди, у которых затраты на оплату коммунальных услуг превышают 22 процента от семейного бюджета.

Расчеты по типичным российским городам показывают, что доля таких граждан может составить до 50 процентов от общего числа населения. Надежды разработчиков этой реформы связаны с тем, что отнюдь не все, подпадающие под эту категорию, пойдут на поклон в органы социального обеспечения вымаливать субсидии или компенсацию на оплату. Действительно, практика тех городов, где уже довольно далеко продвинулись в переходе на 100 процентную оплату коммунальных услуг, показывает что из тех людей, которые входят в эту категорию «нуждающихся», примерно каждый второй идет за субсидией". Для того чтобы реализовать цели жилищно-коммунальной реформы мы должны поддерживать рост реальной заработной платы на уровне не менее 10-15 процентов в год. Только тогда можно рассчитывать, что большинство населения будет платить по коммунальным услугам в полном объеме. И это при условии, что цены на газ, электроэнергию будут оставаться на прежнем уровне. В случае же если эти тарифы будут расти, а именно это следует ожидать, то рост реальной заработной платы должен составлять не менее 20 процентов ежегодно.

При нынешней экономической политике правительства россияне могут рассчитывать на такой прирост заработной платы. На деле это будет означать, что жилищно-коммунальная реформа будет проводиться за счет населения. И, что не менее важно, она будет сопровождаться ростом неплатежей, что в конечном счете приведет к дальнейшей деградации жилищно-коммунального хозяйства.

Выход из этой ситуации – скорейшая модернизация всей инфраструктуры ЖКХ. С одной стороны, мы не можем закрывать глаза на то, что структура жилищно-коммунального хозяйства изношена, и в рамках действующей системы оно обречено, так как бюджет не в состоянии покрывать его издержки. С другой стороны – доходы населения не позволяют и в обозримой перспективе не смогут полностью покрыть коммунальные услуги.

Расчеты показывают, что модернизация, при которой сокращение издержек по жилищно-коммунальным услугам шло бы быстрее, нежели росла плата за них, возможно. Но для этого нужна федеральная целевая программа, обоснованный пакет технологий, которые нужно внедрять, и инвестиции. Возможно, в качестве источника финансирования государственной программы реформы ЖКХ необходимо привлекать ресурсы Сбербанка. Разумеется, на условиях возвратности. Только в этом случае жилищно-коммунальная реформа может иметь шанс на успешное осуществление.

Регулирование деятельности локальных естественных монополий по поставке коммунальных услуг направлено на: Регулирование цен на поставку услуг естественных монополистов; внедрение альтернативных технологий.

Практика регионов России показывает, что цены на поставку услуг естественных монополистов оказываются искусственно завышены путем увеличения уровня рентабельности, увеличения уровня амортизационных отчислений и отчислений в ремонтный фонд. В связи с этим, необходимым является проведение аудиторских проверок тарифов на услуги естественных монополистов, а также включение в состав регионально-энергетической комиссии представителей управляющих компаний жилищного фонда. Большую роль в ценовом регулировании имеют местные органы власти, которые должны своими решениями способствовать снижению цен на услуги путем установки минимального уровня рентабельности, обязательным конкурсным распределением подрядов на поставку сырья, материалов и ремонтные работы в пределах своей компетенции. Возможно заключение трехстороннего договора между монополистом, управляющей компанией и местным органом власти, в котором было бы отражено, что управляющая компания возмещает затраты на услуги монополистов на уровне тарифа для населения. Разницу берет на себя бюджет, что побудит органы власти вести более тщательный контроль за ростом тарифов и проводить мероприятия по энергоресурсосбережению.

Организация ресурсосбережения в жилищном фонде может дать наибольший эффект снижения цен на услуги монополистов. К тому же внедрение энергоресурсосбережения позволит поднять удельную долю возмещения населением затрат на содержание и обслуживание жилья без увеличения тарифа. В организации ресурсосбережения стоит выделить два момента: Организация повсеместного учета потребления ресурсов путем установки коммерческих узлов учета; Внедрение новейших ресурсосберегающих технологий.

Действенную помощь в распространении товариществ собственников может оказать организация их на базе вновь построенных жилых домов, в которых все квартиры распределяются на рыночной основе. Однако не исключается и факт создания ТСЖ с участием муниципальных органов власти через уполномоченные органы. Одной из главных целей реформы является демонополизация жилищно-коммунального хозяйства и формирование рынка услуг. Для достижения этой цели необходимо: Разделение функций заказчика и подрядчика на предоставление жилищно-коммунальных услуг; Внедрение конкурсного отбора подрядных организаций во все сферы жилищно-коммунального хозяйства. Служба заказчика должна постепенно превращаться в управленческую компанию. Служба заказчика должна являться управляющей структурой как в области обслуживания жилья и других объектов, так и в области их теплоэнергоснабжения.

Введение договорной формы взаимоотношений как между собственником и муниципальной службой заказчика, так и между подрядными организациями, позволяет перевести сферу управления жилищно-коммунальным хозяйством на более высокий уровень. Материальная ответственность за нарушение договорных обязательств приводит к значительному улучшению качества содержания и обслуживания жилищного фонда.

Практика регионов России показала, что создание конкурентной среды в сфере управления жилищным фондом между управляющими компаниями различных форм собственности также ведет к повышению качества жилищно-коммунальных услуг и сокращению затрат на содержание жилищного фонда, однако, на сегодняшний день система бюджетного финансирования службы заказчика не позволяет развиваться рыночным отношениям в сфере управления жилфондом. Это связано, прежде всего, с тем, что при финансировании из бюджета, служба заказчика создается с минимальным количеством персонала, что в свою очередь, связано с сокращением бюджетных расходов. Управляющая компания должна быть самоокупаемой, а количественный состав персонала должен определяться исходя из реально поставленных задач. В перспективе только собственник жилья должен выбирать того, кому доверит он управление своей собственностью и сколько он будет за это платить. С другой стороны, в сферу интересов управляющей компании нового типа должны попасть не только жилые дома и придомовые территории, но и вполне логично - другая инфраструктура микрорайонов и районов города, а именно: детские сады, школы, больницы, объекты социально-культурного назначения, тепловые передающие сети и др.

Для достижения целей реформы ЖКХ в области финансирования необходимо: Ежегодно в бюджете муниципального образования предусматривать защищенную статью для предоставления компенсаций и льгот на оплату ЖКУ. Проработать систему векселеоборота в Жилищно-коммунальном хозяйстве, подразумевающую выпуск векселя, предназначенного для уменьшения кризиса неплатежей в системе ЖКХ и ухода от взаимозачетов Ввести жилищный ваучер на оплату субсидий, который затем может использоваться жителем для оплаты ЖКУ, и далее использоваться для взаиморасчета предприятиями ЖКХ между собой и бюджетом. Это позволит высвободить значительные финансовые средства. Проработать систему городского займа под обеспечение недвижимостью. Разработать программу привлечения внебюджетных инвестиций. Необходимо создавать и развивать предприятия, совместные предприятия, которые бы работали на систему ЖКХ. Вновь созданные, или существующие предприятия, вкладывающие инвестиции в развитие жилищно-коммунального хозяйства, или при выпуске новой продукции для ЖКХ освободить от уплаты налогов на время окупаемости инвестиций. Более полно использовать дополнительные источники финансирования за счет доходов от рекламы, нахождения на объектах муниципальной собственности чужой собственности, привлечения арендаторов в части ремонта фасадов, благоустройства территории и т.д. Внедрить систему оперативного учета движения денежных средств и систему учета текущей дебиторской и кредиторской задолженности. Проводить отбор и экономический анализ инвестиционных проектов, направленных на развитие жилищно-коммунального хозяйства. Эффективно использовать временно свободные средства для получения дополнительной прибыли и, в частности, разрешить использование временно свободных целевых бюджетных средств в течение года по усмотрению службы единого заказчика с предоставлением отчетов в конце года об их использовании по назначению. Разработать положение о дифференцированной плате за жилищные и коммунальные услуги, предусмотрев в нем дифференциацию платы в зависимости от этажности, состояния дома, отдаленности от центра, расположения его вдоль улицы или внутри квартала.

Тариф на теплоэлектроэнергию должен состоять из двух частей: собственно стоимости энергии и ее транспортировки, причем стоимость транспортировки - величина постоянная, а стоимость самой энергии определяется на конкурсной основе. Для сокращения затрат служба заказчика может покупать энергию напрямую у производителей, которые должны предоставить калькуляцию, расшифрованный тариф с указанием своих реальных издержек.

# 2. Анализ инвестиций в сфере ЖКХ г. Новосибирска

# 2.1 Анализ социально-экономического развития г. Новосибирска

Новосибирск – самое крупное муниципальное образование в Российской Федерации. Новосибирск – четвертый по площади и третий по численности населения город в России. В городе, разделенном на десять административных районов, проживает более пятидесяти двух процентов населения Новосибирской области. Климат Новосибирска континентальный.

Выгодное экономико-географическое положение, размещение на пересечении важнейших транспортных коммуникаций (железнодорожных, водных, воздушных и автомобильных) способствовали превращению Новосибирска в крупнейший региональный центр России. В городе сконцентрированы значительные экономические, административные и научные ресурсы. Такое положение обусловило статус Новосибирска как центрального скрепляющего звена всего экономического пространства сибирских территорий, между главными экономическими и демографическими гигантами Евразии - Европой и странами Азиатско-Тихоокеанского региона. Сейчас город является срединной географической точкой на карте между угольным Кузбассом с юга и нефтегазодобывающими районами с севера, между промышленными городами с запада и востока, располагается на перекрестке магистралей западного, восточного и южного направлений, по которым осуществляются экономические связи российских регионов.

С 2005 года в Новосибирске находится резиденция полномочного представителя Президента Российской Федерации по Сибирскому федеральному округу.

Новосибирск – научный центр России, город трех Академий наук. В городе 38 высших учебных заведений, включая иногородние филиалы, и 46 средних специальных учебных заведений. В них обучается более 205 тыс. человек.

В Новосибирске работает самая крупная в Сибири Государственная публичная научно-техническая библиотека СО РАН.

Новосибирск - один из признанных культурных центров России. В городе 9 профессиональных театров, 25 кинотеатров. Среди достопримечательностей города – 7 государственных и муниципальных музеев, Новосибирская картинная галерея, Ботанический сад, планетарий, зоологический парк.

Основу экономики Новосибирска формируют промышленность, торговля и сфера услуг, транспорт, строительство, наука и научное обслуживание.

Промышленность Новосибирска является одним из основных факторов социально-экономического развития города. Производственный комплекс города составляют 226 крупных и средних промышленных предприятий, которые обеспечивают работой более 102 тыс. человек и производят 70,0 % областного объема промышленных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг. Формирование городского объема промышленной продукции на 56,0 % происходит за счет предприятий следующих видов деятельности: «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды», «Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака» и «Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий». Новосибирская экономика формируется не за счет ресурсодобывающей промышленности, а за счет научно-промышленного, инновационного потенциала, за счет умения воплотить прогрессивные разработки в практическое применение на производственных площадках.

Существенный вклад в экономику города вносит и предпринимательство. Малый бизнес в Новосибирске – это 23,8 % городского объема отгрузки товаров собственного производства, выполнения работ и услуг собственными силами; 14,9 % городского объема инвестиций в основной капитал; 19,2 % среднесписочной численности работников, занятых на предприятиях города.

Развитие города Новосибирска в 2007 году характеризовалось положительной динамикой основных социально-экономических показателей: увеличился объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг, возрос оборот розничной торговли, улучшился инвестиционный климат, увеличились реальные доходы населения. [14, с. 20]

Таблица. 2

**Основные показатели социально-экономического развития города Новосибирска (в % к предыдущему году)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **2004** | **2005** | **2006** | **2007**  **(оценка)** | **2008 (прогноз)** |
| Темпы роста объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг организаций по чистым видам деятельности (в действующих ценах) | - | 121,3 | 114,0 | 119,6 | 108,2 |
| Инвестиции в основной капитал (в сопоставимых ценах) | 118,9 | 111,5 | 121,7 | 145,1 | 125,0 |
| Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах) | 109,6 | 122,8 | 112,2 | 113,5 | 114,5 |
| Платные услуги (в сопоставимых ценах) | 110,4 | 108,0 | 108,3 | 108,6 | 107,0 |

Это общий успех всех новосибирцев, которые многое сделали для того, чтобы город динамично развивался, стал более благоустроенным, красивым, достойным звания сибирской столицы.

В 2007 году, по сравнению с предыдущим годом, произошло увеличение реальных доходов населения. Среднемесячная заработная плата по всем предприятиям, по оценке, составила 14015,2 рублей, что на 28,4 % превышает уровень 2006 года, реальная заработная плата увеличилась на 18,8 %.

Таблица. 3

**Среднемесячная заработная плата работников по всем предприятиям**

| **Показатель** | **2004** | **2005** | **2006** | **2007 (оценка)** | **2008 (прогноз)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Среднемесячная заработная плата, рублей | 6903,5 | 8610,6 | 10912,6 | 14015,2 | 16521,7 |
| Темп роста, в % к преды-дущему году | 125,2 | 124,7 | 126,7 | 128,4 | 117,9 |
| Уровень реальной заработной платы, в % к предыдущему году | 114,5 | 110,3 | 115,5 | 118,8 | 110,2 |



Рис. 3. Среднемесячная заработная плата

Среднемесячный размер пенсий на конец 2007 года составил 3816,3 рублей, что на 27,9 % больше, чем на конец 2006 года в номинальном и на 14,6 % в реальном выражении.



Рис. 4. Среднемесячная численность пенсионеров

Произошли качественные изменения в уровнях заработной платы по отраслям экономики. Если в 2000 году заработная плата только в сфере финансов превышала минимальный потребительский бюджет, то в 2007 году (по оценке) средняя заработная плата работников крупных и средних предприятий города превысила минимальный потребительский бюджет на 32,5 %. Из 12 отраслей – в 8 отраслях средняя заработная плата выше этого уровня, в 4 – ниже, но самый низкий – 84,4 % от минимального потребительского бюджета или в 2,4 выше прожиточного минимума. [14, с. 25]



Рис. 5. Среднемесячная заработная плата

Аналогичные качественные изменения произошли и в муниципальном секторе: если в 2000 году заработная плата работников муниципальных предприятий и учреждений в торговле, образовании, социальном обслуживании и культуре была ниже прожиточного минимума, а в 2003 году самая низкая заработная плата работников учреждений культуры превышала прожиточный минимум на 2,4 %, то в 2007 году (по оценке) самая низкая заработная плата работников образования превысила его на 64,0 %. Средняя заработная плата работников муниципальных предприятий и учреждений в 2,1 раза выше величины прожиточного минимума, а самая высокая заработная плата работников метрополитена превысила минимальный потребительский бюджет на 35,1 %.



