

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
(НИУ «БелГУ»)

**ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ  
КАФЕДРА СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ**

**УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ В  
МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ (НА МАТЕРИАЛАХ  
АДМИНИСТРАЦИИ БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА БЕЛГОРОДСКОЙ  
ОБЛАСТИ)**

**Выпускная квалификационная работа бакалавра  
очного отделения 4 курса группы 05001202**

**Победа Александра Евгеньевича**

**Научный руководитель  
ст. преподаватель  
Трембач И.В.**

**Рецензент  
Начальник отдела  
инженерных сетей  
комитета ЖКХ, транспорта и  
инженерной инфраструктуры  
Половнева И.Ю.**

**БЕЛГОРОД, 2016 год**

**СОДЕРЖАНИЕ**

	Стр.
ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИССЛЕДОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ	7
РАЗДЕЛ II. АНАЛИЗ ПРАКТИКИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	26
РАЗДЕЛ III. НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ	44
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	55
СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	61
ПРИЛОЖЕНИЯ	

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой важную сферу жизнедеятельности человеческого общества. Без его эффективного функционирования невозможно обеспечение нормальных условий существования. Система ЖКХ в муниципальном образовании должна работать слаженно, постоянно и с учетом требований населения, оплачивающего соответствующие услуги. Актуальность темы исследования заключается в том, на сегодняшний день жилищно-коммунальное хозяйство в муниципальном образовании все еще остается сферой, которую мало затронули рыночные преобразования. Финансирование текущих расходов коммунальных предприятий более чем на 45% осуществляется за счет бюджетных дотаций, производство коммунальных услуг полностью сосредоточено в локальных монополиях, отсутствует конкуренция и стимулы к сокращению затрат и потерь, не часто удается привлечь в отрасль частный бизнес и частные инвестиции.

Управление жилищно-коммунальным хозяйством сегодня невозможно без эффективной работы по управлению жилищным фондом и прилегающими территориями. Время диктует необходимость перехода от формального исполнения заявок жителей к освоению функций управляющей компании, когда жизнедеятельность предприятия находится в прямой зависимости от качества и своевременного предоставления жителям жилищно-коммунальных услуг, а также улучшения технического состояния жилья. За рубежом такая компания действительно управляет жилищным фондом, руководствуясь соображениями максимальной выгоды для собственника, выступает его полномочным представителем. А российские компании пока ограничены рамками, в которых действовали их предшественники.

Необходимость кардинальных преобразований жилищно-коммунального хозяйства, где переплелись важнейшие социально-экономические связи общества, стала очевидной еще в начале 90 -х годов. Поскольку отрасль включает в себя предприятия, деятельность которых напрямую связана с удовлетворением потребностей населения в жилье и коммунальных услугах, то она сама оказывает огромное влияние на экономическую ситуацию в стране и, прежде всего, на формирование бюджетов муниципальных образований.

Из-за хронического и постоянно уменьшающегося финансирования отрасли становится невозможным предоставление населению качественных услуг, что в конечном итоге приводит к ежегодно уменьшающимся объемам ремонта жилья и инженерных коммуникаций.

Проблемы развития управления жилищно-коммунального хозяйства приобретают особую значимость в связи с высоким уровнем износа жилищного фонда в муниципальном образовании, критическим состоянием объектов инженерной инфраструктуры, низким качеством предоставляемых услуг.

**Степень изученности темы.** Основой теоретических исследований стали труды отечественных авторов таких как: И.А. Азовкин, А.Г.Воронин, Д.М.Жуков, и др<sup>1</sup>, которые анализировали вопросы управления жилищно-коммунальным хозяйством в муниципальном образовании.

Методы и принципы управления развитием ЖКХ подробно изложены в трудах В.В. Бузырева, Ю.Ю. Галямова, Г.В. Гутмана и др<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>Азовкин И.А. Контроль в управлении. М., 2008. ; Воронин А.Г. Основы управления муниципальным хозяйством. М., 2010; Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города. М., 2011.

<sup>2</sup>Бузырев В.В. Экономика жилищной сферы. М., 2011; Галямов Ю.Ю. Реформирование системы регулирования ЖКХ города в условиях рынка. Томск., 2010; Гутман Г.В. Совершенствование системы управления жилищно-коммунальным комплексом в условиях рыночных реформ. Владимир, 2011.

Проблемы реформирования и модернизации ЖКХ России рассматривались в работах П.Н. Аксенова, Р.Т. Акчурина, В.Е. Рохчиной, и др.<sup>1</sup>

Однако при наличии значительного количества научных трудов, посвященных проблемам муниципального управления, а также отраслевым особенностям экономики и управления ЖКХ, в настоящее время практически отсутствуют междисциплинарные исследования, связанные с разработкой эффективной системы управления ЖКХ муниципального образования.

**Проблема выпускной квалификационной работы** заключается в Противоречии между необходимостью совершенствования управления жкх и недостаточной разработанностью практических рекомендаций в этой сфере.

**Объектом исследования** является управление жилищно-коммунальным хозяйством.

**Предметом исследования** является технология управления жилищно-коммунальным хозяйством в Белгородском районе Белгородской области.

**Цель выпускной квалификационной работы** разработка рекомендаций по совершенствованию управления жилищно-коммунальным хозяйством в Белгородском районе Белгородской области.

Достижение указанной цели предполагает решение следующих **задач**:

- изучить теоретические основы управления жилищно-коммунальным хозяйством
- проанализировать практику управления жилищно-коммунальным хозяйством в Белгородском районе.
- предложить направления совершенствования системы управления жилищно-коммунальным хозяйством в Белгородском районе.

---

<sup>1</sup>Аксенов П.Н. Совершенствование системы управления развитием жилищно-коммунального хозяйства. М., 2011; Акчурин Р.Т. ЖКХ: вектор экономической модернизации. Волгоград., 2010; Рохчин В.Е. Социально-экономическое развитие муниципального образования. СПб., 2010.

**Теоретико-методологические основы исследования** составили научные труды российских и зарубежных авторов в области ЖКХ. Исследование проводилось на основе системного подхода, изложенного в работах Д.М. Жукова и В.Б. Зотов<sup>1</sup> с применением логического, экономического, статистического, социологического методов, а также методов классификации, моделирования, сравнения и обобщения. Так же важную роль сыграли общенаучные методы: анализ, синтез, обобщение.

**Эмпирической базой** исследования составляют сведения, содержащиеся преимущественно в трудах ученых, печатных изданиях, а также в справочно-аналитических материалах. Нормативно-правовую базу составили: нормативные правовые акты федерального и регионального уровней, фундаментальные работы по исследуемой проблеме, публикации в периодической печати с последующим их анализом.<sup>2</sup>

**Структура выпускной квалификационной работы.** Работа состоит из введения, трех основных разделов, заключения, списка источников и литературы и приложения.

---

<sup>1</sup>Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города. М., 2011; Зотов В.Б. Система муниципального управления СПб., 2013.

<sup>2</sup>О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 5 апреля 2013 года № 38-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство»; О фонде содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства: федер. закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ// Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство»; О внедрении программного продукта «Автоматизированная информационная система» Мониторинг деятельности жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области: Распоряжение Правительства Белгородской области от 25 февраля 2013 года № 87-рп // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

## РАЗДЕЛ I ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИССЛЕДОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

Жилищно-коммунальное хозяйство – это совокупность отраслей экономики, обеспечивающий функционирование инфраструктуры поселений, а также разныхзданий в них, создающее безопасное, удобное и комфортное проживание и нахождение в них людей с помощью предоставления им коммунальных ресурсов и обширного спектра жилищных услуг. Включает в себя также объекты социальной инфраструктуры для обслуживания жителей.

Термин «ЖКХ» имеет советское происхождение, широко применяется во многих странах бывшего СССР. В англоязычных странах для этого комплекса отраслей применяется термин «*publicutility*». В начале 21 века возникло более широкое понятие ЖКХ, соединяющее под термином «SmartCity» (Умный город) строительство и содержание зданий и сооружений на всем жизненном цикле от градостроительного планирования, проектирования содержания и сноса, а также привычные отрасли городского хозяйства, новые коммуникации, прежде всего связанные с автоматизацией управления коммунальными сетями, зданиями, транспортом и использованием сети Интернет.

Жилищно-коммунальное хозяйство в своем понятие характеризует:

– Энергоснабжение: электроснабжение – обеспечение поставки электричества; газоснабжение – обеспечение поставки газа; теплоснабжение – обеспечение поставки горячей воды, тепло и электроэнергии, обеспечение работы котельных и ТЭЦ; энергосбережение.