Рис. 6. Среднемесячная заработная плата

Высокий уровень заработной платы работников метрополитена обусловлен доплатами и надбавками, установленными в связи с особыми условиями работы в этой сфере городского хозяйства (круглосуточный режим работы и другие условия, связанные со спецификой отрасли).

Главная задача управления муниципальной собственностью – повышение эффективности использования муниципального имущества и городских земель, привлечение доходов в бюджет города, выработка и реализация единой политики в области земельных и имущественных отношений. [14, с. 30]

Таблица. 4

**Структура муниципальной собственности по состоянию на 01.01.2008**

| **№ п.** | **Показатель** | **Балансовая стоимость, млн. рублей** | **Структура, %** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Имущество, находящееся на балансе МУП и МУ, в том числе: | 42668,5 | 60,6 |
|  | здания, сооружения, помещения | 11743,4 | 16,7 |
|  | иное движимое и недвижимое имущество | 30925,1 | 43,9 |
| 2 | Пакеты акций (доли) в уставном капитале хозяйствующих субъектов, иные ценные бумаги | 85,0 | 0,1 |
| 3 | Имущество, незакрепленное за МУП и МУ, в том числе: | 27720,3 | 39,3 |
|  | нежилые здания, сооружения, помещения | 27275,5 | 38,7 |
|  | иное движимое и недвижимое имущество | 444,8 | 0,6 |
|  | Итого: | 70473,8 | 100,0 |

На начало 2008 года количество муниципальных предприятий и учреждений составило 1038 единиц.



Рис. 6. Отраслевая структура

В 2007 году в муниципальную собственность принято 36 объектов недвижимости.



Рис. 7. Динамика приёма и отчуждения муниципальной собственности

В течение 2007 года поступление денежных средств в бюджет города от использования муниципальной собственности составило 9231,5 млн. рублей.



Рис. 8. Структура поступления бюджетных средств

Таблица. 5

**Поступление денежных средств от использования муниципальной собственности и земельных ресурсов** (млн. рублей)

| **Показатель** | **2004** | **2005** | **2006** | **2007** | **2008**  **(прогноз)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Продажа имущества | 143,5 | 379,8 | 1194,3 | 2053,8\* | 3000,0\* |
| Сдача имущества в аренду | 1014,5 | 1213,9 | 1303,6 | 1402,5 | 1070,0 |
| Арендная плата за земельные участки, всего | 770,6 | 1271,5 | 1907,9 | 2633,2 | 3750,0 |
| в том числе в бюджет города | 693,5 | 1159,6 | 1200,6 | 1818,8 | 3000,0 |
| Налог на землю, всего | 527,4 | 630,9 | 1965,6 | 3299,4 | 2342,4 |
| в том числе в бюджет города | 263,7 | 630,9 | 1965,6 | 3299,4 | 2342,4 |
| Поступления от продажи земельных участков, всего | 140,9 | 362,2 | 239,4 | 853,8 | 468,8 |
| в том числе в бюджет города | 43,8 | 223,2 | 157,8 | 619,8 | 375,0 |
| Прочие | - | 9,3 | 52,9 | 37,2 | - |

\*Примечание: в том числе акции

Одним из важнейших экономических ресурсов развития города является земля. Органы местного самоуправления в городе Новосибирске обеспечивают регулирование земельных отношений с целью экономически эффективного использования земель.



Рис. 9. Состав земель г. Новосибирска

В рамках осуществления земельной реформы проведена работа по оформлению документов на право постоянного (бессрочного) пользования на площади 6961 га, на право аренды – 5104 га. Проведена работа по оформлению 2547 га земли в собственность граждан и юридических лиц.



Рис. 10. Использование земельных ресурсов г. Новосибирска.

За 2007 год:

проведено более 1,7 тыс. проверок нарушения земельного законодательства и взыскано штрафов на общую сумму около 0,8 млн. рублей;

заключено более 2,2 тыс. договоров страхования муниципального имущества на сумму более 5,1 млн. рублей;

проведена техническая инвентаризация 767 объектов недвижимости;

оформлено более 17,2 тыс. правоустанавливающих документов на земельные участки.

Одной из основных задач является обеспечение поступления средств от использования земельных ресурсов в бюджеты всех уровней. В 2007 год общее поступление платежей за землю составило 6768,4 млн. рублей (в том числе в бюджет города – 5738,0 млн. рублей), что в 1,7 раза больше, чем 2006 году.

В 2008 году планируется продолжить работу по:

повышению эффективности использования муниципального имущества и городских земель;

привлечению доходов в бюджет города;

формированию единой политики в области земельных и имущественных отношений;

проведению мероприятий для реализации Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

принятию в муниципальную собственность объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения из федеральной и государственной собственности;

узакониванию выявленной несанкционированной реконструкции с последующей регистрацией права муниципальной собственности на них.

Финансовые ресурсы города – это совокупность всех видов денежных средств (привлеченных и собственных) и финансовых активов, которыми располагают экономические субъекты, действующие на городской территории. К привлеченным средствам относятся поступления из федерального бюджета, межбанковские кредиты, ссуды, предоставляемые новосибирским хозяйствующим субъектам банками других регионов, а к собственным – остатки на счетах организаций, депозиты юридических и физических лиц. Важным финансовым ресурсом являются и наличные деньги на руках у населения.

В 2006 году Новосибирск впервые получил кредитные рейтинги международного рейтингового агентства – Standard&Poor's. В связи с ростом доходов, улучшением финансовых показателей, сокращением долга и улучшением его структуры в марте 2007 года рейтинги были повышены: долгосрочный кредитный рейтинг Новосибирска по международной шкале – с «В» до «В+», а по национальной шкале − с «ruA» до «ruA+». Одновременно рейтинг «ruA+» по национальной шкале был присвоен двум выпускам облигаций города. Прогноз изменения рейтинга – «Позитивный». Повышение кредитных рейтингов свидетельствует об укреплении деловой репутации города. Присвоенный рейтинг отражает высокий уровень кредитоспособности Новосибирска и соответствует рейтингам таких регионов как Иркутская область, Ставропольский край, Республика Саха, а также рейтингу города Уфа.

В конце 2005 года объем муниципальных заимствований Новосибирска достиг своего максимума, после чего начал планомерное снижение, что стало возможно благодаря продуманной политике по управлению долгом, а также дополнительным доходам, поступающим в бюджет города. По состоянию на 01.01.2008 долг города Новосибирска составил 1846,2 млн. рублей, снизившись с начала 2007 года на 2188,2 млн. рублей (54,2 %).

Таблица. 6

**Структура долга**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид займа** | **На 01.01.2007, тыс. рублей** | **Структура,**  **%** | **На 01.01.2008, тыс. рублей** | **Структура,**  **%** |
| Кредитные договоры | 2734000,0 | 67,77 | 100000,0 | 5,42 |
| Муниципальные облигации | 1300000,0 | 32,22 | 1746192,0 | 94,58 |
| Прочие | 402,0 | 0,01 | 0,00 | 0 |
| Итого | 4034402,0 | 100,0 | 1846192,0 | 100,0 |

В 2007 году мэрией была продолжена работа по снижению процентных ставок по кредитам коммерческих банков. В результате средневзвешенная процентная ставка была уменьшена и на 01.01.2008 составила 7,75% годовых. Сложившийся уровень процентов по кредитам мэрии находится ниже ставки рефинансирования Центрального Банка РФ (10,0 %), а также уровня потребительской инфляции в стране (12,0 %).

По сравнению с 2006 годом расходы на обслуживание муниципального долга снизились с 527,2 млн. рублей до 273,1 млн. рублей или на 48,2 %. В целом за последние 4 года данная статья расходов бюджета сократилась в 2,4 раза.

В декабре 2006 года для реализации подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы город привлек кредит на сумму 100,0 млн. рублей под государственную гарантию Российской Федерации в размере 50,0 % объема кредита. Указанные средства были направлены на строительство участка водовода, что позволило уже в конце 2007 года включить его в работу и обеспечить устойчивое водоснабжение населения.

В рамках этой же подпрограммы в 2007 году инвестиционные проекты Новосибирска участвовали в конкурсном отборе для предоставления средств из федерального бюджета для субсидирования процентной ставки по кредитам. На реализацию двух проектов, выигравших в Росстрое конкурс, новосибирская строительная компания МЖК «Энергетик» привлекла в конце 2007 года 316 млн. рублей на условиях предоставления субсидий на возмещение затрат по уплате процентов: 50,0 % из федерального бюджета и столько же – из бюджета города. Вышеуказанные меры государственной поддержки позволят строительной компании сократить сроки ввода жилья и удешевить стоимость строительства.

В предоставлении кредитных ресурсов на реализацию подпрограммы ФЦП «Жилище» принимали активное участие Сибирский банк Сберегательного банка РФ и новосибирский филиал «НОМОС-БАНКа».

Таблица. 7

**Количество кредитных организаций и их филиалов, зарегистрированных в г. Новосибирске**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **На 01.01.2007** | **На 01.01.2008** |
| Кредитные организации | 14 | 14 |
| Филиалы кредитных организаций | 44 | 51 |

Наибольший уставный капитал из всех кредитных организаций, зарегистрированных на территории города, по состоянию на 01.01.2008 имеют: ОАО «УРСА Банк» - 64,0 %, ОАО «БКС Банк» - 7,5 %, ОАО Банк «Левобережный» - 7,1 %.

Таблица. 8

**Уставный капитал кредитных организаций, зарегистрированных в г. Новосибирске**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **кредитных организаций** | **На 01.01.2007, тыс. рублей** | **На 01.01.2008, тыс. рублей** | **Структура по состоянию на 01.01.2008, %** |
| ОАО "УРСА Банк" | 1153128,84 | 1347292,30 | 64,03 |
| ОАО "БКС Банк" | 18500,00 | 158500,00 | 7,53 |
| Банк "Левобережный" (ОАО) | 150250,00 | 150250,00 | 7,14 |
| ОАО КБ "Акцепт" | 110768,00 | 110768,00 | 5,26 |
| ОАО Новосибирский муниципальный банк | 100000,00 | 100000,00 | 4,75 |
| ООО КБ "Белон" | 95227,20 | 95227,20 | 4,53 |
| ООО КБ "Новосибкоопбанк" | 18500,25 | 37000,50 | 1,76 |
| ОАО Банк "Алемар" | 16672,30 | 32867,90 | 1,56 |
| "Мой Банк. Новосибирск" (ОАО) | 27000,00 | 27000,00 | 1,28 |
| КРАБ  "НОВОСИБИРСКВНЕШТОРГБАНК" (ЗАО) | 20000,00 | 20000,00 | 0,95 |
| "РИБ-СИБИРЬ" ОАО | 19066,57 | 19066,57 | 0,91 |
| ОАО "Инвестиционный городской Банк" | 4462,10 | 4462,10 | 0,21 |
| РНКО "Платежный центр" (ООО) | 1000,00 | 1000,00 | 0,05 |
| ЗАО СРЦ | 700,00 | 700,00 | 0,03 |
| ИТОГО |  | 2104134,57 | 100,0 |

Основные составляющие финансовых ресурсов города, направляемые на инвестиционные и социальные нужды, представлены в следующей таблице, при этом средства федерального и областного бюджетов отражены в составе инвестиций в основной капитал и в фонде заработной платы (по организациям федерального и областного подчинения). В 2007 году объем полученной прибыли по предварительной оценке возрос на 13,9 % по сравнению с 2006 годом. Объем инвестиций в основной капитал в целом за год в сопоставимой оценке к уровню 2006 года составил 115,5 %. В структуре инвестиций по источникам финансирования сохраняется высокая доля собственных средств. [14, с. 81]

Таблица. 9

**Финансовые ресурсы города Новосибирска** (млн. рублей)

| **№**  **п.** | **Показатели** | **2004** | **2005** | **2006** | **2007**  **(оценка)** | **2008**  **(прогноз)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Доходы бюджета города | 11707,7 | 12767,1 | 16984,2 | 26785,6 | 28568,0 |
| в том числе: |  |  |  |  |  |
| налоговые доходы | 6679,8 | 4018,6 | 6428,9 | 9667,2 | 10476,5 |
| неналоговые поступления | 2293,4 | 3978,3 | 5482,8 | 6768,8 | 8762,4 |
| доходы от предпринимательской деятельности | 902,7 | 1062,5 | 825,2 | 908,4 | 1994,1 |
| безвозмездные перечисления | 1831,8 | 3707,7 | 4247,3 | 9441,2 | 7335,0 |
| 2 | Прибыль прибыльных предприятий | 16618,7 | 19399,9 | 22957,7 | 26150,0 | 30554,2 |
| 3 | Инвестиции в основной капитал | 16228,4 | 21444,3 | 32811,7 | 51339,7 | 64500,0 |
| 4 | Фонд заработной платы | 45298,3 | 56148,3 | 72769,8 | 96200,0 | 114000,0 |
| 5 | Сумма пенсионных выплат | 8557,3 | 10322,4 | 12238,1 | 14611,7 | 17321,3 |

Доходная часть бюджета города в 2007 году увеличилась по сравнению с 2003 годом в 2,9 раза. Налоговые доходы выросли на 81,9 %, неналоговые доходы – в 4,0 раза, безвозмездные перечисления из областного бюджета - в 6,1 раза. Рост неналоговых доходов обусловлен увеличением поступлений от арендной платы за нежилые помещения, за землю и ростом поступлений от продажи имущества. Увеличение безвозмездных поступлений из областного бюджета обусловлено разграничением полномочий между уровнями власти, целевым финансированием из федерального бюджета на реализацию национальных проектов программ, принятых Правительством РФ.



Рис. 11. Доходы бюджета г. Новосибирска.

Бюджетная обеспеченность новосибирцев возросла с 6,5 тыс. рублей на человека в 2003 году до 19,3 тыс. рублей в 2007 году.



Рис. 12. Бюджетная обеспеченность г. Новосибирска.