– Водоснабжение и водоотведение: водопровод – прокладка и ремонт водопроводных труб, водозабор очистка и передача воды в многоквартирные дома и на промышленные объекты, а так же для последующего подогрева для нужд горячего водоснабжения и отопления; канализация — отведение сточных вод.

– Составление, хранение и использование цифровых карт города, включающих: сети коммунальных ресурсов и канализации, транспортные пути, здания, сети коммуникаций и др.

– Системы учета и расчетов за потребление коммунальных ресурсов и жилищно-коммунальных услуг, включая интернет порталы ГИС ЖКХ России в каждом регионе с личными кабинетами каждого пользователя ресурсами и услугами ЖКХ.

– Вентиляция и централизованное кондиционирование воздуха.

– Лифтовое хозяйство.

– Слаботочные сети (система коммуникаций и контроля): радиотрансляционная сеть; телевизионная антенна и кабель; телефонная сеть; компьютерная сеть; видеонаблюдение в местах общего пользования; технические средства вневедомственной охраны.

– Вывоз мусора: мусоропровод; утилизация и переработка твердых бытовых отходов.

– Молниезащита зданий.

– Системы защиты зданий и сооружений от пожара и пожарной безопасности (пожарная лестница, сигнализация, средства пожаротушения).

– Системы мониторинга состояния конструкций зданий, составляющие совместно с системами регулирования и учета потребления коммунальных ресурсов и услуг новое направление IoB (InternetofBuildings - Интернет зданий).

– Капитальный ремонт и модернизация зданий.

– Содержание и текущий ремонт внешних сетей, внутренних общедомовых инженерных коммуникаций и систем (здания).

– Текущая уборка и санитарно-эпидемиологическая обработка мест общего пользования (в том числе дератизация и дезинсекция).

– Уборку дорог и содержание придомовых территорий (благоустройство) в городах и поселениях.

Уровень обеспечения населения жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ) – является один из самых важных показателей качества жизни на территории муниципального образования. Управление жилищно-коммунальным комплексом относится в основном к компетенции поселений. На муниципальные районы возложены межпоселенческие функции: организация электро- и газоснабжения в границах муниципального района, содержание и строительство автомобильных дорог общего пользования между населенными пунктами муниципального района с соответствующими инженерными сооружениями, организация утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов, содержание межпоселенческих мест захоронения и оказание ритуальных услуг.

В качестве главного аспекта может выступать принцип конкурентоспособности, определяемый наличием конкурентных преимуществ у предприятий и организаций, оказывающих услуги, которые должны обеспечиваться ресурсосберегающими и инновационными подходами, развитием конкуренции и формированием социально-ориентированной политики, а также условиями, определяющими качество системы управления объектами ЖКК.

В данный момент на современном этапе развития с учетом возможностей отдельных под отраслей ЖКК, типологии предоставляемых частных и общественных услуг, степени конкурентных отношений, наличие различных форм собственности на имущество, особенностей экономических механизмов функционирования предприятий, следует рассматривать в качестве отдельных сфер жилищное хозяйство и коммунальный комплекс, имеющие различные системы управления и принципы их реформирования.

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

озеленение территории, вывоз и переработка бытовых отходов и ряд других хозяйств).

Реформирование и технологическая модернизация ЖКК, повышение конкурентоспособности оказываемых услуг, предприятий сопровождаются применением новых, совершенных организационно-экономических и информационных методов управления, принципиально отличающихся от использовавшихся до недавнего времени в жилищно-коммунальной сфере.

Тем не менее, введение эффективных форм и методов управления осложняется характерными особенностями трансформации собственности, экономических отношений и хозяйственного механизма функционирования предприятий ЖКК, усугубляемыми социально-экономической ситуацией в различных регионах.

Кризисное состояние жилищно-коммунального комплекса в большинстве муниципальных образований России стало проблемой общегосударственного значения. Кризисными причинами являются многолетние недофинансирования и неэффективная тарифная политика, предопределяющие дотационность отрасли, высокие затраты на оказание услуг, отсутствие у обслуживающих предприятий экономических стимулов понижения затрат, а у получателей ЖКУ – возможности влиять на их количество и качество, неэффективная система управления, неразвитость конкурентной среды, высокая степень износа основных фондов, большие потери теплоэнергии, воды и других ресурсов<sup>1</sup>.

Возникновение и нарастание технологических и финансовых проблем ЖКК было связано также с тем, что до начала массовой приватизации в России основная часть объектов ЖКК находилась на балансе промышленных и других предприятий и финансировалась по титулам соответствующих отраслевых министерств и ведомств. В ходе приватизации эти объекты были переданы в муниципальную собственность, как правило, в крайне

---

<sup>1</sup>Быстренко В.И. Государственное управление в России. Новосибирск, 2011.

запущенном техническом состоянии и без должной финансовой компенсации расходов на их содержание и ремонт<sup>1</sup>. Во избежание полного краха систем жизнеобеспечения поселений муниципалитеты были вынуждены взять на свой баланс ветхий и аварийный жилищный фонд, изношенные трубопроводы, устаревшие котельные и насосные станции и т.д. без проведения полной технической инвентаризации основных фондов ЖКК, вследствие чего муниципальные органы не имеют достоверной информации о фактическом уровне их износа. Недостаточность государственных централизованных финансовых средств на модернизацию и ремонт переданных муниципалитетам изношенных основных фондов не позволила устранить аварийность в системах жизнеобеспечения, особенно в тепло- и водоснабжении. Финансовый кризис и банкротство градообразующих предприятий поставили многие города и поселения с моноструктурным характером экономики в сложные социально-экономические условия. В результате начал нарастать объем задолженности местных бюджетов и муниципальных жилищно-коммунальных предприятий перед ресурсоснабжающими организациями.

Наличие в ЖКК сложных взаимосвязей хозяйствующих субъектов и потребителей услуг, определенных как схемой технологического взаимодействия, так и возникающими при этом противоречиями между экономической природой производства услуг и социальным характером их потребления, подчеркивает специфику управления ЖКК. С точки зрения социальной значимости, ЖКК призван создавать необходимые условия для комфортного и безопасного проживания граждан, а с экономической, являясь сферой деятельности с постоянным потребительским спросом на рынке

---

<sup>1</sup>Радыгина А.; Симачев Ю.; Энтов Р.; Государство и разгосударствление: риски и ограничения «новой приватизационной политики» // Вопросы экономики. 2011. № 9. С. 57.

жилищно-коммунальных услуг, он обладает значительным потенциалом для развития частного бизнеса.

При этом важно выделить три взаимосвязанных аспекта управления в сфере ЖКК, включающих доступность приобретения и эксплуатации жилья, улучшение качества жилищно-коммунального обслуживания, а также преобразование жилищно-коммунального комплекса муниципальных образований на принципах самокупаемости услуг и привлечения частного бизнеса, которые действуют в условиях регулируемого органами управления рынка услуг ЖКК с учетом социально-экономических условий и регламентов, обеспечивающих стандарты условий проживания для населения, а также социальной ответственности бизнеса. Классификация коммунального хозяйства имеет некоторые сложности. Так, к примеру, предложенная Веселовским Б.Б. классификация коммунального хозяйства включает в себя следующие основные отрасли<sup>1</sup>:

- жилищное хозяйство (жилой фонд, гостиницы и нежилой фонд);
- санитарно-технические и гигиенические мероприятия (водоснабжение, канализация, очистка, банно-прачечное хозяйство, парикмахерские, кремация и т.д.);
- энергетика (электростанции и сети, ТЭЦ, газовые заводы и их сети освещение улиц и площадей);
- городской транспорт и дорожно-мостовое хозяйство (пассажирский транспорт, речной и грузовой транспорт, мостовые и тротуары, набережные и мосты, водостоки, гидротехнические сооружения);
- земельное хозяйство и зеленое строительство (парки, сады, бульвары и т.д.);
- подземное хозяйство, в котором увязывается сетевое хозяйство всех коммунальных сооружений.

---

<sup>1</sup>Веселовский Б.Б. Коммунальное хозяйство в цифрах и диаграммах 1927 г. Киев, 1928. С. 24.

Классификация жилищно-коммунального хозяйства, данная Орловой Р.И., включает в себя следующее<sup>1</sup>:

- жилищное хозяйство (управление домами, жилищно-эксплуатационные конторы, ремонтно-строительные управления);
- санитарно-технические предприятия (водопровод и канализация, бани и прачечные, службы по уборке территорий населенных мест и санитарной очистки домовладений);
- энергетические предприятия (электростанции и электросети, газовое хозяйство, отопительные котельные с теплофикационными сетями);
- транспортные предприятия (общественный городской пассажирский транспорт - трамвай, троллейбус, автобус, метро).

К коммунальному хозяйству относят также сооружения внешнего благоустройства населенных мест: дороги, мосты и тротуары, пешеходные переходы и эстакады; уличное освещение, зеленые насаждения; гостиницы; кладбища и крематории, водоемы, архитектура малых форм (фонтаны, памятники). Есть и другая укрупненная классификация жилищно-коммунального хозяйства. Так, на сегодняшний день производственная структура жилищно-коммунального хозяйства как отрасль экономики состоит из четырех подотраслей:

- жилищное хозяйство;
- ресурсоснабжение (тепло-, электро-, газо-, водоснабжение и водоотведение);
- благоустройство (дорожно-мостовое хозяйство, озеленение, берегоукрепление, санитарная очистка, утилизация отходов);
- бытовое обслуживание (банно-прачечное хозяйство, гостиничное хозяйство, ритуальное обслуживание).

Схожестью этих трех классификаций является выделение жилищного хозяйства. В первом случае, дана классификация коммунального хозяйства, а

---

<sup>1</sup>Орлова Р.И. и др. Экономика жилищно-коммунального хозяйства Новосибирск, 1988.

в остальных двух – жилищно-коммунального хозяйства. В остальных группах выделены предприятия коммунального хозяйства по различным признакам. Классификация коммунального хозяйства, данная Веселовским Б.Б., морально устарела и современная классификация коммунального хозяйства должна исключать жилищное хозяйство. Наиболее правильной, на наш взгляд, является вторая классификация. Она охватывает практически все предприятия жилищно-коммунального хозяйства. Но при этом неясно, к какой под отрасли относится общественный городской транспорт.

Ресурсоснабжение подразумевает, что коммунальные предприятия данной группы поставляют потребителям какую-либо продукцию (воду, тепло, газ). Общественные транспорт не производит продукцию, а только оказывает транспортные услуги на определенной территории и поэтому не может быть отнесен к данной группе коммунальных предприятий.

Благоустройство предполагает, что предприятия данной группы занимаются созданием и поддержанием на определенном уровне санитарно-гигиенического, технического и экологического состояния городской инфраструктуры. Общественный транспорт не может быть отнесен к этой группе, так как он не выполняет перечисленные функции. Бытовое обслуживание предполагает, что предприятия данной группы оказывают услуги, связанные с обеспечением требуемых бытовых условий для населения.

Главная цель общественного транспорта – это перемещение людей из одной точки населенного пункта в другую и поэтому данные услуги не являются бытовыми. На наш взгляд, во вторую классификацию следует добавить транспортные предприятия, которые включают в себя общественный городской пассажирский транспорт - трамвай, троллейбус, автобус, метро. Это позволит более точно классифицировать жилищно-коммунальное хозяйство. Исключение из предложенной классификации

жилищного хозяйства, позволит получить классификацию коммунального хозяйства. Ведущими отраслями коммунального хозяйства являются:

- водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод;
- теплоснабжение;
- газоснабжение;
- электроснабжение;
- транспортное обслуживание населения;
- озеленение населенных пунктов;
- ремонт мостов, дорог и набережных, берегоукрепительные работы;
- летняя и зимняя уборка улиц;
- сбор, вывоз и утилизация бытовых и радиоактивных отходов;
- гостиницы, бани и прачечные;

Коммунальные предприятия и организации отличаются большим разнообразием, но могут быть подразделены на две группы. К первой группе относятся коммунальные предприятия и организации, производящие материальную продукцию:

- заводы и мастерские, выпускающие вещественную продукцию (готовая продукция может потребляться не сразу, храниться на складе и перевозиться на значительные расстояния); количество подобных предприятий незначительно и носят они подсобный характер;

- водопроводы, организации газового хозяйства, электростанции и электросети, котельные и теплосети (продукция, этих предприятий выступает в виде веществ и энергии с определенными качествами и показателями; производство и потребление продукции либо совпадают по времени (электроснабжение), либо следуют друг за другом (водопровод); в связи с этими особенностями предприятия не могут накапливать продукцию и должны производить ее столько, сколько требуется в данное время.

Ко второй группе относятся коммунальные предприятия, оказывающие услуги:

- жилищно-эксплуатационные организации, создающие благоприятные условия для проживания в жилых домах;
- городской пассажирский транспорт, удовлетворяющий потребности населения в быстром и удобном перемещении по территории города;
- бани и прачечные, удовлетворяющие бытовые нужды населения;
- гостиницы, создающие необходимые жилищно-бытовые условия для временного проживания в городе;
- предприятия санитарной очистки, обеспечивающие удаление и обезвреживание бытовых отходов и мусора из жилых домов и с городской территории.

Предоставление услуг неотделимо от процесса их производства, по времени они совпадают.

В зависимости от предназначения коммунальных услуг следует выделять три типа коммунальной деятельности. К первому типу относятся услуги, адресованные всем жителям города, а не отдельному конкретному человеку. Они соответствуют общей потребности города и имеют общественный характер. К таким услугам относятся: содержание и эксплуатация общегородских дорог, улиц, площадей, уличное освещение, озеленение, благоустройство, мосты, магистрали и другие инженерные соединения.

Второй тип коммунальных услуг связан с обслуживанием жилых зданий и прилегающих к ним территорий. Внутри зданий это работы по обслуживанию мест общего пользования (лестничные клетки, лифты, мусоропроводы, общие телеантенны, чердаки и подвалы), вне зданий – уборка территории, наружное освещение, уход за зелеными насаждениями, детскими площадками. Эти виды услуг соответствуют общей потребности жителей образовать внутри домов и вокруг них экологически и санитарно чистую среду, обеспечить сохранность зданий и их отдельных элементов. Следовательно, они представляют собой групповую или коллективную потребность людей, проживающих в отдельном подъезде, доме,

микрорайоне. Третий тип коммунальных услуг предназначен для удовлетворения личных потребностей. Это услуги, оказываемые в квартирах. К их числу относятся подача холодной и горячей воды, водоотведение, отопление, подача газа, электрической энергии, услуги телефонной связи, радиотрансляция.

К третьему типу относятся и услуги общественного транспорта, поскольку их потребление имеет также индивидуальный характер. По мнению автора, несмотря на индивидуальную форму потребления услуги третьего типа, в сущности, также являются общественными. Их общественный характер обуславливается организацией коммунального обслуживания в форме централизованных систем инженерного оборудования городов.

Данная классификация рассматривает в качестве потребителей коммунальных услуг только население. Выше было установлено, что потребителем коммунальных услуг является не только население, но и предприятия. Следующая классификация коммунальных предприятий, на наш взгляд, более точно раскрывает предназначение коммунальных услуг. Орловой Р.И. в «Экономике жилищно-коммунального хозяйства» рассмотрено деление коммунальных услуг на личные и производственные.

Первые оказываются только населению, носят потребительский характер и оплачиваются из доходов членов семьи. К ним относятся услуги жилищного хозяйства, пассажирского транспорта. Вторые оказываются как населению (стирка белья, принадлежащего населению, перевозка грузов населения, удаление нечистот из личных домов), так и производственным предприятиям и организациям. Услуги, предоставляемые производственным предприятиям, оплачиваются за счет денежных средств этих предприятий. Помимо личных и производственных услуг коммунальные предприятия предоставляют и общественные услуги, призванные создать благоприятные условия проживания в городе и работы городских предприятий, организаций

и учреждений (содержание зеленых насаждений, уборка, мойка и освещение улиц и дорог).

Коммунальные предприятия не только обслуживают население, но, оказывают услуги производственным предприятиям и организациям, участвуя, таким образом, в материальном производстве, оказывая существенное влияние на себестоимость изготавливаемой промышленной продукции.

Особенно большой объем производственных услуг оказывают электро- и теплосети, газовое хозяйство. После начала рыночных преобразований в нашей стране коммунальное хозяйство, которое раньше дотировалось государством, стало убыточным. Однако некоторые коммунальные предприятия на сегодняшний день обходятся без государственных дотаций и даже приносят прибыль. При этом прибыльность коммунального предприятия часто зависит от умелого руководства или от разумного регулирования ее деятельности со стороны местной администрации.