В структуре доходов бюджета города в 2007 году налоговые поступления составили 36,1 % (в том числе налог на доходы физических лиц – 19,1 %), неналоговые доходы – 25,3 %, перечисления из вышестоящих бюджетов – 35,2 %.



Рис. 12. Структура бюджета доходов г. Новосибирска.

Расходная часть бюджета города в 2007 году по сравнению с 2003 годом увеличилась в 2,3 раза, по сравнению с 2006 годом – в 1,6 раза.



Рис. 13. Расходы бюджета г. Новосибирска.

В 2007 году средства бюджета города были направлены на решение следующих основных задач: оказание социальной поддержки населению, обеспечение стабильного функционирования городского хозяйства и учреждений социальной сферы, создание условий для дальнейшего развития города.



Рис. 14. Структура расходов бюджета г. Новосибирска.

Общая сумма расходов бюджета города в 2007 году по сравнению с 2006 годом увеличилась на 58,5 %: в здравоохранении и спорте (часть учреждений передана в собственность субъекта РФ) – на 9,0 %, правоохранительной деятельности – на 22,0 %, образовании – на 42,0 %, культуре – на 30,0 %, национальной экономике – на 148,0 %, жилищно-коммунальном хозяйстве – на 48,0 %. Увеличение финансирования позволило всем отраслям улучшить качественные показатели работы.

Социальная политика – это оказание адресной помощи малообеспеченным слоям населения и инвалидам, содержание районных комплексных центров социального обслуживания населения, городских социально-реабилитационных центров, проведение работ по газификации частного сектора.

Расходы на жилищно-коммунальное хозяйство предусматривают финансирование текущего содержания и капитального ремонта жилищного фонда, благоустройства и озеленения города, ремонт дорог, благоустройство кладбищ.

Расходы на образование направляются на содержание и развитие материально-технической базы школ, внешкольных учреждений, детских садов, детских домов, питание воспитанников детских домов и детей в детских садах, финансирование летней оздоровительной кампании.

Расходы на здравоохранение включают в себя содержание и развитие материально-технической базы учреждений здравоохранения (больницы, поликлиники, родильные дома, станция скорой медицинской помощи, детские ясли, молочная кухня и др.), расходы на проведение высокотехнологичных видов медицинской помощи, проведение профилактики инфекционных заболеваний.

Расходы на культуру: финансирование детских музыкальных школ и школ искусств, библиотек, дворцов и домов культуры, парков культуры и отдыха, зоопарка, праздничных городских мероприятий.

Бюджет города на 2008 год по-прежнему сохраняет социальную направленность, ориентирован на оказание поддержки населению, обеспечение стабильного функционирования городского хозяйства и создание условий для положительной динамики социально-экономического развития Новосибирска.



Рис. 15. Структура доходов бюджета г. Новосибирска.

В 2008 году расходы бюджета также будут расти. По всем отраслям предусмотрено финансирование с учетом их развития. Приоритетами остаются здравоохранение, образование, спорт, жилищно-коммунальное хозяйство, капитальный ремонт дорог и строительство новых объектов транспортной сети города. В 2008 году продолжится реализация инвестиционных программ муниципальных предприятий.



Рис. 16. Структура расходов бюджета г. Новосибирска.

Местное самоуправление в г. Новосибирске — признаваемая и гарантируемая Конституцией Российской Федерации самостоятельная и под свою ответственность деятельность населения города по решению, непосредственно или через органы городского самоуправления, вопросов местного значения, исходя из интересов населения, его исторических и иных местных традиций.

Город Новосибирск является муниципальным образованием, в пределах которого осуществляется местное самоуправление. В городе Новосибирске имеются органы городского самоуправления — муниципальная собственность, бюджет города.

От имени населения города представительные, распорядительные, исполнительные, контрольные и иные функции в пределах установленной компетенции осуществляют органы городского самоуправления.

Структуру органов городского самоуправления составляют:

1. глава городского самоуправления — мэр;
2. городской Совет;
3. мэрия;
4. контрольно-счетная палата города Новосибирска;
5. Новосибирская городская избирательная комиссия.

Правовую основу городского самоуправления составляют Конституция Российской Федерации, законы Российской федерации, Устав Новосибирской области, законы Новосибирской области, настоящий Устав.

Городское самоуправление в г. Новосибирске должно осуществляться на основе принципов:

* соблюдения прав и свобод человека и гражданина;
* государственной гарантии городского самоуправления;
* законности;
* гласности и учета общественного мнения;
* самостоятельности органов городского самоуправления, их организационной обособленности от органов государственной власти;
* выборности органов и должностных лиц городского самоуправления;
* ответственности органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством;
* признания за населением города полномочий по решению вопросов местного значения;
* соответствия полномочий органов городского самоуправления материальным и финансовым ресурсам.

Граждане Российской Федерации осуществляют свое право на городское самоуправление в соответствии с федеральными гарантиями избирательных прав граждан путем референдума, выборов, других форм прямого волеизъявления, а также через выборные и другие органы городского самоуправления.

Граждане Российской Федерации имеют равные права на осуществление городского самоуправления как непосредственно, так и через своих представителей, независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям.

Граждане Российской Федерации имеют право:

1) избирать и быть избранными в органы городского самоуправления;

2) на равный доступ к муниципальной службе;

3) обращаться в органы городского самоуправления и к должностным лицам городского самоуправления.

Структура Мэрии города Новосибирска может быть наглядно отражена на следующей схеме [13, с. 20]:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Глава городского самоуправления – мэр** | | | | | |
| **Городецкий Владимир Филиппович** | | | | | |
| Первый заместитель мэра | Первый заместитель мэра | Заместитель мэра | Заместитель мэра | Заместитель мэра | Заместитель мэра |
| **Шумилов Владимир Николаевич** | **Воронов Виктор Александрович** | **Корнилов Анатолий Александрович** | **Попов Павел Борисович** | **Скосырский Василий Андреевич** | **Фёдоров Валерий Александрович** |
| Департамент строительства и архитектуры | Департамент земельных и имущественных отношений | Департамент по социальной политике | Департамент организационной и кадровой работы | Аппарат мэра | Постоянное представительство мэрии Новосибирска в Москве |
| Департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города | Департамент промышленности, инноваций и предпринимательства | Департамент образования, культуры, спорта и молодёжной политике | Департамент по взаимодействию со СМИ. Пресс-центр мэрии. | Информационно-аналитическое управление |  |
| Департамент транспорта и дорожно-благоустроительного комплекса | Департамент экономики и финансов |  | Департамент связи и информатизации |  | |
| Центральное городское диспетчерское управление |  | | Отдельные управления и комитеты |  | |
|  | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

# **Рассмотрим вопросы городского (местного) значения, относящиеся к предмету ведения городского самоуправления в г. Новосибирске:**

1) принятие и изменение Устава города, контроль за его соблюдением;

2) владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью;

3) местные финансы, формирование, утверждение и исполнение местного бюджета, установление местных налогов и сборов, решение других финансовых вопросов местного значения;

4) комплексное социально-экономическое развитие города;

5) содержание и использование муниципального жилищного фонда и нежилых помещений;

6) организация, содержание и развитие муниципальных учреждений дошкольного, основного общего и профессионального образования;

7) организация, содержание и развитие муниципальных учреждений здравоохранения, обеспечение санитарного благополучия населения;

8) охрана общественного порядка, организация и содержание муниципальных органов охраны общественного порядка, осуществление контроля за их деятельностью;

9) регулирование планировки и застройки территории города;

10) создание условий для жилищного и социально-культурного строительства;

11) контроль за использованием земель на территории города;

12) регулирование использования водных объектов городского значения, месторождений общераспространенных полезных ископаемых, а также недр для строительства подземных сооружений городского значения;

13) организация, содержание и развитие муниципальных энерго-, газо-, тепло- и водоснабжения и канализации;

14) участие в охране окружающей среды на территории города;

15) обеспечение противопожарной безопасности в городе, организация муниципальной пожарной службы. [13, с. 26]

Органы городского самоуправления Новосибирска в пределах своей компетенции вправе рассматривать иные вопросы, отнесенные действующим законодательством к вопросам местного значения.

# 2.2 Анализ системы управления инвестициями в жилищно-коммунальном хозяйстве муниципального образования

Основными факторами, способствующими активизации рыночных отношений в ЖКХ является приватизация значительной доли жилищного фонда. За период с 1995 г. по 2005г. число приватизированных жилых помещений увеличилось на 60 %, в том числе их общая площадь в 1,8 раза; активизация частной хозяйственной деятельности. За период с 1996 г. число малых предприятий в жилищно-коммунальном хозяйстве увеличилось в 1,4 раза; сокращение возможностей бюджетного финансирования развития жилищно-коммунального хозяйства. Доля расходов консолидированного бюджета Российской Федерации на жилищно-коммунальное хозяйство сократилась за период 1995-2005 гг. в 1,4 раза, Чувашской Республики - в 2 раза; повышение привлекательности жилищно-коммунального хозяйства для частных инвесторов в виду стабильного контингента обслуживания; открытие для свободной конкуренции многих ранее жестко регулируемых рынков с целью достижения большей эффективности производственного процесса (ремонт жилья и др.); расширение роли местного самоуправления.

Анализ экономического положения отрасли позволил выделить положительные и негативные тенденции развития предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования в условиях реформирования. К первым следует отнести: увеличение удельного веса ЖКУ в общем объеме платных услуг населения. В целом по Российской Федерации в 2005 г. их доля составила 20,4 % и увеличилась по сравнению с 1995 г. более чем в 2 раза; увеличение числа предприятий ЖКХ. В 2005 г. число предприятий ЖКХ и непроизводственного вида бытового обслуживания в целом по России составило свыше 64 тыс. ед. или 1,6 % от общего числа предприятий в экономики России. В абсолютном выражении число предприятий возросло в 1,9 раза; за период с 1995 г. по 2007 г. возрос уровень благоустройства жилищного фонда.

Ко второму (негативному) направлению относят снижение удельного веса жилищно-коммунального хозяйства в общей добавленной стоимости; рост числа убыточных предприятий, снижение рентабельности услуг и активов предприятий из-за высокого уровня издержек производства, снижения платежной дисциплины населения. По итогам 2005 г. 61,6 % всех предприятий жилищно-коммунального хозяйства в стране были убыточными, 2006 г. - 62 %. В наиболее сложном положении находятся организации по оказанию жилищных услуг и услуг по теплоснабжению; в системе мало уделяется внимания человеческому фактору, для исследуемых отраслей характерна высокая текучесть кадров. На всех предприятиях жилищно-коммунального хозяйства в 2005 г. было занято 3198 тыс. человек или 4,9 % всех занятых в экономике. При этом, начиная с 1998 г., наблюдается постоянное сокращение числа занятых. Ежегодно на предприятиях сменялась почти половина работников, из них свыше 90 % увольняются по собственному желанию; как следствие низкой заработной платы. Среднемесячная заработная плата работников жилищно-коммунального хозяйства составила 4684 руб. или 85% среднемесячной зарплаты работников в целом по стране; преобладание удельного веса ветхого и аварийного жилого фонда, одной из причин роста которого является неполное проведение ремонтных работ и отсутствие инвестиций в данную сферу. (см. Приложение. 2)

Для определения факторов, влияющих на размер инвестиций, и соответственно на экономику и социальную среду муниципального образования, в исследовании проведен рейтинг регионов Приволжского федерального округа и 5 муниципальных образований Чувашской Республики. Анализ общей инвестиционной активности предприятий жилищно-коммунального хозяйства Приволжского федерального округа показал, что доля инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство за период с 1995 г. по 2005 г. сократилась почти в 2 раза.

Вместе с тем по общей стоимости возросла величина основных фондов отраслей жилищно-коммунального хозяйства, что связано отчасти с их переоценкой. Анализ коэффициентов обновления и выбытия показал уменьшение степени обновления основных фондов, как следствие, рост степени их износа. По состоянию на 1.01.2006 г. величина износа основных средств составила свыше 40 %.

Отрицательная динамика характерна и для ввода в действие жилых домов: за период с 1995 г. по 2005 г. общая величина построенных домов в городах сократилась на 2,7 %. сельской местности - на 2,4 %. В разрезе источников финансирования строительства домов увеличивается доля построек за счет средств населения (в 4,7 раза).

Вместе с тем, высоким удовлетворительным состоянием жилищного фонда характеризуются: Нижегородская область, Республика Татарстан, Самарская область. Республика Башкортостан, Саратовская область. Все 5 субъектов включены в группы регионов с высоким уровнем инвестиционной активности.

По величине выгод для населения от проводимой региональными и муниципальными властями политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства выигрывает население: Саратовской, Пермской, Самарской, Нижегородской областей, Республики Татарстан.

Проведенный корреляционный анализ показателей экономического развития регионов и размера инвестиций (0,94) позволил сделать вывод, что состояние жилищно-коммунального хозяйства и выгоды населения во многом определяются общим экономическим состоянием региона, степенью его обеспеченности ресурсами. Кроме того, регионы с высоким уровнем инвестиционной активности имеют более высокий социальный рейтинг и обладают большими возможностями привлечения инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство за счет средств населения (сбережений).

Жилищно-коммунальное хозяйство – одна из основных сфер жизнеобеспечения города. Общая площадь жилищного фонда города – 28806,0 тыс. кв. м. На 31.12.2007 имущественный комплекс муниципального жилищного фонда составил 6010,0 тыс. кв. м.



В связи с изменениями, внесенными в жилищное законодательство РФ, граждане, проживающие в многоквартирных домах, должны принять решение по способу управления многоквартирным домом. В соответствии с Жилищным кодексом на выбор гражданам предлагается три варианта управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений, управление в форме товарищества собственников жилья (ТСЖ), управление управляющей компанией. В 2007 году практически завершен процесс выбора собственниками жилых помещений способов управления многоквартирными жилыми домами. Собственники жилых помещений доверили управление домами:

94,0 % - управляющим компаниям;

4,8 % - товариществам собственников жилья;

0,3 % - избрали непосредственное управление.

В конце года в городе работали 36 управляющих компании. В их управлении находятся 6856 многоквартирных жилых дома. Из общего числа управляющих компаний 5 являются муниципальными, в их управлении находится 1199 многоквартирных жилых дома.

В 2007 году проведены открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными жилыми домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления, или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы в случаях, установленных Жилищным кодексом РФ. По результатам открытых конкурсов определены управляющие организации для 133 многоквартирных жилых домов.