При всем этом прибыльность или убыточность предприятия зависит не только от умелого руководства, но и существенное значение имеет предназначение коммунального предприятия. Если деятельность коммунального предприятия является только затратной для администрации муниципального образования, но при этом имеет важное социальное или экологическое значение, то администрация должна оплачивать стоимость коммунальных услуг, и поэтому она будет заинтересована в установлении минимально возможных тарифов.

Таковыми предприятиями, являются коммунальные предприятия, оказывающие в большинстве своем общественные услуги. В данных услугах население и предприятия, находящиеся в городе, прямо не заинтересованы и конкретных потребителей нет, поэтому стоимость этих услуг оплачивает администрация.

Другой группой коммунальных предприятий, являются предприятия, которые в результате своей деятельности получают доход от конкретных

потребителей (населения, предприятий), а из бюджета дотируются только определенные категории потребителей. С ростом доходов потребителей, будет происходить понижение дотаций из бюджета, следовательно, затратность деятельности коммунального предприятия для администрации муниципального образования будет снижаться. Такими предприятиями являются коммунальные предприятия, которые предоставляют личные и производственные услуги.

Организационно-экономический механизм реформирования ЖКК предусматривает совокупность взаимосвязанных компонентов, обеспечивающих достижение конечных целей управления, переход от нормативно-тарифного регулирования коммунальных услуг к оплате фактически потребленных, разработку схем взаимодействия органов власти, хозяйствующих субъектов и потребителей при предоставлении услуг, изменение системы финансирования с ориентацией на оплату потребителями услуг по их реальной стоимости, рациональное сочетание источников финансирования, создание условий для деятельности частных управляющих организаций.<sup>1</sup>

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

Вступление в силу Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральных законов "О концессионных соглашениях" и "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" открывает перспективы для развития конкурентных отношений и привлечения в отрасль бизнес структур на основе государственно-частного

---

<sup>1</sup>Уткин Э.А. Государственное и муниципальное управление. М, 2012.

партнерства; крупные управляющие компании переходят от краткосрочных договоров к долгосрочным инвестициям и расширяют масштаб своей деятельности, охватывая все большее количество регионов и муниципальных образований. Привлечение частного бизнеса к управлению и инвестированию в коммунальный комплекс должно обеспечиваться при преимущественном сохранении региональной (муниципальной) собственности на коммунальную инфраструктуру. Особенно это касается систем тепло- и водоснабжения, где за счет ресурсосберегающих мероприятий может быть достигнут серьезный экономический эффект. Привлечение инвестиций предусматривает переход с бюджетной на заемную и концессионную основу инвестирования отраслей ЖКК с частичным бюджетным софинансированием. Комплекс основных задач по реформированию жилищно-коммунального комплекса включает<sup>1</sup>:

– повышение качества и доступности жилищно-коммунальных услуг на основе институциональных преобразований и развития рыночных отношений, содержащие реструктуризацию органов управления в сфере жилищно-коммунального обслуживания; системное построение договорных отношений и повышение эффективности конкурентных принципов, привлечение частного бизнеса, акционирование предприятий ЖКК, развитие института профессиональных управляющих жилищным фондом, формирование механизма их отбора на конкурсной основе, содействие в реализации схем самоуправления жителей в жилищной сфере;

– обеспечение финансового оздоровления ЖКК на основе повышения эффективности использования бюджетных расходов и адресной поддержки, действительно нуждающихся граждан в предоставлении определенного стандарта жилищно-коммунального обслуживания, оптимизации соотношения тарифного и бюджетного финансирования, а также увеличения инвестиционной составляющей в тарифах на услуги ЖКК;

---

<sup>1</sup>Быстренко В.И. Государственное управление в России. Новосибирск, 2011.

– регулирование деятельности коммунального комплекса с целью консолидации теплоэнергетических активов в муниципальном образовании и проведения органами муниципального управления единой политики по обеспечению его устойчивого функционирования, надежности и безопасности предоставляемых услуг, модернизации сетей, сооружений и оборудования и увеличение на этой основе ресурсной эффективности производства и качества услуг.

Финансовое оздоровление предприятий ЖKK основывается на проведении инвентаризации, реструктуризации и ликвидации накопившейся многолетней задолженности. Без решения этой основной задачи другие мероприятия не дадут положительного эффекта.

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

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

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

Установление экономически обоснованных тарифов на оплату ЖКУ содержание жилищного фонда и систем инженерного обеспечения поселений становится потенциально привлекательным для частных инвесторов.

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

В таких условиях необходимо обеспечить прозрачность управления, предполагающую гласность и открытость процессов функционирования и развития ЖКК, включая тарифную политику, структуру и объемы работ (услуг), включаемые в тарифы и цены, а также участие общественных организаций и иных объединений собственников, нанимателей жилья в принятии решений и контроле их выполнения при управлении многоквартирными жилыми домами на основе пообъектного планирования

доходов и расходов, а также ресурсосбережения в масштабах конкретного здания<sup>1</sup>.

В процессе реформирования ЖКК возрастают требования к осознанию целей и задач конкурентной политики общественностью, субъектами рыночной деятельности и органами местного самоуправления. При этом должна быть обеспечена защита конкуренции, построенная на убеждении и информировании населения как потребителя услуг.

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

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

---

<sup>1</sup>Василенко И.А. Государственное и муниципальное управление. М, 2011.

В каждом муниципальном образовании должна быть разработана собственная экономически и социально обоснованная программа реформирования жилищно-коммунального комплекса, учитывающая местную специфику, направленная на осуществление перехода на систему договорных отношений между органами местного самоуправления, собственниками и нанимателями жилищного фонда, управляющими организациями и исполнителями жилищно-коммунальных услуг, создание конкурентной среды в сферах управления жилищным фондом и его эксплуатации, а также системы концессионных соглашений по передаче в управление частному бизнесу систем инженерного обеспечения населенных пунктов. На этой основе должно быть обеспечено существенное повышение качества предоставления ЖКУ.

В системе управления муниципальных администраций имеются структурные подразделения, отвечающие за вопросы ЖКК. Важно их укреплять, осуществлять переподготовку специалистов применительно к новой экономической и управленческой ситуации в сфере ЖКК, обучать их работе с населением, немunicipальными управляющими и эксплуатирующими организациями.

Таким образом, можно сделать вывод:

1. Жилищно-коммунальное хозяйство – комплекс отраслей экономики, обеспечивающий функционирование инфраструктуры поселений, а также различных зданий в них, создающих безопасное, удобное и комфортабельное проживание и нахождение в них людей путём предоставления им коммунальных ресурсов и широкого спектра жилищных услуг. Включает в себя также объекты социальной инфраструктуры для обслуживания жителей.

2. Жилищное право затрагивает интересы всех граждан независимо от возраста или имущественного положения. При этом управление муниципальным жилищно-коммунальным комплексом относится в основном к компетенции поселений. Предприятия, входящие в жилищно-коммунальный комплекс, – поставщики ресурсов, управляющие и подрядные

организации, органы регионального управления и местного самоуправления - должны согласовывать свои действия между собой в целях повышения качества жилищно-коммунального обслуживания.

## РАЗДЕЛ II АНАЛИЗ ПРАКТИКИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации Белгородского района Белгородской области является органом исполнительной власти. В него входят два управления:

1. Управление энергетики и ЖКХ.

1.1. Отдел ЖКХ.

1.2. Отдел муниципального жилищного контроля.

1.3. Отдел инженерных сетей.

2. Управление экологической безопасностью, автомобильных дорог и транспорта.

2.1. Отдел экологической безопасности.

2.2. Отдел транспорта и развитие транспортных сетей<sup>1</sup>.

Комитет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, приказами и инструкциями Министерств и ведомств Российской Федерации, Уставом Белгородской области, законами Белгородской области, постановлениями Белгородской областной Думы, постановлениями и распоряжениями Губернатора, Правительства Белгородской области, а так же распоряжениями и постановлениями муниципальных органов власти;

---

<sup>1</sup>Официальный сайт администрации Белгородского района. URL: <http://belrn.ru/> (дата обращения: 25.04.2016).

## Отдел ЖКХ

В настоящее время деятельность работы отдела ЖКХ регламентируют нормы Положения об отделе жилищно-коммунального хозяйства, должностные инструкции начальника комитета ЖКХ, главных специалистов отдела ЖКХ комитета по отраслевому развитию. Данное Положение утверждено распоряжением главы администрации Белгородского района от 3 августа 2009 года №720.

Отдел ЖКХ Белгородского района Белгородской области осуществляет свою работу на принципах строгого соблюдения действующего законодательства, взаимозаменяемости, неукоснительного исполнения указаний заместителя главы Белгородского района, председателя комитета по отраслевому развитию района.

Специалисты отдела ЖКХ Белгородского района Белгородской области назначаются на должность главой местного самоуправления по представлению председателя комитета по отраслевому развитию и по согласованию с заместителем главы администрации – руководителем аппарата. Отдел ЖКХ Белгородского района Белгородской области является исполнителем бюджета по оказанию жилищно-коммунальных услуг населению. Основные группы доходов от осуществления основной деятельности отдела ЖКХ Белгородского района Белгородской области представлены в таблице.

Таблица 1

Основные группы доходов отдела ЖКХ Белгородского района Белгородской области за 2015 год тыс. руб.

Группы доходов	План	Фактически начислено	Оплачено	Отклонение, (+,-)	
				факт от плана	факт от оплаты
Платежи населения	236374,2	234224,8	234224,8	-2149,4	0,0

Продолжение таблицы 1

Поступления от бюджетных организаций, в том числе	46061,0	41528,6	41528,6	-4532,4	0,0
муниципальной собственности	32455,0	31541,7	31541,7	-913,3	0,0
областной собственности	1569,0	1590,2	1590,2	21,2	0,0
федеральной собственности	12037,0	8396,7	8396,7	-3640,3	0,0
Прочие потребители (промышленные предприятия, ОАО, ЧП и др.)	19022,0	18696,3	18696,3	-325,7	0,0
Ассигнования из бюджетов всех уровней, в том числе	102130,0	117355,1	121986,8	15225,1	-4631,7
Областного	268,0	268,0	239,4	0,0	28,6
Муниципального	101862,0	117087,1	121747,4	15225,1	-4660,3
Поступления от прочей деятельности	7266,0	7934,0	7934,0	668,0	
Всего	410853,2	419738,8	424370,5	8885,6	-4631,7

Данные таблицы 1 свидетельствуют, что плановые показатели бюджета исполнены только в отношении поступлений от бюджетных организаций. При этом превышение планового показателя составляет 21 тыс. руб. Что касается платежей от населения, то в бюджет Белгородского района Белгородской области недополучено 2149,4 тыс. руб.

Следует отметить, что большая часть из фактически начисленных поступлений и ассигнований оплачены.

Убытки водоканального хозяйства Белгородского района Белгородской области составили 4660,3 тыс. руб.

Группы расходов, которые несет в процессе своей деятельности отдел ЖКХ Белгородского района Белгородской области рассмотрим в таблице 2.

Таблица 2

Основные группы расходов отдела ЖКХ Белгородского района Белгородской области за 2015 год тыс. руб.

Группы расходов	План	Фактически начислено	Отклонение, (+,-)
Содержание и ремонт жилых помещений (в том числе лифтовое хозяйство)	64067,0	62474,6	1592,4
Сбор, вывоз и захоронение ТБО	45865,0	45343,8	521,2
Теплоэнергия (отопление и горячее водоснабжение)	96529,0	86067,0	10462,0
Водоснабжение	95261,0	93037,0	2224,0
Водоотведение	50154,0	47657,0	2497,0
Вывоз жидких БО	1360,0	1348,8	11,2
Текущее содержание объектов внешнего благоустройства	40186,0	61391,4	-21205,4
Капитальный ремонт жилищного фонда за счет средств из муниципального бюджета	1597,0	1597,0	0,0
Капитальный ремонт жилищного фонда за счет средств населения	4585,2	4585,2	0,0
Погребение умерших за счет средств областного бюджета	268,0	268,0	0,0
Расходы по прочей деятельности	2983,0	7281,0	-4298,0
Всего	402855,2	411050,8	-8195,6

Данные таблицы свидетельствуют, что расходы, фактически понесенные жилищно-коммунальным хозяйством Белгородского района Белгородской области, превышают запланированные уровень на 8195,6 тыс. руб.

Наибольший удельный вес в структуре жилищного фонда Белгородского района Белгородской области занимает частный жилой фонд – 96,4 процента.

В соответствии с Федеральным Законом от 21 июля 2007 года №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в Белгородском районе приняты адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и по переселению граждан из аварийного жилищного фонда района.

Отдел ЖКХ Белгородского района Белгородской области, выполняя решения Муниципального совета Белгородского района, осуществляет сбор платежей с населения согласно утвержденным тарифам.

Отдел муниципального жилищного контроля.

Задачи Отдела:

1. Осуществление контроля за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда законодательством Российской Федерации, законодательством Белгородского района и муниципальными правовыми актами.

2. Предупреждение, выявление, пресечение и устранение нарушений требований законодательства при использовании и содержании муниципального жилищного фонда, которые влияют на безопасность проживания и создают угрозу здоровью или жизни граждан.

Функции Отдела:

1. Осуществление муниципального жилищного контроля на территории Белгородского района посредством:

1.1. Проведения плановых проверок и внеплановых проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, а так же гражданами законодательно установленных обязательных требований в части контроля за:

– техническим состоянием и использованием муниципального жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, независимо от доли городского округа в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту;

– соблюдением правил пользования муниципальными жилыми помещениями нанимателями и членами их семей, использованием жилого помещения по целевому назначению;

– соблюдением правил предоставления жилищно-коммунальных услуг гражданам, проживающим в жилых помещениях, находящихся в муниципальной собственности;

– соблюдением обязательных требований энергетической эффективности и оснащенности муниципальных жилых помещений приборами учета энергетических и водных ресурсов;

– деятельностью управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм по выполнению условий договоров управления многоквартирными домами;

1.2. Проведения обследования муниципального жилищного фонда на предмет санитарного и технического состояния мест общего пользования;

1.3. Выдачи предписаний о прекращении нарушений обязательных требований, относящихся к сфере деятельности муниципального жилищного контроля об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

1.4. Составления актов по результатам обследований муниципального жилого фонда и проведенных проверок в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан;

1.5. Формирования, утверждения в установленном порядке и проведения до сведения заинтересованных лиц ежегодного плана проведения плановых проверок путем размещения на сайте администрации города в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

2.2. Разработка проектов нормативных правовых актов, программ, планов, а так же административных регламентов исполнения муниципальных функций.

2.3. Мониторинг исполнения принятых нормативных правовых актов, программ, планов (для формирования отчетности), а так же анализ (для подготовки письменной информации) полученных в ходе осуществления муниципального жилищного контроля:

- результатов исполнения обязательных требований, в том числе о мерах, принимаемых для устранения выявленных нарушений;
- технического состояния обследуемого жилищного фонда;
- эффективности муниципального жилищного контроля.

2.4. Прием граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей и представителей организаций, а также рассмотрение их заявлений и обращений, оказание юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами и деятельность по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, товариществам собственников жилья и гражданам информационной-методической, консультативной, организационной поддержки по вопросам, входящим в компетенцию Отдела.

2.5. Обеспечение безопасности персональных данных при их обработке.

2.6. Осуществление доступа к информации о деятельности администрации города в установленной сфере деятельности Отдела.

2.7. Организация содержания муниципального жилищного фонда городского округа посредством участия в Комиссии по определению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.8. Организация проведения капитального ремонта жилых помещений в городском округе, в которых проживают ветераны Великой Отечественной войны, посредством участия в Комиссии по проверке качества ремонта и обследованию технического состояния жилых помещений ветеранов Великой Отечественной войны, подлежащих капитальному ремонту за счет средств бюджета Белгородского района.

2.9. Организация оценки муниципального жилищного фонда на предмет пригодности (непригодности) для проживания, согласования (или отказа) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения жилищного фонда городского округа посредством участия в комиссиях:

–Отдел инженерных сетей.

–Выполняемые проектные работы по инженерным системам:

–Тепловые сети;

–Системы отопления;

–Системы вентиляции;

–Системы кондиционирования;

–Системы внутреннего и наружного водоснабжения;

–Системы водоотведения.

Функции отдела.