Департаментом энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города продолжена работа по ведению реестра организаций, осуществляющих деятельность по обслуживанию и управлению многоквартирными домами в городе Новосибирске. В реестр добровольной регистрации организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами в Новосибирске в 2007 году, внесено 18 управляющих организаций.

На балансе муниципальных предприятий находится 2880,3 км водопроводно-канализационных сетей, 1050,0 км теплофикационных сетей и 850,0 км электросетей. Системы водоснабжения и канализация являются главными составляющими жизнеобеспечения города. Системы водоснабжения и водоотведения Новосибирска занимают по своей производственной мощности третье место в России. Качество питьевой воды, подаваемой населению, по всем показателям отвечает не только требованиям действующих санитарных норм и правил, но и соответствует нормативам Совета ЕС и Всемирной организации здравоохранения. Среднесуточная подача питьевой воды абонентам за 2007 год составила 787,5 тыс. куб. м в сутки, эксплуатируется 1590,6 км водоводов и водопроводных сетей.

Система канализации города является крупнейшим и важнейшим природоохранным комплексом в Сибири. Сточные воды городов Новосибирск, Бердск, Обь, поселков Краснообск, Кольцово и пригородных зон отдыха собираются канализационными сетями и транспортируются коллекторами на очистные сооружения. Общая протяженность коллекторов и сетей в 2007 году составила 1289,7 км. Через очистные сооружения пропущено 249,6 млн. куб. м. сточных вод.

Для обеспечения стабильного и доступного питьевого водоснабжения населения и организаций города Новосибирска в 2006 году принята инвестиционная программа МУП «Горводоканал» «Развитие систем водоснабжения и водоотведения» на 2007 – 2011 годы (решение городского Совета Новосибирска от 27.11.2006 № 429). В рамках реализации инвестиционной программы в 2007 году продолжены работы по реконструкции первого блока второй очереди очистных сооружений канализации и построены: 2,2 км магистрального водовода Верхней зоны Д 1000 мм; 0,7 км водовода Д 600 по ул. Немировича-Данченко; 1,4 км канализационного напорного коллектора Д 1400 мм от главной насосной станции до очистных сооружений канализации; 0,8 км канализационного напорного коллектора 2 Д 800 мм от КНС-18; 1,8 км канализационного коллектора Д 800 мм от КНС-6.

За обеспечение экологической безопасности жителей города Новосибирска МУП «Горводоканал» присвоено звание «Лидер природоохранной деятельности в России - 2007».

В 2007 году продолжена реализация программы ликвидации ветхого и аварийного муниципального жилья. На строительство и приобретение квартир на вторичном рынке для переселения граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде, направлено 363,9 млн. рублей, в том числе 308,9 млн. рублей – средства бюджета города. Расселено 22 ветхих и аварийных дома, переселено 284 семьи (742 человека).



В 2007 году в рамках городской целевой программы «Реконструкция и модернизация жилищного фонда на территории города Новосибирска» на 2007 -2009 годы проводилась реконструкция 15 объектов. Введено в эксплуатацию 4 объекта: по ул. Полярной, 3, ул. Объединения, 12/1, ул. Новоуральской, 23 а (1 этаж) и приют для бесхозяйных животных.

В 2007 году на реализацию программы благоустройства внутриквартальных территорий муниципального жилищного фонда города затрачено 283,8 млн. рублей. Комплексное благоустройство дворовых территорий включает в себя устройство асфальтового покрытия, оборудование парковочных карманов, ремонт подъездов и фасадов расположенных рядом жилых домов, озеленение дворов, установку новых или восстановление существующих детских и спортивных площадок. Всего в течение года устроено асфальтового покрытия на площади 312 тыс. кв. м, установлено 152 детских городка.

В целях обеспечения сохранности жилищного фонда в 2007 году выполнен капитальный ремонт муниципального жилищного фонда и муниципальных общежитий на сумму 350,3 млн. рублей. Основные виды работ: ремонт внутридомового инженерного оборудования, кровель, усиление несущих конструкций. За отчетный период отремонтировано: 131 кровля площадью 142,7 тыс. кв. м, 24 фасада жилых домов, электрооборудование 37 домов, заменены системы отопления, водоснабжения в 33 домах. Всего комплексно отремонтировано 30 домов общей площадью 81,4 тыс. кв. м.

В 2007 году продолжена реализация программы по замене и модернизации лифтов муниципального жилищного фонда. В течение года выполнены модернизация и замена 424 лифтов (252,4 млн. рублей, из них 227,4 – средства бюджета города). Программа является одной из самых значимых и затратных в сфере городского хозяйства.

Поставка оборудования и работы по замене и модернизации лифтов проводились на конкурсной основе, это позволило получить экономию бюджетных средств, которые были направлены на выполнение модернизации дополнительных лифтов. За период реализации программы с 2005 по 2007 годы выполнена полная замена лифтов с распашными дверями, а также лифтов, выработавших предельный срок эксплуатации более 32 лет. После проведения полной модернизации лифтам продлен срок безопасной эксплуатации на 25 лет. Значительно сократилось количество лифтов простаивающих из-за крупных поломок.

Одним из приоритетных направлений деятельности администрации города стала газификация индивидуального жилищного фонда. В 2007 году финансирование газификации частного сектора составило 43,7 млн. рублей из бюджета города. Проложено 77,2 км газопроводов низкого давления, газифицированы 2741 жилой дом. На конец 2007 года в городе Новосибирске доля газифицированных и подключенных к центральному отоплению домов составляет 50,8 % от общего количества частных домов. В 2007 году разработан проект городской целевой программы «Газификация города Новосибирска» на 2008 - 2010 годы. В соответствии с проектом будет обеспечена техническая возможность газификации более 18 тыс. домов индивидуального жилищного фонда.



Продолжено строительство и ремонт локальных источников теплоснабжения. Ввод в эксплуатацию газовой котельная на ул. Звездной мощностью 15,6 МВт позволил нормализовать теплоснабжение муниципальных потребителей в м/р Звездный. Смонтирована и запущена в эксплуатацию газовая котельная по ул. Малыгина в Ленинском районе.

В 2007 году принята городская целевая программа «Энергосбережение в городе Новосибирске» на 2007 - 2010 годы. В 2007 году установлены 2 системы автоматического регулирования теплопотребления в муниципальной бюджетной сфере. Условный экономический эффект от эксплуатации приборов учета тепловой энергии и контроля начислений на объектах муниципальной бюджетной сферы составил 205,8 млн. руб.

**Основные задачи на 2008 год:**

Формирование адресного перечня капитального ремонта многоквартирных домов в рамках Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Формирование муниципальной адресной программы по капитальному ремонту в соответствии с ФЗ от 21.07.2007 № 185-ФЗ, осуществление контроля за целевым использованием средств, направленных для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Осуществление контроля за соблюдением действующих нормативных технических и санитарных требований по эксплуатации и содержанию жилищного фонда собственниками жилых зданий и организациями по обслуживанию и ремонту жилищных объектов.

Осуществление контроля за целевым использованием средств бюджетных субсидий на проведение ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Продолжить работы по газификации индивидуального жилищного фонда: построить 130,0 км газопроводов низкого давления, обеспечить техническую возможность для подключения 4330 домов.

Выполнить замену и модернизацию более 450 пассажирских лифтов жилищного фонда.

# 2.3 Влияние инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство на социально-экономическую среду муниципального образования

В рамках реализации концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства была разработана Программа демонополизации и развития конкуренции в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Программой предусматривается:

* создание конкурентной среды в сфере предоставления жилищных услуг в результате разделения функций между собственниками жилищного фонда (или организациями, уполномоченными выступать от лица собственника), управляющими компаниями и подрядными жилищными организациями;
* антимонопольное регулирование деятельности естественных локальных монополий и создание конкурентной среды в области тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения;
* демонополизация и создание конкурентной среды в подотраслях (благоустройство населенных пунктов и ритуальное обслуживание);
* демонополизация банно-прачечного и гостиничного хозяйства;
* создание конкурентной среды и демонополизация жилищно-коммунального хозяйства в малых муниципальных образованиях, сельской местности и закрытых административно- территориальных образованиях.

Подводя итоги первых лет реализации программы, на которые она была рассчитана, следует отметить, что основные цели достигнуты. Во многих регионах поняли значимость ЖКХ как социально образующей отрасли городской экономики, требующей пристального внимания органов власти, в том числе и в части изменения системы управления и финансирования функционирующих субъектов хозяйствования. За два года изменились структура организаций, работающих на рынке производства, и система оказания жилищно-коммунальных услуг.

В настоящее время в большинстве городов Российской Федерации накопился ряд жилищных проблем. Особенно острыми из них являются физический и моральный износ жилых домов первых массовых серий застройки, построенных в конце 40-х – 60-х годов прошлого столетия и требующих реконструкции в ближайшие 10 лет во избежание полного выбытия этого фонда.

Проблема «стареющего» жилья становится для Новосибирска всё более актуальной. Город застроен множеством малоэтажных зданий, не отвечающих современным требова­ниям эксплуатации, моральный и физический износ которых достигает критического уровня. Материалы экспертных заключений последних лет позволяют сделать вывод о неудовле­твори­тель­ном состоянии значительной части жилого фонда города. Во многих случаях физический износ жилого фонда, особенно в центральной части города, достигает 60%, что становится опасным для жизни проживающих в нём людей. На 17 - 23% Новосибирск представлен кирпичными зданиями «старой» застройки 30-х – 50-х годов, основная часть которых расположена в центре города. 40% этих домов, расположенных в наиболее престиж­ных районах, находятся в аварийном состоянии, ещё 50% требуют капитального ремонта. [11, с. 20]

В целом по городу можно выделить несколько типов зданий старой застройки, не удов­летворяющих современным требованиям использования и эксплуатации.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Краткая классификация зданий в Новосибирске | | |
| Тип зданий | Характеристика зданий | |
| Постройки 30-х – 40-х годов | Большой физический износ, капитальный ремонт зданий требует су­щест­венных затрат, однако комфортность жилья достаточно высока | |
| Постройки 50-х – 70-х годов | Низкое качество и комфортность жилья, полный моральный износ при удовлетворительном физическом состоянии части зданий. | |
| Аварийные здания | Дальнейшая эксплуатация угрожает имуществу и жизни людей, возможен разрыв коммуникаций, обрушение конструкций. | |
| Характеристика физического износа жилищного фонда | | |
| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Примерная стоимость ремонта, % (от восстановительной стоимости) |
| 0 – 20 | Хорошее | 0 – 11 |
| 21 – 40 | удовлетворительное | 12 – 36 |
| 41 – 60 | неудовлетворительное | 38 – 90 |
| 61 – 75 | ветхое | 93 – 120 |
| > 75 | непригодное (аварийное) | – |

Наиболее актуальной проблемой является ремонт и реконструкция зданий построй­ки 30-х – 40-х годов, в особенности зданий этой группы, находящихся в «предаварийном» состоянии. Реконструкция таких домов не требует столь больших затрат, как аварийные здания, и в то же время является приоритетной по сравнению с решением проблем зданий постройки 50-х – 70-х годов.

В зданиях 50-х – 70-х годов уровень комфортности может быть повышен за счёт архитектурно-планировочных и конструктивных мероприятий.

Аварийные здания требуют значительных капиталовложений и оригинальных кон­струк­тив­ных решений, которые сохранят внешний облик, представляющий собой архи­тек­турную ценность.

Актуальность реконструкции и модернизации жилых домов первых массовых серий  
застройки определяется:

* + социальной значимостью указанного жилищного фонда для города Новосибирска и масштабностью его размеров. Жилищный фонд первых массовых серий – это малогабаритное экономическое жильё, позволившее на рубеже 60-х годов прошлого века успешно осуществить решение острейшей жилищной проблемы. Однако и сейчас этот фонд остаётся востребованным, с устойчивой динамикой спроса на вторичном рынке жилья;
  + высоким уровнем физического износа морально устаревших зданий, затрат тепла на их отопление, не позволяющим в полной мере осуществлять  
    рефор­му жилищно-коммунального хозяйства города с учётом условий энергосбережения;
  + высоким запасом несущей способности зданий, физический износ которых в среднем не превышает 30%, с точки зрения наращивания общей площади жилья на них путём надстройки 1-2 этажей на 4-5 этажных домах без усиления стен и условий имеющейся инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры районов города;
  + острой проблемой восстановления ресурса путём капитального ремонта и реконструкции, с учётом прошедших сроков плановых капитальных ремонтов  
    в соответствии с техническими нормами эксплуатации (через 25 - 30 лет);
  + обеспечением повышения потребительских качеств жилья с целью ускоре­ния процесса приватизации и расширения вторичного рынка жилья;
  + возможностью получения дополнительного жилья по сниженной стоимо­сти одного квадратного метра (примерно на 20%).

В нашей стране начало эксперименту по реконструкции жилых домов первых массовых серий застройки было положено ещё в 80-е годы прошлого века. Было реконструировано два дома в городах Минске и Краснодаре. Возобновились эти работы в середине 90-х годов и в настоящее время проводятся в ряде регионов Российской Федерации. К практической реализации приступили в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани, Ставрополе, Новочебоксарске и других городах, в том числе и у нас в Новосибирске. Ведущим экспериментом был пилотный проект реконструкции кирпичного 4-х этажного дома в городе Лыткарино Московской области, который был осуществлён при поддержке Госстроя России.

Главные цели этого эксперимента – увеличение жилой площади за счёт надстройки мансардного этажа, утепление здания, установка регулирующих систем инженерного оборудования и проведение строительных работ без выселения жителей.

К реализации второго пилотного проекта в рамках «Меморандума о взаимопонима­нии между Мини­стерством жилища и строительства Дании и Государственным комите­том Рос­сий­ской Федерации по вопросам архитектуры и строительства» приступили в ян­варе 2000 года  
в Санкт-Петербурге. Реконструкция пятиэтажного панельного дома по улице Торжков­ской,16, Приморского района с надстройкой мансардного этажа проводи­лась за счёт средств Датского Фонда для строительства мансардных жилищ в России. Пилотный проект был при­зван стать обучающей базой для всего Северо-западного региона России.

Более того, в Санкт-Петербурге принята региональная программа реконструкции домов первых массовых серий застройки. В городе насчитывается около 2400 таких домов общей площадью 9 млн м2. Это примерно 190 тыс. квартир, в которых проживает 11% городского населения.