1. Участвует в разработке и реализации разделов местных целевых программ и программ социально-экономического развития в части создания и модернизации инженерной инфраструктуры;

2. Готовит предложения по размещению магистральных трасс инженерных коммуникаций в районах перспективной многоэтажной и малоэтажной жилой застройки;

3. Готовит предложения по инженерному обеспечению объектов, размещаемых на территории городского округа;4.

4. Готовит предложения по размещению трасс инженерных коммуникаций по заявлениям организаций и предприятий всех видов собственности, жителей частного сектора и т.д.;

5. Готовит проекты разрешений на производство инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий;

6. Готовит проекты распоряжений администрации Копейского городского округа о присвоении либо изменений адресов зданиям различного назначения, земельным участкам, квартирам в жилых домах, образованным в результате их объединения(разделения);

7. Отвечает за ведение дежурных планов: застройки, инженерных сетей, адресного, инженерно-геологических изысканий, ведение картограмм геодезической изученности территории Копейского городского округа;

8. Осуществляет подготовку заседаний градостроительного совета при главе городского округа;

9. Занимается организацией работы технического совета в комитете архитектуры и градостроительства по рассмотрению проектной документации и согласованию условий производства земляных работ;

10.Участвует в работе по созданию информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

11.Оказывает методическую помощь сотрудникам комитета по всем вопросам, касающимся инженерных сетей и геодезии;

12.Работает с заявлениями граждан и юридических лиц по поручению вышестоящих руководителей комитета архитектуры и градостроительства и администрации Копейского городского округа;

13. Контролирует выдачу разрешений на производство земляных работ на строительство различных зданий, сооружений и инженерных коммуникаций;

14. Занимается организацией работы по систематизации и хранению картографических материалов, материалов градостроительного и территориального планирования, документов, поступающих из отделов комитета архитектуры и градостроительства на хранение

Отдел экологической безопасности.

1.1. Отдел экологической безопасности комитета ЖКХ, транспорта и инженерной инфраструктуры Белгородского района является структурным подразделением комитета ЖКХ, транспорта и инженерной инфраструктуры Белгородского района

1.2. В своей деятельности отдел руководствуется Конституцией Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Белгородского района, начальника департамента, председателя комитета.

Основные задачи отдела

2.1. Организация мероприятий по охране окружающей среды и водных объектов на территории Белгородского района

2.2. Подготовка и внесение предложений по определению основных направлений охраны окружающей среды в Белгородском районе, организации разработки районных экологических программ, предложений по их финансированию и материально-техническому обеспечению и осуществление контроля за ходом их исполнения.

2.3. Осуществление сбора, хранения и анализа информации о состоянии окружающей среды, источниках воздействия на нее.

2.4. Организация проведения муниципального лесного контроля и надзора в отношении лесных участков на территории Белгородского района.

## Основные функции отдела

3.1. Проводит муниципальный лесной контроль и надзор в отношении лесных участков, находящихся в муниципальной собственности.

3.2. Участвует в разработке предложений по основным направлениям экологической политики Белгородского района, в организации разработки целевых программ по охране окружающей среды и ее объектов, программ рационального использования, охраны и восстановления природных ресурсов и вовлечения в оборот вторичных ресурсов и отходов, подготовке предложений в план социально-экономического развития Белгородского района и области.

3.4. Осуществляет контроль за исполнением муниципальных, областных, территориальных и федеральных природоохранных программ и мероприятий.

3.5. Участвует в подготовке обобщающих информационных материалов и документов по вопросам деятельности комитета, отчетов и планов комитета, а также ежегодных информационно-аналитических обзоров, справок и докладов о состоянии природной среды города и осуществляемой на его территории природоохранной деятельности.

3.6. Участвует в подготовке проектов муниципальных правовых актов и нормативно-правовых актов Совета депутатов города Белгорода в области охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности населения, рациональному использованию природных ресурсов.

3.7. Участвует в согласовании планов и мероприятий организаций, расположенных на территории Белгородского района, которые могут иметь экологические последствия.

3.8. Участвует в организации мероприятий по сбору, вывозу, утилизации и переработке бытовых и промышленных отходов, благоустройству и озеленению Белгородского района

3.9. Участвует в организации системы всеобщего непрерывного экологического воспитания и просвещения, ведет работу по пропаганде знаний в области охраны окружающей среды

3.11. Ведет банк данных об окружающей среде, природных ресурсах, инновационных природоохранных и ресурсосберегающих технических, технологических и организационно-экономических решениях.

3.13. Участвует в разработке лесохозяйственных регламентов и проведение в установленном порядке муниципальной экспертизы проектов освоения лесов, расположенных на землях, находящихся в муниципальной собственности.

3.14. Участвует в обеспечении жителей города достоверной экологической информацией.

3.15. Участвует в подготовке материалов по размещению заказов на выполнение работ для муниципальных нужд по принадлежности комитета.

Основными задачами комитета являются:

- организационно-правовое и методическое руководство реформирования жилищно-коммунального комплекса района в рамках реализации действующего законодательства Российской Федерации и Белгородской области;

- организация контроля за сохранностью и надлежащим использованием объектов жилищно-коммунальной сферы;

- организация системы подготовки, переподготовки и повышения квалификации работников жилищно-коммунального хозяйства района;

- создание информационной аналитической базы экономических показателей с целью расчета прогнозного состояния предприятий с последующим включением в бюджет жилищно-коммунального хозяйства области;

- обобщение и систематизация информации о тарифах на жилищные услуги, нормативах потребления коммунальных услуг, которые являются

базой для формирования стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг. Анализ фактических затрат и их изменение в планируемом периоде;

– организация обеспечения исполнения требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности на территории Белгородского района;

– обобщение оперативной информации о работе систем жизнеобеспечения жилищно-коммунального хозяйства района, организация и ведение работы совместно с диспетчерскими службами муниципальных районов и поселений по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций.

Основные функции комитета:

В соответствии с возложенными на него задачами комитет ЖКХ осуществляет следующие основные функции:

– осуществляет мониторинг показателей технико-экономического состояния объектов электроэнергетики (за исключением объектов электроэнергетики, контроль за техническим состоянием которых осуществляется федеральными органами исполнительной власти), в том числе показателей физического износа и энергетической эффективности объектов электросетевого хозяйства;

– осуществляет мониторинг выполнения производственных программ, а также мониторинг показателей технико-экономического состояния объектов, используемых для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов, в том числе показателей физического износа и энергетической эффективности указанных объектов;

– осуществляет мониторинг показателей технико-экономического состояния систем теплоснабжения (за исключением теплопотребляющих установок потребителей тепловой энергии, теплоносителя, а также источников тепловой энергии, функционирующих в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии), в том

числе показателей физического износа и энергетической эффективности объектов теплоснабжения;

– организация и контроль при подготовке жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры к сезонной эксплуатации;

– осуществляет в пределах компетенции комитета организацию и контроль подготовки к работе в осенне-зимних условиях организаций топливно-энергетического комплекса;

– проводит анализ функционирования системы жилищно-коммунального хозяйства Белгородской района, готовит и вносит предложения по вопросам реформирования жилищно-коммунального комплекса Белгородского района в рамках реализации действующего законодательства;

– осуществляет расчет региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг по муниципальным образованиям района, применяемых при составлении проекта консолидированного бюджета района на соответствующий финансовый год;

– организует проведение ежегодных областных конкурсов по определению лучших в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

– обеспечивает в пределах компетенции комитета исполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности на территории Белгородского района;

– координирует мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, осуществляет контроль за их проведением государственными учреждениями, государственными унитарными предприятиями района;

– формирует прогноз лимитов потребления электрической, тепловой энергии (с выделением газовой составляющей) и газа, воды, водоотведения и очистки сточных вод в натуральном и стоимостном выражении на очередной финансовый год для бюджетных учреждений;

– разрабатывает и реализует государственные программы по направлениям, относящимся к компетенции комитета, в том числе региональные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, в области обращения с твердыми коммунальными отходами; участвует в разработке и выполнении федеральных программ в области обращения с твердыми коммунальными отходами;

– определяет систему мер по обеспечению надежности систем теплоснабжения поселений, городских округов в соответствии с правилами организации теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации;

– производит определение плановых и фактических значений показателей надежности и энергетической эффективности объектов теплоснабжения;

– утверждает плановые значения показателей надежности, качества, энергетической эффективности в сфере водоснабжения и водоотведения;

– согласовывает графики перевода организаций на резервные виды топлива в периоды резких похолоданий и аварийных ситуаций, а также аналогичные графики разгрузки потребителей области в случае аварийных ситуаций в электроснабжении и принимает решение об их вводе в действие.

А так же предоставляет консультацию по следующим услугам:

– об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений в них;

– об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг;

– об участии в годовых и во внеочередных собраниях собственников помещений в многоквартирных домах;

- о составе работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- о правилах изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- о муниципальных программах в сфере коммунальных услуг;
- о состоянии расположенных на территории муниципального района «Белгородский район» Белгородской области коммунальной и инженерной инфраструктур, о лицах, осуществляющих эксплуатацию указанных объектов;
- о производственных программах и об инвестиционных программах организаций, поставляющих ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг;
- о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг (лиц, осуществляющих предоставление коммунальных услуг) с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение;
- о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг<sup>1</sup>.

В качестве главных проблем жилищно-коммунального хозяйства района жители называют рост тарифов, необоснованный с их точки зрения. Отсутствие информации о формировании тарифов и направлениях расходования средств означает отсутствие, какого бы то ни было контроля над ситуацией со стороны жителей, из-за чего многие чувствуют себя обманутыми. А это значит, чтобы выстраивать отношения партнерства с

---

<sup>1</sup>Официальный сайт администрации Белгородского района. URL: <http://belrn.ru/> (дата обращения: 10.05.2016).

населением, чтобы создать атмосферу доверия, необходимо информирование, повышение компетентности и социальной грамотности жителей. Кроме этого, как проблему следует рассматривать монополизированность отрасли жилищно-коммунального хозяйства, отсутствие конкуренции со стороны субъектов малого предпринимательства в области оказания жилищно-коммунальных услуг населению района.

На территории Белгородского района реализуется множества программ в сфере ЖКХ, среди которых: Программа капитального ремонта; Программа развитие жилищно-коммунального хозяйства города Белгорода на 2015-2020 годы; Программа совершенствование и развитие транспортной системы и дорожной сети Белгородской области и т.д.

Таким образом, можно сделать вывод:

1. Комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации Белгородского района Белгородской области является органом исполнительной власти. Комитет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, приказами и инструкциями Министерств и ведомств Российской Федерации, Уставом Белгородской области, законами Белгородской области, постановлениями Белгородской областной Думы, постановлениями и распоряжениями Губернатора, Правительства Белгородской области, а так же распоряжениями и постановлениями муниципальных органов власти.

2. Основной проблемой в сфере жилищно-коммунального хозяйства в настоящее время выступает рост тарифов, необоснованный с точки зрения жителей. Жители не обладают достаточной информацией для контроля над данной ситуацией, вследствие чего чувствуют себя обманутыми. Необходимо создать систему информирования, которая поможет выстраивать отношения партнерства с населением, чтобы создать атмосферу

доверия,повешение компетентности и грамотности жителей в данной сфере. Еще одной из главных проблем выступает монополизированность отрасли жилищно-коммунального хозяйства, отсутствие конкуренции со стороны субъектов малого предпринимательства в области оказания жилищно-коммунальных услуг населению района.

### **РАЗДЕЛ III. НАПРАВЛЕНИЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЕМ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ**

Сфера ЖКХ все время развивается и требует модернизации на все уровнях управления. Меняется законодательство, совершенствуются рыночные отношения, появляется множество проблем и препятствия в осуществлении своих прав собственниками жилья. Именно поэтому проект «Двор» направлен на развитие и популяризация института сообщества собственников жилья как базового элемента гражданского общества; установление принципов общественного контроля над расходованием коммунальных бюджетов как ключевого фактора, обуславливающего прозрачность сферы ЖКХ, а так же на восстановление института добрососедских отношений.

### **1. Обоснование проектных мероприятий**

Осуществление общественного контроля над организациями, обслуживающими многоквартирные дома. Важно, чтобы каждый собственник жилья знал, сколько и за какие конкретно услуги он регулярно платит деньги управляющей компании, а та, в свою очередь, предоставляла их в должном объеме и качестве.

Восстановление института добрососедских отношений. Расширение понятия «дома как места, в котором комфортно жить» от границ квартиры до границ подъезда, двора и даже микрорайона. Знакомство большинства жителей одного дома между собой - это первый шаг к самостоятельному управлению своим жильем, развитию культуры общения и бытовой безопасности.

Паспорт проекта представлен в Приложении 1 к данной работе.

### **2. Цели и задачи внедрения проекта.**

1. Восстановление института добрососедских отношений для улучшения условий проживания и отдыха жителей в условиях сложившейся застройки.

2. Повышение грамотности граждан в сфере деятельности ЖКХ.

Основные задачи:

1. Развитие и популяризация сообщества собственников жилья как базового элемента гражданского общества;

2. Установление принципов общественного контроля за расходованием коммунальных бюджетов как ключевого фактора, обуславливающего прозрачность сферы ЖКХ;

3. Повышением правовой грамотности граждан в сфере ЖКХ и воспитанием ответственного собственника;

4. Расширением и укреплением системы правовой защиты потребителей жилищно-коммунальных услуг, повышением эффективности правоприменительной практики в сфере ЖКХ;

5. Распространением лучших практик управления многоквартирными домами, способствующих повышению качества жилищно-коммунальных услуг.

### **3. Сроки реализации проекта.**

Предлагаемый к реализации проект относится к долгосрочным объектам планирования. Общий период будет составлять 2016-2018 годы.

### **4. Состав мероприятий.**

1. Создание инициативной группы граждан.

Создав инициативную группу, собственники сами смогут выбрать управляющую компанию по своему усмотрению, заключить с ней договор на своих условиях и полностью контролировать её деятельность, в том числе следить за качеством предоставляемых жилищных и коммунальных услуг, воздействовать на определение платы за содержание и ремонт дома.

При этом совет многоквартирного дома не нужно регистрировать в органах местного самоуправления, он не будет считаться юридическим лицом и не должен будет платить госпошлины за создание и регистрацию, заказывать печать, открывать расчётные счета, предоставлять налоговую, бухгалтерскую, статистическую отчётность, исчислять и оплачивать налоги.

Первый этап: создание инициативной группы собственников.

Жители многоквартирных домов должны понимать, что прикрытой дверью в квартиру их собственность никак не ограничивается и что совет дома нужен прежде всего им, как собственникам помещений многоквартирного дома. Потому инициативную группу можно собрать из числа наиболее активных собственников или действовать в одиночку. Группа должна будет провести заседание, на повестке дня которого стоит единственный вопрос: выбор совета многоквартирного дома и его председателя. Итоговым документом должен будет стать протокол заседания инициативной группы, в котором должны будут выражены намерения инициаторов выйти на общее собрание и список вопросов, которые они собираются обсудить с остальными жителями. И члены группы должны заранее определиться со списком кандидатов.

Второй этап: составление реестра собственников помещений.

В реестр входят собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома с указанием площади занимаемых ими помещений. За данной информацией члены инициативной группы могут обратиться в управляющую компанию.

В случае отказа нужно обратиться в органы местного самоуправления или составить такой реестр самим путём поквартирного обхода помещений дома

Третий этап: оповещение.

Инициативная группа, которая и должна будет создать совет, обязана сообщить другим собственникам помещений о проведении общего собрания не позднее, чем за десять дней до его проведения.

Четвёртый этап: проведение общего собрания жильцов.

Собрание можно провести несколькими способами: очное, заочное и очно-заочное.

По каждому вопросу должно пройти голосование. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу

создания совета дома считаются принятыми, если число проголосовавших будет более 50% участников собрания.

Представители инициативных групп регулярно встречаются с представителям районного Управления жилищно-коммунального хозяйства Белгородского района предписывается, способствовать решению проблем и конфликтных ситуаций.

2. Организация мониторинга и выявление нарушений в сфере ЖКХ с участием активных граждан.

Мониторинг ситуации с участием инициативной группы осуществляется через проведение опросов и «горячих линий» по актуальным вопросам развития ЖКХ, через проведение собственных проверок на основании жалоб граждан, а также через участие в плановых и внеплановых проверках, осуществляемых органами муниципального жилищного контроля и надзора.

Для повышения качества проверок с участием инициативных групп рекомендуется формирование института общественных помощников жилищной инспекции, которые, после прохождения соответствующего обучения, по согласованию с руководством инспекции, привлекаются к проверке соблюдения законности отдельными управляющими компаниями.