Общая стоимость программы, рассчитанной на 20 лет, составляет 27,56 млрд рублей.

Программа выполнения работ включает три варианта:

1 – снос домов с переселением и строительством нового жилья;  
2 – расселение жильцов и реконструкция дома;  
3 – реконструкция без расселения жильцов.

Базовым выбран вариант, при котором реконструкция будет вестись без расселения жильцов.

Реализация программы осуществляется в три этапа:

* + первый этап (2001 - 2003 гг.) – обследование жилищного фонда и разра­ботка проектной документации (1% инвестиций);
  + второй этап (2004 - 2010 гг.) – заключение договоров на реконструкцию  
    с застройщиками и девелоперами, реализация пилотных проектов (5,3% инвестиций);
  + третий этап (2011 - 2020 гг.) – массовая реконструкция жилищного фонда первых массовых серий застройки с надстройкой мансард (93,7% инвестиций).

Планируется, что бюджетные средства будут возвращены частично за счёт выкупа  
права инвестора на реконструкцию (24%) и за счёт сокращения эксплуатационных расходов  
в течение 7 лет (76%). Экономический эффект реализации программы оценивается в 5,17 млрд рублей, что составит 17,5% объёма инвестиций.

В результате реализации программы город получит дополнительно 15 млн м2 жилья, сэкономит 1,5 тыс. гектаров земельной площади. Кроме того, расходы на эксплуатацию жилого фонда снизятся на 40%, а энергопотери – на 50%. Ежегодная экономия составит 148 млн рублей.

В Новосибирске первый перечень жилых домов, рекомендуемых к реконструкции, был утверждён постановлением мэра № 801 от 29.08.96 «О реконструкции жилого фонда г. Новосибирска». Этот перечень также называют «первой очередью программы реконструкции жилого фонда г. Новосибирска».

Перечень включает 10 жилых домов, расположенных в Центральном и Железнодорожном районах города. Общее количество квартир в этих домах – 359, а их общая площадь – 25 802 м2. Десятым номером в этом перечне числится 4-х этажный жилой дом по улице Советская, 8 (Октябрьская, 40), с общей площадью 1500 м2., количеством квартир 21 и предполагаемой надстройкой в один этаж. Именно этот дом был выбран в качестве экспериментального для реализации первой в Новосибирске реконструкции жилого дома с надстройкой и без отселения жильцов.

Анализ имеющегося опыта проведения реконструкции домов с надстройкой мансардных этажей выявил четыре основных способа её реализации:

* + реконструкция домов без отселения жителей и без перепланировки квартир (с частичной перепланировкой) существующего дома с надстройкой ман­сардного этажа, утеплением ограждающих конструкций и заменой внут­рен­него сантехнического оборудования;
  + реконструкция домов без отселения жителей, с перепланировкой квартир существующего дома, с надстройкой этажей, в том числе мансардного, расширением корпуса основного здания, утеплением ограждающих кон­струк­ций и заменой внутреннего сантехнического оборудования;
  + реконструкция домов с отселением жителей, с перепланировкой квартир существующего дома, с надстройкой этажей, в том числе мансардного, пристройками к торцу дома, утеплением ограждающих конструкций и за­меной внутреннего сантехнического оборудования;
  + снос существующих домов, переселение жителей, проживающих в них,  
    и строительство нового жилья на месте снесённого.

При многовариантности подходов к реконструкции домов с надстройкой мансардных этажей инвариантным является отказ от сноса домов первых массовых серий застройки и строительства на освободившейся площади новых зданий, так как это жильё в современных условиях острого дефицита жилищ доступно населению со средним уровнем достатка.

Опыт Москвы показал, что затраты на демонтаж и транспортировку конструкций, включая стоимость их переработки, утилизации и захоронения образующихся отходов, даже без учёта затрат на расселение и строительство компенсационного фонда, могут составить свыше 100 долларов США на один квадратный метр сносимого жилья.

Реальное использование в строительстве того или иного из перечисленных вариантов, а также применение других вариантов реконструкции домов первых массовых серий за­строй­ки, позволяет накопить определённый опыт внедрения конструктивных, технологиче­с­ких, финансовых и других решений данной проблемы.

Такой опыт приобретается при освоении пилотных проектов на специально выделенной демонстрационной зоне. Из общего количества этих домов определяется один-два дома, которым присваивается статус домов пилотного проекта, реконструкция которых осуществляется в первую очередь, и на них отрабатываются конструктивно-технические решения, организационный и финансовый механизмы.

Что касается решения рассматриваемой проблемы за рубежом, то здесь следует сказать следующее.

Особенностью развития строительства за рубежом является то, что наряду с новым строительством и ремонтно-восстановительными работами, расширяются объёмы реконструкции зданий и сооружений.

Так, в США объём средств, выделяемых на перестройку жилых домов, вырос за период с 1987 года по 1990 год на 20% и в 1992 году был равен расходам на новое строительство. Эта тенденция характерна и для Японии, где большое внимание уделяется обновлению зданий. Например, за период с 1986 года по 2005 год объём нового строительства в этой стране будет на 20% меньше, чем за предыдущие 15 лет.

За 23 года завершила реконструкцию жилых домов индустриального строительства Франция. В этой стране реконструкция жилья проводилась без отселения, при этом в финан­сировании участвовали как жильцы (50%), так и муниципалитеты (50%).

В Германии реконструкция и модернизация 5-этажных крупнопанельных жилых домов проводится на 100% за счёт средств федерального бюджета.

В 1993 году было принято постановление Правительства объединённой Германии «Об экономии тепловой энергии». В настоящее время проводится массовая реконструкция инду­стриальных домов на территории бывшей ГДР.

Значительные реконструктивные работы, включая утепление домов и надстройку ман­сард­ных этажей, проводятся в Дании, Финляндии, Словакии и других Европейских странах.

Процесс реабилитации четырёх- и пятиэтажных жилых домов в западноевропейских стра­нах в основном завершён к середине 90-х годов прошлого столетия.

Основными направлениями реконструкции являлись: надстройка мансардного этажа, замена коммуникаций, стеклопакетов, оконных и балконных заполнений, увеличение размеров квартир, утепление наружных стен, улучшение звукоизоляции и отделка.

# 3. Пути совершенствования системы управления инвестициями в жилищно-коммунальное хозяйство г. Новосибирска

# 3.1 Пути совершенствования стратегического управления инвестициями в жилищно-коммунальное хозяйство г. Новосибирска

Для решения проблем жилищно-коммунального хозяйства требуется системный подход, основанный на тесном взаимодействии муниципальных органов власти и частного сектора экономики. В этом случае целью муниципальных органов власти должно стать создание условий для получения большей добавленной стоимости в сфере оказания социальных услуг. Она может быть достигнута при снижении себестоимости оказываемых услуг в случае передачи объектов социальной инфраструктуры, в т.ч. жилищно-коммунального хозяйства, частному бизнесу, обладающему более высокими навыками менеджмента, возможностью более быстро осуществлять инновации и повышать эффективность деятельности предприятий. При этом муниципальные образования дополнительно получают ряд косвенных эффектов: оживление конъюнктуры и рост инвестиций, повышение инвестиционной привлекательности территории; возможность реализации первоочередных инвестиционных проектов в области развития социальной инфраструктуры; повышение общей эффективности функционирования муниципальной экономики; улучшение механизма оказания услуг и рост их качества; снижение финансового бремени на местные бюджеты в части реализации инвестиционных программ и возможность использования «сэкономленных» средств для решения других социальных вопросов территории и др.

В рамках концептуального подхода к государственно-частному партнерству государство несет ответственность перед обществом за коммунальное обслуживание, его масштабы, структуру и качество, выполняет регулирующие и законодательные, контрольные и надзорные функции, а бизнес осуществляет практическую деятельность в сфере оказания услуг.

Необходимость использования стратегического подхода при управлении инвестициями в жилищно-коммунальное хозяйство обусловлена тем, что экономика отдельного муниципального образования представляет собой систему взаимосвязанных предприятий и организаций, а следовательно, невозможно решить проблемы развития и модернизации жилищно-коммунального хозяйства в отдельности, без учета сложившихся хозяйственных связей, взаимного влияния отраслей и предприятий, решения проблем социального характера и др.

Одним из возможных стратегических подходов к управлению инвестициями и развитием отраслей жилищно-коммунального хозяйства может стать реализация стратегии кластерного управления. Механизм реализации стратегии кластерного управления применительно к отраслям жилищно-коммунального хозяйства схематично представлен на рис. 5.



Рис. 5. Механизм кластерного управления в отраслях жилищно-коммунального хозяйства

Общей сферой интересов предприятий трех отраслей (жилищного строительства, жилищно-коммунального хозяйства, производства строительных материалов) являются: строительство новых жилых объектов и объектов инженерной инфраструктуры, модернизация и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, выпуск новых более экономичных видов строительных материалов. При этом жилищно-коммунальное хозяйство выступает центральной отраслью, так как обеспечивает все другие отрасли коммунальными услугами, необходимыми для их функционирования.

Основываясь на методологии системного анализа, в работе разработан алгоритм управления инвестициями муниципального образования в области развития жилищно-коммунального хозяйства в рамках кластерного управления (рис. 6).



Рис. 6. Алгоритм управления инвестициями в жилищно-коммунальное хозяйство муниципального образования

На основе проведенных исследований и выявленной зависимости между объемом валового регионального продукта и размером инвестиций в основной капитал, определяемой уравнением регрессии у=0,2273х-1,8349, осуществлен расчет прогнозного значения указанных показателей с учетом обеспечения за 10- летний период удвоения валового регионального продукта (при ежегодном темпе прироста показателя 7 %). К 2011 г. объем валового регионального продукта всех субъектов Сибирского федерального округа может возрасти в 1,6 раза по сравнению с 2007 г., объем инвестиций в основной капитал – в 1,7 раза и составит примерно 22 % от объема валового регионального продукта.

Преимуществами системного подхода к разработке стратегии развития и привлечения инвестиций на территорию муниципального образования является, прежде всего, минимизация трансакционных издержек, т. к. все параметры развития муниципального образования и предприятий, входящих в кластер согласованы и созданы определенные условия взаимодействия между хозяйствующими субъектами и с муниципальными органами власти, что будет способствовать минимизации инвестиционных рисков и повысит привлекательность отраслей.

Использование кластерного подхода позволит решить ряд актуальных для ЖКХ задач:

1) выявления сложившихся групп интересов между отраслями и предприятиями;

2) анализ поведения заинтересованных групп с целью определения потенциальных возможностей отдельных возможностей и угроз предприятий;

3) оценка возможностей осуществления контроля за действиями заинтересованных групп посредством кооперации с ними;

4) исследование опыта заинтересованных групп и определение предпочтительных интегрированных бизнес-групп, куда целесообразно интегрироваться предприятиям;

5) переговоры с выбранными интегрированными бизнес-группами и заключение соответствующих контрактов:

6) контроль соблюдения контрактов, предотвращения и ликвидация последствий нежелательного поведения участников интегрированных бизнес-групп.

# 3.2 Методика планирования инвестиций и оценки программ по реконструкции и застройке жилых массивов в жилищно-коммунальном хозяйстве

Правовое, нормативное и методическое регулирование процесса реализации программ должно быть направлено на стимулирование инвестиций, организационно-технической и производственной деятельности эксплуатационных служб, заказчиков и подрядных организаций, на заинтересованность владельцев и пользователей жилищным фондом.

Организационный механизм реализации должен предусматривать непосредственное учас­тие исполнительных органов города как координатора всего комплекса работ, включая пилотные проекты, оценку экономической и социальной эффективности реконструкции с устройством мансардных этажей, создание зон комплексной реконструкции жилищного фонда.

Организационный механизм реализации Программы строится с учётом:

* + указа Президента РФ от 28.04.97 г. № 425 (ред. от 27.05.97 г.) «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации»;
  + выполнения требований подпрограммы «Реконструкция жилых домов первых массовых серий застройки «Государственной целевой программы «Жилище»».

Организационное взаимодействие всех участников процесса реконструкции осуществля­ется посредством:

* + участия администрации города и её структурных подразделений, ответственных  
    за проведение политики градостроения, землепользования, финансирования, управления  
    жилищным хозяйством и энергетическими системами города;
  + создания системы нормативно-правовых отношений участников проводящих работы по реконструкции, основанной на требованиях Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса и территориальных нормативно-правовых документов;
  + организации целевых фондов, объединений, кредитно-финансовых структур, товариществ собственников жилья, оформления их в гражданско-правовые организации как кредитополучателей и вкладчиков в сферу реконструкции с учётом наделения территориальными льготами в соответствии с установленным порядком;
  + вовлечения общественности в обсуждение проектов реконструкции с представлением права выбора вариантов и дополнительных услуг по обновлению и реконструкции квартир, жилых домов и благоустройству территории. Информация населения о целях, задачах и преимуществах реконструкции.

В целях реализации долгосрочной целевой программы реконструкции жилых домов первых массовых серий застройки, а в последующем – жилых домов индустриального строительства более поздних поколений, целесообразно создать организационный механизм регулирования взаимодействия участников реконструктивных работ в части:

* + участия администрации города, её структурных подразделений, органов территориального общественного самоуправления, включая средства массовой информации и другие организации по работе с населением;
  + создания некоммерческих ассоциаций, жилищных комиссий, жилищных агентств под муниципальным контролем, обеспечивающих строительство, реконструкцию и эксплуатацию жилья, в том числе для малоимущих слоев населения, с учётом права получения льготного кредита и субсидий;
  + опережения темпов строительства жилья над темпами роста населения, для чего создать информационную компьютерную систему по ежегодному учёту зданий и квартир с одновременным учётом населения (состав и объёмы жилищного фонда, заселённость, динамика изменений жилищного фонда с учётом нового строительства и выбытия, переселения жителей, показатели качества жилья и застройки, характер изменений на жилищном рынке);
  + создания базы социологических опросов;
  + создания системы нормативно-правового регулирования, финансово-кредитных механизмов;
  + введения ежегодного плана реконструктивных работ и определения права территориального регулирования застройки существующих районов для нового строительства в порядке завершения жилых комплексов с учётом повышения архитектурно-градостроительного качества застройки города.

Кредитно-финансовые механизмы реализации Программы, начиная со стартового этапа с последующим переходом к массовой реконструкции жилищного фонда, должны обеспечивать принцип самоокупаемости вложенных средств за счёт:

* + реализации строительства нового жилья в мансардном этаже и пристройках к домам;
  + экономии средств на прокладку новых эксплуатационных систем отопления и обеспечения водой жилых домов.

По оценкам экспертов, стоимость одного квадратного метра площади нового жилья при реконструкции, проводимой на территориях, уже обеспеченных инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой, в 1,5 раза дешевле (в масштабе жилой застройки города), чем при новом строительстве на новых неосвоенных территориях.

При формировании схемы инвестиций, направляемых на реконструкцию, должны использоваться все наработанные за годы экономической реформы методы привлечения финансовых ресурсов и активизации инвестиционной деятельности.

Целесообразным вариантом финансово-кредитного механизма является использование внебюджетного жилищного фонда реконструкции, аккумулирующего денежные средства из различных источников и материальные активы, получаемые от фирм-производителей строительной продукции; использование этих средств при реконструкции зданий и в мансардном строительстве. (см. Приложение. 3)

На реализацию мероприятий Программы могут направляться средства отечественных и зарубежных банков, а также других финансовых институтов, функционирующих на территории России.

Разработка нормативно-технической документации, различные виды доплат, пилотное строительство до перехода к массовой реконструкции осуществляются за счёт бюджетных и внебюджетных средств.

Целесообразно решением городского Совета установить организациям, осуществляющим работы по реконструкции жилищного фонда с надстройкой мансард, новому строительству с устройством мансардных этажей, предоставлять определенные льготы уплаты налогов, поступающих в бюджет города.

При реализации Программы возможно использование разработанного кредитно-финансового механизма, предусматривающего привлечение кредитных средств банков со ставкой не более 15% под гарантии мэрии города и администрации Новосибирской области.

Для решения фундаментальных вопросов проведения реконструкции в городе Новосибирске целесообразно провести ряд научно-исследовательских работ.

Программа разработки инвестиционных проектов по реконструкции и застройке жилых массивов города Новосибирска представляет собой крупный инвестиционный проект.

Выполнение намеченных программных мероприятий предполагает:

* обеспечение притока инвестиций в реконструкцию и строительство нового жилья в городе;
* ликвидацию в городе к концу 2010 года муниципального ветхого и аварийного жилищного фонда;
* прирост жилого фонда за счёт строительства нового жилья в городе на 8 910,0 тыс. м2;
* реконструкцию и модернизацию жилищного фонда в объёме 1 437,5 тыс. м2;
* прирост жилья в городе в результате реконструкции и модернизации жилищного фонда на 287,5 тыс. м2;
* доведение уровня обеспеченности жильём до 24,3 м2/ чел.
* повышение интенсивности использования освоенных городских территорий;
* экономию земельных ресурсов;
* повышение архитектурно-градостроительных качеств застввройки;
* создание эффективных кредитно-финансовых механизмов и организационной базы обновления жилищного фонда;
* экономию энергоресурсов на отопление более чем на 30%, горячее и холодное водоснабжение – на 40%;
* снижение стоимости эксплуатации жилых зданий;
* снижение уровня социальной напряжённости в городе;
* прочие ожидаемые конечные результаты.

Реконструкция жилья первых массовых серий застройки рассматривается как одно из важнейших средств достижения цели гуманизации городской среды, совершенствования  
архитектурно-градостроительных решений застройки с вовлечением в сферу градостроительного освоения нового территориального ресурса – поверхности плоских и малоуклонных крыш для функционального использования путём строительства мансардных этажей без ущерба для инсоляции помещений.

Мансардный этаж, как архитектурно-объёмный элемент, благодаря своему пространственному расположению завершает композицию здания при максимальном использовании строительного объёма, является важнейшим средством в формировании композиционного единства при реконструкции существующей застройки.

Надстройка мансардного этажа позволяет снизить удельные затраты на утепление покрытий и ремонт кровли зданий, решает задачу приращения относительно недорогого жилья и повышения его потребительских качеств.

Реконструкция жилых домов первых массовых серий застройки на основе утепления зданий и установки приборов учёта и контроля энергоресурсов позволит существенно снизить энергозатраты на отопление зданий и перейти на бездотационное снабжение жилого фонда города теплом с одновременным улучшением микроклимата в жилых помещениях. При этом стоимость оплаты энергоресурсов населением не повысится, что явится важнейшим социально-экономическим результатом реконструкции.

Снижение теплопотребления в домах первых массовых серий застройки равнозначно снижению выбросов из источников теплоснабжения. Совокупность реконструкции, благоустройство территорий, формирование современной системы хранения и содержания автотранспорта составляет существенно важный экологический эффект реконструкции. Последующее за этим улучшение среды обитания должно явиться стимулом к ускорению приватизации данных жилищ, расширению вторичного рынка жилья, притоку инвестиций в реконструкцию, реформированию жилищно-коммунального хозяйства города.

Уплотнение территорий застройки, повышающее эффективность использования приоритетных в градостроительном отношении городских территорий, оснащённых развитой системой инженерного обеспечения, транспортного обслуживания и социальной инфраструктуры, даст возможность получить дополнительное жильё различных уровней качества и коммерческой ценности, увеличить поступления от реализации недвижимости.

Организационно-экономический эффект от реализации Программы позволит акти­ви­зировать инвестиционный процесс, создать новые рабочие места, выработать эффективные кредитно-финансовые механизмы и модели управления жилищным фондом, интенсифициро­вать ремонтно-строительное производство, рынок жилья и жилищных услуг, стимулировать экономическую заинтересованность, обеспечить защиту прав всех сторон, участвующих в процессе реконструкции и застройки жилых массивов города.

# 3.3 Механизм мониторинга развития и инвестирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования

Организацию управления Программой осуществляют Главное управление архитектуры и градостроительства (ГУАиГ), а также Департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства мэрии города.

Исполнителями Программы являются: Департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства мэрии города, Главное управление архитектуры и градостроительства мэрии, Дирекции Единого Заказчика жилых районов города, проектные, строительные и ремонтно-строительные организации города, другие специально созданные структуры.

Реализация Программы обеспечивается основным Заказчиком – Департаментом архитектуры и строительства мэрии города.

Конкретные проекты, сроки их реализации определяются в программных мероприятиях, утверждаемых этим департаментом.

Основные принципы отбора проектов следующие:

* соответствие приоритетным направлениям Стратегии устойчивого развития города Новосибирска;
* наличие бизнес-плана и уровень качества его подготовки;
* планируемая стоимость инвестиционного проекта;
* сроки реализации проекта.
* реальность выполнения инвестиционного проекта.

Исполнители инвестиционных проектов отбираются на конкурсной основе.

Система управления реализацией Программы предусматривает научное и организационно-методическое управление.

Научное управление осуществляют ГУАиГ мэрии города и Координационный совет, в состав которых включаются авторитетные учёные, представители заинтересованных организаций и ведомств, промышленности, академической, отраслевой и вузовской науки, представители общественных организаций города.

Координационный совет участвует в отборе конкретных инвестиционных проектов, оценке полноты и комплексности программных мероприятий, распределении средств на выполнение необходимых исследований и разработок, приёмке завершенных работ и подготовке рекомендаций о дальнейшем использовании результатов этих работ.

Организационно-методическое управление Программой осуществляет Департамент архитектуры и градостроительства мэрии города в лице его Главного управления архитектуры и градостроительства.

ГУАиГ мэрии города с учётом поступивших предложений:

* организует в установленном порядке проведение конкурсов и соответствующую  
  экспертизу инвестиционных проектов;
* производит оценку объёмов финансовых ресурсов, необходимых для реализации Программы в целом и её отдельных проектов;
* в соответствии с объёмами выделенных бюджетных средств распределяет их по исполнителям проектов;
* осуществляет регулярный контроль за целевым и эффективным использованием выделенных бюджетных средств;
* определяет конечные и промежуточные цели научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, сроки их достижения;
* организует приёмку работ по Программе и подготовку рекомендаций о дальнейшем использовании результатов этих работ.

Текущее управление реализацией Программы, организационно-техническое сопровождение заключённых контрактов на выполнение НИОКР по Программе, её информационно-аналитическое обеспечение осуществляется в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

Реализация Программы осуществляется на основе контрактов, заключаемых Мэрией города с исполнителями (как правило, на один-два года). (см. Приложение. 4)

НИОКР, относящиеся к программным мероприятиям, регистрируются во Всероссийском научно-техническом информационном центре.

Государственный заказчик Программы с учётом выделяемых на её реализацию финансовых средств ежегодно уточняет целевые показатели и затраты на программные мероприя­тия, механизм реализации программных мероприятий и состав исполнителей.

Состав мероприятий, объёмы и источники финансирования подлежат ежегодному уточ­нению с учётом фактического выполнения Программы.

Контроль за ходом реализации Программы осуществляет Государственный заказчик.

Контроль проводится на основе государственной и ведомственной отчётности, заклю­ченных договоров и соглашений.

Контроль за выполнением Программы включает:

* периодическую отчётность о реализации программных мероприятий;
* контроль за рациональным использованием исполнителями выделенных финансо­вых средств;
* контроль за сроками выполнения договоров и соглашений;
* контроль за качеством реализуемых программных мероприятий.

С целью организации контроля за выполнением Программы предусматривается следующая периодичность подведения итогов её реализации:

* + поквартальная информация о выполнении текущих заданий по реконструкции и застройке жилищных массивов города;
  + ежегодный отчёт о выполнении годовых планов работ;
  + поэтапно о выполнении Программы.

Исполнители отчитываются за использование выделенных им финансовых средств в соответствии с порядком, установленным государственным заказчиком Программы.

Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска, как основной заказчик Программы, составляет статистическую отчётность о реализации Программы, ежегодно представляет в установленном порядке доклад о ходе работ по Программе и эффективности использования выделенных на её реализацию финансовых средств.

Ход выполнения Программы периодически рассматривается на заседаниях коллегии мэрии и её профильных департаментов, сессиях Городского Совета народных депутатов, заседаниях Координационного совета.

В свою очередь, деятельность департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города в 2008 году и плановом периоде 2009 и 2010 годов будет направлена на решение следующих основных задач:

обеспечение комфортных и безопасных условий проживания населения города Новосибирска;

повышение эффективности, устойчивости и надежности управления и функционирования систем жизнеобеспечения населения города Новосибирска;

организацию и осуществление контроля за качеством предоставляемых потребителям жилищно-коммунальных услуг;

внедрение альтернативных форм обслуживания жилищного фонда, демонополизацию рынка услуг;

формирование инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального комплекса;

проведение ремонтно-восстановительных работ на объектах тепло-, электро-, водо-, газоснабжения и канализации в соответствии с нормативными сроками;

совершенствование адресной социальной поддержки населения города Новосибирска при оплате жилищно-коммунальных услуг;

обеспечение экологической безопасности населения города Новосибирска.

разработку муниципального задания в соответствии со статьей 69.2 Бюджетного Кодекса Российской Федерации ежегодно до 1 июля (по главным распорядителям бюджетных средств);

разработку в I квартале 2008 года городской целевой программы по оснащению жилищного фонда и учреждений социальной сферы города Новосибирска приборами учета тепловой энергии.

# Заключение

Жилищный фонд России превышает 2,6 млрд кв. м общей площади. В среднем на одного россиянина приходится 18,9 кв. м общей площади. Свыше 20% городского жилищного фонда неблагоустроенно, а в малых городах каждый второй дом не имеет инженерного обеспечения. Более 290 млн кв. м (11%) жилищного фонда нуждаются в неотложном капитальном ремонте и переоборудовании коммунальных квартир в отдельные, 250 млн кв. м (9%) — в реконструкции. Из года в год увеличивается подлежащий сносу ветхий и аварийный фонд с износом более 60%. Только за последние годы по ветхости выбыло свыше 40 млн кв. м. В ветхом фонде продолжают проживать 2 млн человек.

В жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ) заняты более 4,2 млн человек, которые в 2008 г. оказали услуг на 395 млрд рублей, в том числе населению - на 297 млрд (в 2007 г. - на 234 млрд). ЖКХ — это более 52 тыс. предприятий, каждое пятое из них — государственное или муниципальное. Стоимость основных фондов отрасли — 580 млрд рублей (25–30% основных фондов страны). Их износ достиг в среднем по России 48–60%.

Коммунальная энергетика потребляет более 20% электрической и 45% тепловой энергии, производимых в России. Дефицит мощностей источников тепловой энергии составляет свыше 13 тыс. Гкал · час.

Более чем в 100 крупных городах вода подается в дома по графику, при этом 25% ее теряется, а более 40% не соответствует требованиям санитарного надзора. Дефицит мощностей водопроводов превышает 10 млн куб. м, или 15% всех установленных.

По данным Госстроя [21], физический износ водопроводных сетей достиг 54,2%, объектов теплоснабжения — 56,7, электроснабжения — 68, а в целом инженерных коммуникаций — 60%. Срочной модернизации требуют 7% тепловых сетей и 16% водопроводных. Суммарные потери в тепловых сетях, в том числе из-за износа труб, достигают 30% произведенной тепловой энергии, что эквивалентно 65–68 млн т условного топлива в год.

Количество аварий на 100 км инженерных сетей увеличилось с 15–20 в середине 90-х годов до 70 на сетях водоснабжения и канализации и до 200 аварий на сетях теплоснабжения (в Европе — в среднем 3) в 2007 г. В прошлом году произошло 77 крупных аварий в 40 регионах - почти на треть больше, чем годом ранее. Ситуация обострилась не только в Приморье, но и в Красноярском крае, Бурятии, Новосибирской, Архангельской, Калининградской и других областях. В одних областях трубы лопаются из-за изношенности, в других — еще и по причине отключения тепла. В сложившихся условиях вполне реален крупномасштабный инфраструктурный кризис, связанный с массовыми авариями на объектах ЖКХ.

В городах через коммунальные системы канализации очищается до установленных нормативов только 30% стоков. Дефицит мощностей канализационных сетей составляет 9 млн куб. м в сутки (16,5%), капитального ремонта требуют 17% сетей, а денег на эти цели практически не выделяется.

Более 80% семей России, проживающих в многоквартирных домах, являются не покупателями, а лишь потребителями жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ). Население лишено элементарных «рыночных прав» - не может контролировать объем и качество предоставляемых услуг, торговаться по цене и даже отказаться от их потребления, объем которого остается неизвестным и, возможно, неизменным. По многим видам услуг даже поставщики не могут следовать принципу «за сколько заплатил, столько и получи». Нет ясности и в вопросе, кто же приобретает услугу: домохозяйство, жилищная компания, дирекция единого заказчика, муниципалитет. Более того, непонятно, что именно является приобретаемым продуктом: ресурсы, по которым рассчитываются нормативы потребления (Гкал, литры, кВтч), или параметры комфорта, на основе которых оценивается качество работы предприятий ЖКХ (температура влажность в помещении, работа водоразборных приборов, освещенность и чистота улиц и т.п.). То есть речь идет о рынке, где ясно, кто стоит за прилавком, но неясно, что на прилавке лежит; понятно, кто платит, но непонятно, кто принимает решение о покупке.

Неудачи реформирования ЖКХ на протяжении последних 10 лет как раз тем и определяются, что на этом рынке не был сформулирован покупатель. Вот почему ЖКХ не удалось превратить в рыночный сектор экономики и в нем доминируют административные методы управления. Просто не было установлено, кто же будет объектом последнего в новых условиях и кто будет принимать решения исходя из рыночных сигналов. Все это породило иллюзию отсутствия эластичности спроса на ЖКУ по цене и доходу.

В течение 2007 года сформированы предложения по оптимизации системы показателей. Проект новой системы построен таким образом, чтобы, с одной стороны, обеспечить сопоставимость динамических рядов данных в связи с переходом Новосибирскстата с 01.01.2005 на разработку информации согласно классификатору ОКВЭД (вместо ОКОНХ), а с другой – обеспечить представительность выборки индикаторов и ее соответствие контексту и дереву целей основного документа. Предлагается существенно расширить систему индикаторов для более полного отражения происходящих изменений в социально-экономической сфере города в контрольные периоды, предусмотренные стратегическим планом.

Одновременно осуществлялся пилотный мониторинг реализации стратегического плана на базе новой системы показателей, утверждение которой предстоит в 2008 году. По результатам проведенной работы можно констатировать, что стратегический план устойчивого развития Новосибирска реализуется в целом успешно.

В 2007 году осуществлялась увязка действующего стратегического плана устойчивого развития города Новосибирска с принятой Стратегией социально-экономического развития Новосибирской области до 2025 года. На основе контент-анализа указанных документов определено место стратегического плана города в системе планирования Новосибирской области. Организовано конструктивное взаимодействие области и ее столичного мегаполиса по вопросам гармоничного и сбалансированного развития территории. Имеет место совпадение образов будущего для города в стратегическом плане устойчивого развития Новосибирска и Стратегии социально-экономического развития Новосибирской области. Так, Новосибирск в областной Стратегии представляется как крупнейший центр развития промышленности, инновационных технологий, один из главных медицинских центров на Востоке России, специализирующийся на оказании межрегиональных медицинских услуг, имеющий статус мегаполиса международного масштаба, одного из главных культурных центров России, обеспечивающий выполнение межрегиональных и международных функций в сфере информационных, образовательных, финансовых, торговых, транспортно-логистических и культурно-развлекательных услуг.

# Список использованных источников и литературы

1. Конституция РФ. Комментарии. – Нск: ЮКЭА, 2009. – 310 с.
2. Российское законодательство. Сборник нормативных актов по состоянию на 20 августа 2007 года с комментарием, в 2-х томах. – М.: Инфра М-Норма, 2009. – 1098 с.
3. Гражданский Кодекс РФ по состоянию на 30 июля 2007 года. Практический комментарий. – М.: Брандес, 2007. – 567 с.
4. Гражданский кодекс РФ. – М. 2009. – 325 с.
5. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по состоянию на 20 августа 2007года. – М.: Брандес, 2008. – 67 с.
6. Федеральный закон от 06. 10. 1999 № 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" по состоянию на 1 декабря 2008 года. – М.: Брандес, 2008. – 567 с.
7. Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации // Строительная газета –2009 - № 22 - с.10-12.
8. «Об основах федеральной жилищной политики» Закон РФ от 24.12.92 № 4218-1 // Российская газета – 2008 –2 января, с.1.
9. «О внесении изменений и дополнений в Закон Рф «Об основах федеральной жилищной политики». Федеральный закон от 17.06.99 № 113-ФЗ// Российская газета – 2009-20 июня –с.1.
10. «О порядке передачи объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения федеральной собственности в государственную собственность». Постановление Правительства РФ от 07.03.95 № 235// Российская газета –2007-10 марта –с.1.
11. «О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов» Указ Президента РФ от 29.03.06 №432 // Российская газета – 2 апреля –с.1.
12. «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения» Постановление Правительства РФ от 02.08.99 № 887 // Российская газета –2009 –7 августа –с.1.
13. Устав муниципального образования г. Новосибирск. – Нск., 2009. – 70 с.
14. Основные итоги социально-экономического развития г. Новосибирска за 2000 – 2007 годы (статистический сборник). – Новосибирск, 2008. – 190 с.
15. Аболин А.А. Статистическая отчетность 22-ЖКХ (субсидии) как зеркало проведения реформы ЖКХ // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ – 2009- №5-с.64-68.
16. Аболин А.А. Трансформация льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг в компенсационные выплаты // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №6 –2008-с.58-62.
17. Выступление Президента РФ В.В. Путина на совещании по вопросам развития ЖКХ 16.02.01. в г. Томске // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - выпуск –2007-с.5.
18. Добровец Е.Б. Упорядочение процедуры предоставления льгот по оплате ЖКУ началось с военнослужащих // ЖКХ – 2008-№3-с.38.
19. Дронов А.А. О состоянии ЖКХ России и перспкктивах его формирования // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №6-7 –2008-с.34, 46.
20. Конюхов Л.Н. и др. Анализ финансового состояния жилищно-коммунального предприятия // ЖКХ – 2008-№6-с.10.
21. Кругликов А.А. Государственная политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №7 –2009-с.94-100.
22. Максимова Н.С. Реформа жилищно-коммунальной сферы – важный резерв укрепления финансов России // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №5 –2007-с.56-63.
23. Чернышов Л.Н. Для преодоления кризиса в ЖКХ необходим программный целевой подход // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №8 –2007-с.52-64.
24. Чернышов Л.Н. Первые итоги демонополизации жилищной и социальной сферы // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №3 –2007-с.10.
25. Крохина Ю. А. Финансовый анализ деятельности предприятий в отраслях АПК. – М., 2006. – 305 с.
26. Кучеров И. И. Земельное право России. – М., 2008. – 256 с.
27. Юткина С. В. Финансовые проблемы АПК. – М., 2007. – 315 с.
28. Лифшиц А. Я. Обеспечение продовольственной безопасности в России. – М., 2007. – 207 с.
29. Павлова В. П. Финансирование агропромышленного комплекса. – М., 2007. – 326 с.
30. Чесноков А. А. Финансовые проблемы агропромышленного комплекса. – М., 2008 – 223 с.
31. Савин А. Ю. Земельное право. – СПб., 2007. – 259 с.
32. Сашичев В. Проблемы развития агропромышленного комплекса РФ // Финансовая газета. Региональный выпуск – 2007 - №31.
33. Соловьев И.Н. О квалификации административных преступлений // Налоговый вестник. – 2008. - № 11. – С.118-124.
34. Продовольственная безопасность Сибири в XXI веке. – Нск., 2007. – 200 с.
35. Основы муниципального управления. М.: РАГС, 2009. – 284 с.
36. Основы научного управления социально-экономическими процессами: Учеб. — М.: Мысль, 2008. – 208 с.
37. Регионоведение: Учебник для вузов/ Т.Г. Морозова, М.П. Победина, С.С. Шишов, Р.А. Исляев; - Под ред. Проф. Т.Г. Морозовой. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2007. – 250 с.
38. Рой О. М. Система государственного и муниципального управления: Учеб. пособие. — СПб.: Питер, 2008. – 356 с.
39. Фатхутдинов Р. А. Система менеджмента: Учебно-практическое пособие. — М.: Бизнес-школа Интел-Синтез, 2008. – 185 с.
40. Шугрина Е.С. Муниципальное право. 2-е мзд., доп. и перераб. – М.: Дело, 2007. – 496 с.
41. Экономический анализ финансово-хозяйственной деятельности. Учебник для ср. проф. образования/Под общ. ред. М. В. Мельник; Финансовая Академия при Правительстве РФ. – М.: Экономистъ, 2007. – 320 с.
42. Экономический анализ хозяйственной деятельности: Учебник Э. А, Маркарьян, Г. П. Герасименко, С. Э. Маркарьян. – Изд. 2-е, исправ. и доп. – Ростов н/Д: Феникс, 2008. – 560 с.
43. Папело В. Н. Государственные и муниципальные финансы:Учебно-методический комплекс для дистанционного обучения. – Новосибирск: СибАГС, 2004. – 340 с.
44. Финансы: Учебник / под ред. проф. М. В. Романовского, проф. О. В. Врублевской, проф. Б. М. Сабанти. – М.: Издательство «Перспектива», 2005. – 527с.
45. Финансовое право:Учебник / Отв. Ред. Н. И. Химичева. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юристъ, 2005. – 600 с.
46. Финансы и кредит субъектов Российской Федерации:Учебник / Л. И. Сергеев, А. Н. Соколов, В. П. Жданов, А. Г. Мнацакян и др. Под ред. проф. Л. И. Сергеева – Калининград: Балтийский институт экономики и финансов (БИЭФ), 2003. – 536 с.
47. Статистические данные с интернет сайта: <http://www.midural.ru>.
48. Статистические данные с интернет сайта: //region.investportal.ru.
49. [http://www.marketing.spb.ru/conf/2002-12-ram/probl 9.htm](http://www.marketing.spb.ru/conf/2002-12-ram/probl%209.htm).
50. http: //www ram ru/news/0207 30-02 html.

# Приложения

**Приложение. 1**

МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 20 декабря 2006 г. N 14313-РМ/07

О ПЕРЕДАЧЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с многочисленными обращениями органов власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства сообщает.

Согласно части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом (далее - техническая документация). Техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме. Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

Согласно части 10 статьи 162 Кодекса управляющая организация обязана передать имеющуюся в ее распоряжении техническую документацию:

вновь выбранной управляющей организации;

товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу;

в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления, или, если собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Поскольку Кодекс не устанавливает иное, имеющаяся в наличии техническая документация должна передаваться безвозмездно.

Согласно статье 162 Кодекса передача технической документации должна осуществляться за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом. В соответствии со статьей 7 Кодекса аналогичная обязанность возникает у любых лиц, которые оказывают собственникам помещений услуги по содержанию и (или) выполняющих работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме по основаниям, возникшим до введения в действие Кодекса. Указанная обязанность возникает независимо от наличия или отсутствия:

- письменного договора, содержащего условия об управлении, содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- документа о наделении полномочий "службы заказчика на жилищно-коммунальные услуги" в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" (утратил силу с 1 марта 2005 г.).

Если срок прекращения договора управления многоквартирным домом (иного договора) определить невозможно (в частности, если такой договор отсутствует или был заключен без указания срока), целесообразно осуществлять передачу технической документации за тридцать дней до дня возникновения у лиц, указанных в части 10 статьи 162 Кодекса, обязанности управлять многоквартирным домом.

Реализация выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом не зависит от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящее письмо до организаций жилищно-коммунального хозяйства, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, и при необходимости организовать их разъяснение.

Директор департамента

жилищно-коммунального хозяйства

Р.Э.МУКУМОВ

**Приложение. 2**

МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 13 мая 2008 г. N 8721-р

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИЗ БЮДЖЕТА ГОРОДА

СУБСИДИЙ НА ИЗГОТОВЛЕНИЕ ЛИБО ВОССТАНОВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИЛИ ИНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

В соответствии с пунктом 14 решения Совета депутатов города Новосибир­ска от 26.12.2007 № 823 «О бюджете города на 2008 год и плановый период 2009 и 2010 годов», руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах ор­ганизации местного самоуправления в Российской Федерации»:

1. Утвердить Порядок предоставления из бюджета города субсидий на из­готовление либо восстановление технической или иной документации, необходимой для управления многоквартирным домом (приложение).
2. Департаменту энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города организовать работу по предоставлению из бюджета города субсидий на изготов­ление либо восстановление технической или иной документации, необходимой для управления многоквартирными домами и общежитиями города Новосибир­ска.
3. Установить, что общая величина средств на возмещение из бюджета го­рода затрат на изготовление технической документации на многоквартирные дома и общежития города Новосибирска не может превышать бюджетных ассиг­нований, выделенных на эти цели в текущем году.
4. Управлению по взаимодействию со средствами массовой информации-пресс-центру мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование распоряже­ния в установленном порядке.
5. Ответственность за исполнение распоряжения возложить на начальника департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Райхмана С. И.

Мэр города Новосибирска В. Ф. Городецкий

**Приложение. 3**

**Положение о реестре организаций, осуществляющих деятельность по обслуживанию и управлению многоквартирными домами в городе Новосибирске**

1. Общие положения

1.1. Положение о реестре организаций, осуществляющих деятельность по обслуживанию и управлению многоквартирными домами в городе Новосибирске (далее – реестр), разработано на основании статей 161, 165 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.2. Реестр – это перечень организаций, осуществляющих деятельность по обслуживанию и управлению многоквартирными домами в городе Новосибирске, заявивших о добровольной регистрации и прошедших процедуру такой регистрации.

1.3. Положение устанавливает процедуру добровольной регистрации организаций, осуществляющих деятельность по обслуживанию и управлению многоквартирными домами в городе Новосибирске (далее по тексту - организации) для информирования собственников многоквартирных домов и других заинтересованных лиц.

1.3. Организации, прошедшие добровольную регистрацию, вносятся в алфавитном порядке в реестр, публикуемый в установленном порядке, в том числе на официальном сайте города Новосибирска (www.novo-sibirsk.ru) по форме приложения 1.

2. Порядок регистрации организаций

2.1. Для регистрации в реестре организации – заявители (далее по тексту – Заявитель) подают в департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города (далее по тексту ДЭЖиКХ) заявление (приложение № 2).

К заявлению прилагаются следующие документы, информация в которых является конфиденциальной, кроме информации, включаемой в реестр, и публикуемой только с разрешения Заявителя:

2.1.1 - копия учредительных документов Заявителя;

2.1.2 - копия устава Заявителя;

2.1.3 - копия свидетельства о внесении записи о регистрации Заявителя в Единый государственный реестр;

2.1.4 - копия бухгалтерского баланса Заявителя по итогам прошедшего года (при наличии деятельности) и на последнюю отчетную дату, предшествующую подаче заявления;

2.1.5 - справка Заявителя о кадровой и материально-технической обеспеченности;

2.1.6 - документы, подтверждающие квалификацию и компетенцию ключевых должностей персонала Заявителя (Ф.И.О., должность, телефоны, вид образования, профессия и специальность по образованию, практический стаж работы на руководящих должностях в отрасли, другое целесообразное для Заявителя);

2.1.7 - отзывы заказчиков услуг, предоставляемых Заявителем, иные документы подтверждения деловой репутации Заявителя (при наличии);

2.1.8 - копии актов жилищной инспекции по результатам проверок объектов, находящихся у Заявителя в управлении или обслуживании, проведенных в течение календарного года, предшествующего регистрации, (при наличии);

2.1.9 - копии действующих сертификатов соответствия и лицензий профильной деятельности Заявителя (при наличии);

2.1.10 - документы, подтверждающие наличие у Заявителя страхового или иного обеспечения исполнения договорных обязательств (при наличии);

2.1.11 - документы, подтверждающие наличие прав Заявителя на занимаемые помещения;

2.1.12 - копии основных договоров на выполнение услуг и работ по обслуживанию и управлению многоквартирными домами с обязательствами по публичной отчетности перед собственниками помещений;

2.1.13 - справка о доле профильных услуг в общем объеме предпринимательской деятельности Заявителя;

2.1.14 - справку о задолженности в бюджетные фонды.

2.2. Для рассмотрения заявок приказом начальника департамента энергетики жилищного и коммунального хозяйства города (ДЭЖиКХ) создается комиссия по добровольной регистрации управляющих организаций (далее - Комиссия). Этим же приказом назначается председатель и секретарь Комиссии.

2.3.Заседания комиссии открытые. На заседание Комиссии обязательно приглашаются глава администрации, заместитель главы администрации района, депутаты городского Совета, председатели ТОС с правом решающего голоса при рассмотрении вопросов регистрации организаций, территориально (по юридическому адресу либо обслуживаемым или управляемым домам), относящихся к конкретному району, избирательному округу и территориальному общественному самоуправлению.

2.4. Комиссия правомочна принимать решения, предусмотренные настоящим Порядком, если в открытом заседании приняли участие не менее половины ее членов. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов - от числа присутствующих на заседании членов Комиссии и приглашенных с правом решающего голоса, и оформляется соответствующим протоколом. В случае равенства голосов принимается решение, за которое голосовал председатель или исполняющий его обязанности.

2.5. Рассмотрение заявки и представленных документов осуществляется Комиссией с привлечением, при необходимости, представителей Заявителя для дачи пояснений.

2.6. Срок рассмотрения заявки не может превышать 30 дней со дня поступления заявления о добровольной регистрации и документов, предусмотренных пунктом 2.1. настоящего Порядка.

2.7. При рассмотрении заявления и документов организации, комиссия в пределах полномочий проверяет достоверность информации, приведенной в документах заявителя, осуществляет проверку документов, по результатам которой определяет срок (период действия) регистрации, выдает справку, подписанную начальником департамента (приложение № 3) и вносит организацию в реестр (приложение № 4).

2.8. Комиссия отказывает заявителю в добровольной регистрации в случаях:

непредставления документов или информации, предусмотренной настоящим Порядком и необходимой для принятия достаточно обоснованного решения о добровольной регистрации;

наличия или выявления в последующем недостоверных или искаженных данных в документах, представленных организацией.

2.9. Решение Комиссии о добровольной регистрации организаций или отказе в регистрации оформляется протоколом за подписью председателя и секретаря Комиссии и является основанием для выдачи справки.

2.10. Решение Комиссии может быть обжаловано начальнику ДЭЖиКХ.

2.11. Для продления регистрации в реестре добровольной регистрации организация направляет в ДЭЖиКХ города заявку на продление регистрации и документы, указанные в п. 2.1. не позднее, чем за один месяц до окончания срока регистрации.

2.12. При непредставлении заявки в срок установленный п.2.11 организация исключается из публикуемого реестра на следующий день истечения срока регистрации.

2.13. Ведение делопроизводства Комиссии осуществляет секретарь Комиссии или исполняющий его обязанности. Документы каждого Заявителя хранятся в отдельном деле для служебного пользования.

3. Мониторинг деятельности зарегистрированной организации

3.1. ДЭЖиКХ города осуществляет мониторинг деятельности организации, запрашивает необходимую для этого информацию, проводит с согласия организации комиссионные проверки.

3.2. По результатам рассмотрения материалов контрольных проверок комиссией может быть принято одно из следующих решений:

продлить срок регистрации;

установить срок устранения недостатков;

прекратить регистрацию организации.

**Приложение. 4**

**Примеры расчета размера платы за коммунальные услуги**

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

При наличии приборов учета расчет платы осуществляется исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на коммунальные услуги (приложение 1).

При отсутствии приборов учета размер платы рассчитывается по соответствующим тарифам исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определяемого с учетом нормативов потребления (приложение 2) следующим образом.

Примеры расчета для поставщиков коммунальных услуг ОАО «Сибирьэнерго» и МУП «Горводоканал»

1 Размер платы за тепловую энергию на нужды отопления в жилом помещении многоквартирного дома определяется по формуле:

Ротопление = S\*N\*T, где

Ротопление - размер платы за отопление в рублях;

S – общая площадь жилого помещения (квартиры) в кв.м;

N – норматив потребления тепловой энергии на отопление (Гкал/кв.м);

T – тариф на тепловую энергию (руб./Гкал).

Таким образом, плата за тепловую энергию на нужды отопления, поставляемую ОАО «Сибирьэнерго», из расчета на 1 кв.м площади жилья для домов постройки до 1999 г. по 1 группе (дома 1-5–этажные) составит:

Ротопление = 0,0224 Гкал/кв.м \* 776,68 руб./Гкал = 17,4 руб./кв.м

2. Размер платы за тепловую энергию на нужды горячего водоснабжения, поставляемую ОАО «Сибирьэнерго» определяется по формуле:

Р = n\*N\*T, где

Р - размер платы в рублях;

n – количество граждан зарегистрированных (проживающих) в жилом помещении;

N – норматив потребления на горячее водоснабжение (Гкал/чел.);

T – тариф на горячее водоснабжение (руб./Гкал).

Например, плата за тепловую энергию на нужды горячего водоснабжения, поставляемую ОАО «Сибирьэнерго» для домов 1 группы (1-5-этажные дома), постройки до 1999 г. с ванной и душем, составит:

Ргор.вода = 0,247 Гкал/чел.\* 776,68 руб./Гкал = 191,84 руб./чел.

3. Размер платы за услуги по холодному водоснабжению и водоотведению, поставляемые МУП «Горводоканал», определяется по формуле:

Р = n\*N\*(T + Н), где

Р - размер платы в рублях;

n – количество граждан, зарегистрированных (проживающих) в жилом помещении;

N – норматив потребления на холодное водоснабжение и водоотведение, (куб.м/чел.);

T – тариф на холодное водоснабжение и водоотведение (руб./куб.м).

Н – надбавка для потребителей на услуги водоснабжения и водоотведения (руб./куб.м).

Плата за холодное водоснабжение и водоотведение на 1 человека в домах с ванной и душем составит:

Р хол.вода и водоотв. = 10,65 куб.м (7,12 руб./куб.м + 4,91 руб./куб.м) = 128,12 руб./чел.

Примеры расчета платы для поставщика коммунальных услуг ГУП УиЭВ СО РАН:

1. Размер платы за тепловую энергию на нужды отопления в жилом помещении многоквартирного дома определяется по формуле:

Ротопление = S\*N\*T, где

Ротопление - размер платы за отопление в рублях;

S – общая площадь жилого помещения (квартиры) в кв.м;

N – норматив потребления тепловой энергии на отопление (Гкал/кв.м);

T – тариф на тепловую энергию (руб./Гкал).

Таким образом, плата за тепловую энергию на нужды отопления, поставляемую ГУП УиЭВ СО РАН, из расчета на 1 кв.м площади жилья для домов постройки до 1999 г. по 1 группе (дома 1-5–этажные) составит:

Р отопление = 0,0224 Гкал/кв.м \* 786,94 руб./Гкал = 17,63 руб./кв.м

2. Размер платы на услугу по горячему водоснабжению, поставляемую ГУП УиЭВ СО РАН определяется по формуле:

Р = n\*N\*T, где

Р - размер платы в рублях;

n – количество граждан зарегистрированных (проживающих) в жилом помещении;

N – норматив потребления на горячее водоснабжение (куб.м/чел.);

T – тариф на горячее водоснабжение (руб./куб.м).

Например, плата за тепловую энергию на нужды горячего водоснабжения, поставляемую ГУП УиЭВ СО РАН для домов 1 группы (1-5-этажные дома), постройки до 1999 г. с ванной и душем, составит:

Ргор.вода = 3,38 куб.м \*69,43 руб./куб.м= 234,67 руб./чел.

3. Размер платы за услуги по холодному водоснабжению и водоотведению, поставляемые ГУП УиЭВ СО РАН, определяется по формуле:

Р = n\*(N\*T+N1\*Т1), где

Р - размер платы в рублях;

n – количество граждан, зарегистрированных (проживающих) в жилом помещении;

N – норматив потребления на холодное водоснабжение, (куб.м/чел.);

T – тариф на водоснабжение (руб./куб.м).

N1 - норматив потребления на холодное и горячее водоснабжение (объем водоотведения), (куб.м/чел.);

Т1 - тариф на водоотведение, (руб./куб.м)

Плата за холодное водоснабжение и водоотведение на 1 человека в домах с ванной и душем составит:

Р хол.вода и водоотв. = 7,27 куб.м\*7,12 руб./куб.м +10,65\* 4,91 руб./куб.м = 104,05 руб./чел.

- работы, выявляемые при общем (весеннем) осмотре.

Расходы по непредвиденным ремонтам учитываются в стоимости услуг и работ по содержанию общего имущества дома. Объем непредвиденных работ по текущему ремонту определяются либо по укрупненным нормам (на основании отраслевых методических рекомендаций по нормированию трудовых и материальных ресурсов), либо в стоимостном выражении на основании фактических данных за ряд лет.

В состав профилактического текущего ремонта включаются систематически проводимые работы по предупреждению износа элементов зданий и поддержанию заданных эксплуатационных показателей (характеристик) здания. Расходы на проведение работ по профилактическому текущему ремонту формируют стоимость работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Стоимость работ определяется ресурсным методом, с применением элементных сметных норм на ремонтно-строительные работы.

3. Стоимость услуг по управлению многоквартирным домом, входящую в состав платы за содержание и ремонт жилья необходимо учитывать как отдельную статью затрат. В стоимость услуг по управлению многоквартирным домом рекомендуется включать работы, обеспечивающие выполнение следующих функций:

- планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов;

- планирование финансовых и технических ресурсов;

- осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ подрядчиков и за исполнением иных договорных обязательств;

- оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг;

- сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, в т.ч. за коммунальные услуги;

- взыскание задолженности по оплате ЖКУ;

- ведение технической документации на переданные в управление объекты;

- работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания;

- выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения;

- выполнение функций, связанных с регистрацией граждан (ведение паспортной работы, взаимодействие с органами правопорядка и др.)

Необходимо различать обязательные и дополнительные работы, входящие в перечень услуг по содержанию и текущему ремонту, примерный перечень которых определен приложением 2 постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75. Если на общем собрании собственники приняли решение об оказании дополнительных услуг (помимо перечня в вышеназванном постановлении это могут быть и другие услуги – например, содержание вахтера, охраны, домофона и т.п.), то расходы на дополнительные услуги должны быть сформированы отдельно.

Поскольку такие виды работ и услуг, как содержание мусоропроводов, обслуживание лифтов, вывоз твердых или жидких бытовых отходов представляют собой комплекс работ, предусмотренных технологическим процессом, рекомендуется не разбивать стоимость этих работ по видам отдельных входящих в этот комплекс работ, а исходя из объемов и периодичности работ, определять их общую стоимость.

Так, например, в стоимость обслуживания лифтов входит несколько обязательных по технологии составляющих – диспетчеризация, техническое обслуживание, диагностическое обследование, как правило, выполняемых различными подрядными организациями. Рекомендуется делать расчет общей стоимости лифтов и учитывать эти затраты отдельной строкой. Стоимость обслуживания лифтов определяется в соответствии с условиями договора со специализированными организациями, как правило, на каждый лифт в зависимости от срока эксплуатации, типа лифта, этажности дома.

Стоимость услуг по вывозу и утилизации ТБО рассчитывают исходя из объемов вывозимого мусора, определяемых по количеству и объему контейнеров, периодичности и других условий вывоза ТБО, устанавливаемых специализированными организациями.

Стоимость работ по капитальному ремонту определяется в порядке, аналогичном определению стоимости работ по текущему ремонту. Решение об оплате расходов на капитальный ремонт также принимается на общем собрании с учетом предложений управляющей организации о сроках проведения капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и других условиях проведения капитального ремонта (п. 2 статьи 158 ЖК). Сумма оплаты расходов на капитальный ремонт в зависимости от сроков проведения ремонта может распределяется либо на 12 месяцев, либо по годам - в этом случае капитальный ремонт проводится поэтапно. Федеральным законом от 21.06.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» установлены правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов. Кроме того, для многоквартирных домов, не попавших в адресную программу по проведению капитального ремонта согласно вышеназванному Федеральному закону, также разработан порядок предоставления субсидий, утвержденный постановлением мэра от 15.02.2008 № 110 «Об утверждении порядка предоставлении субсидий на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории города Новосибирска». Одним из условий предоставления субсидий на проведение капитального ремонта является наличие решения общего собрания собственников жилья о долевом финансировании капитального ремонта за счет средств собственников в размере не менее, чем 5 процентов общего объема средств. Собственникам, принявшим такое решение, необходимо действовать в соответствии с Порядком, утвержденным вышеназванным постановлением мэра, а для получения консультаций обращаться в департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства мэрии (по адресной программе, разработанной в соответствии с Федеральным законом от 21.06.2007 № 185-ФЗ – отдел капитального ремонта, тел. 222-79-67; по постановлению мэра от 15.02.2008 № 110 – финансово-экономический отдел, тел. 222-53-21)