В случае выявления фактов нарушения закона общественные организации:

Проводят адресную консультационную и организационную работу с гражданами и при необходимости оказывают помощь в подготовке обращения в уполномоченные органы;

– Направляют собственные запросы в уполномоченные органы контроля и надзора;

– Осуществляют общественный контроль за удовлетворением жалоб, информируя граждан о результатах проверок и принятых мерах;

– Информировать средства массовой информации о выявленных фактах нарушений законодательства и результатах работы по их устранению;

– Разъясняют нарушителям правовые последствия их деяний.

### 3. Жилищное просвещение граждан.

Правовая безграмотность, низкий уровень знаний о правах и обязанностях и возможностях их реализации, являются фактором, порождающим или консервирующим большинство проблем в коммунальной сфере. Действующее законодательство предоставило собственникам достаточно широкие полномочия, однако множество граждан не пользуется ими в полную силу, поскольку ничего не знает о своих правах и обязанностях.

Результатом, с одной стороны, становится нарушение законных прав граждан со стороны недобросовестных управляющих и ресурсоснабжающих компаний, с другой – ненадлежащее содержание домов, поскольку граждане не готовы «включаться» в их управление и нередко уверены, что государство должно взять на себя все заботы по содержанию и ремонту дома.

В связи с этим разработка и реализация с участием инициативной группы программ жилищного просвещения является инструментом повышения эффективности работы отрасли и предоставления гражданам качественных жилищно-коммунальных услуг.

Жилищное просвещение граждан является комплексом мероприятий, направленным на повышение уровня правовой грамотности граждан, степени их информированности о мероприятиях, проводимых в сфере жилищно-коммунального хозяйства, обновлении соответствующей нормативно-правовой базы и основам ее применения, а также формирование активного типа собственника жилищного фонда и потребителя жилищно-коммунальных услуг, способного к конструктивному диалогу с другими участниками рынка и органами власти.

Жилищное просвещение включает следующие основные направления:

–Создание группы «Вконтакте» поможет сплотить инициативные группы разных дворов, для деления опытом в решении различных проблем, а также группа может служить информативным порталом на котором можно будет размещать информацию о проведении мероприятий, конкурсов и т.д.

– Постоянное информирование граждан о ситуации в сфере ЖКХ, в том числе – в сфере нормативного обеспечения работы ЖКХ через систему «Интернет»;

–Проведение обучающих и просветительских мероприятий для потребителей услуг;

Так же допустимо проведения лекций среди жилищного актива – члены, советов многоквартирных домов;

Возможные темы лекций:

- Обзор законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
- Основы управления многоквартирными домами. Способы управления многоквартирными домами.
- Многоквартирный дом как объект управления.
- Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.
- Договор управления многоквартирными домами.
- Правила предоставления коммунальных услуг.
- Товарищество собственников жилья.
- Раскрытие информации о деятельности управляющей организации.
- Совет многоквартирного дома.
- Система капитального ремонта многоквартирных домов.
- Система органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного и общественного контроля.
- Азбука ЖКХ (термины и законы).
- Учимся правильно читать квитанции на ЖКУ.
- Коммунальные услуги (количество и качество).
- Общее собрание собственников.
- Совет многоквартирного дома.

- Договор управления и взаимодействие с управляющей организацией?
- Что такое ТСЖ?
- Капитальный ремонт многоквартирного дома.
- Добрососедство.
- Органы жилищного надзора и контроля. Общественный контроль.

4. Консультирование потребителей услуг ЖКХ и предоставление адресной правовой поддержки.

Правовое консультирование граждан осуществляется инициативной группой.

Консультирование проходит на основаниях личных или письменных обращений граждан к членам инициативной группы, на основаниях телефонных звонков, а также через обращения через сеть «интернет».

Главная задача консультирования – объяснение гражданам норм действующего законодательства, консультационная и организационная поддержка при взаимодействии потребителей с представителями организаций, оказывающих им жилищные и коммунальные услуги.

Когда разрешение проблемы требует направить обращение в уполномоченные органы государственного и\ или муниципального контроля, инициативная группа оказывает помощь в подготовке данного обращения, осуществляет контроль за прохождением обращения и информирование граждан о результатах и последствиях действий контрольных (надзорных) и иных органов власти.

Инициативная группа должна вести журнал заявок, в который будет вноситься дата приема, характер поступающей жалобы и промежуточные и итоговые результаты работы с ней.

5. Проведение акции «Добрососедский дом». Цель акции – знакомство соседей и проведение совместной деятельности по благоустройству дома.

В рамках мероприятия жильцами дома и участниками проекта будет составлена «Книга добрососедства», в которой каждый жилец может предложить дому свою помощь – кто-то может помочь разобраться с

компьютером или посидеть с ребенком, кто-то – правильно припарковать машину соседки, а кто-то повесит во дворе скворечник или поставит в подъезде горшки с цветами. Общая работа жильцов над благоустройством своего дома, поможет каждому присоединившемуся к акции «Добрососедский дом». Активисты данной акции расширяют понятие дома как «места, в котором комфортно жить» от границ квартиры до границ подъезда, двора и даже микрорайона.

#### б. Проведения праздника «Международный день соседей».

День соседей – милый и почти домашний праздник – отмечают его во всем мире в последнюю пятницу мая. Этот праздник способствует улучшению добрососедских отношений, соседской взаимопомощи, на борьбу с одиночеством и изоляцией, на развитие соседского общения. Такая традиция впервые появилась в странах Европы больше 20 лет назад.

От того, как складываются наши отношения с соседями, как мы вместе умеем соблюдать правила проживания, от того, как принимаем коллективные решения, зависит и финансовое, и техническое, и эстетическое состояние нашего дома, нашего двора. Мы с соседями – «в одной лодке» – нужно уметь договариваться и разрешать конфликты, искать решения и показывать пример детям.

Нужно знать наших соседей, чтобы вместе вести переговоры с управляющими организациями и органами местного самоуправления, вместе защищать свои права, вместе решать вопросы по дому и вместе радоваться.

В дни проведения акции во дворах своих многоквартирных домов жители могут организовать различные информационные или досуговые мероприятия, которые помогут укрепить добрососедские отношения и сократить жилищной пассивности граждан.

Это может быть совместное мероприятие по разбивке клумбы или благоустройству двора, театрализованные выступления детей для жителей дома, спортивные соревнования, семейные игры или просто чаепитие с блинами и ватрушками.

Можно пригласить на мероприятие средства массовой информации, депутатов, соседей из других домов, одиноких пенсионеров, ветеранов войны и других людей.

### **5. Планируемые результаты проекта.**

Результат реализации Программы выражается:

1. Повышение грамотности граждан в деятельности ЖКХ;
2. Создание группы инициативных граждан;
3. Установление между гражданами добрососедских отношений.

Целевыми показателями реализации программных мероприятий являются:

- благоустройство дворовых территорий;
- ремонт и обустройство детских и спортивных игровых площадок, расположенных на дворовых территориях;
- Жилищное просвещение граждан о деятельности ЖКХ
- Проведение акции «Добрососедский дом».
- Проведение праздника «Международный день соседей»

### **6. Оценка эффективности проекта.**

Показателями эффективности можно считать следующие:

- повышение уровня компетентности потребителей в сфере ЖКХ;
- грамотная защита гражданами своих прав в спорах с управляющими компаниями;
- организация активного общественного контроля за деятельностью управляющих компаний в сфере ЖКХ.

### **7. Ресурсное обеспечение проекта**

Для реализации проекта предполагается использовать спонсорские финансирование.

Общий объем финансирования Программы определен по мероприятиям в муниципальных образованиях, исходя из сметной стоимости.

### 8. Оценка рисков внедрения проекта.

К рискам, на наш взгляд можно отнести следующее:

- Инертность граждан в создании инициативной группы;
- Пассивность граждан в вопросе по улучшению добрососедский отношений.

### 9. Смета проекта.

Таблица 3

Смета проекта

№ п.п	Наименование мероприятий.	Затраты на 2016 год. тыс. руб.	Затраты на 2017 год. тыс. руб.	Затраты на 2018 год. тыс. руб.	Итого
1.	Создание инициативной группы граждан	-	-	-	-
2.	мероприятия по благоустройству двора	10,0	10,0	10,0	30,0
3.	Организация мониторинга и выявление нарушений в сфере ЖКХ с участием активных граждан	-	-	-	-
5.	Жилищное просвещение граждан	-	-	-	-
6.	Создание и раскрутка группы на сайте «ВКонтакте»	5,0	-	-	-
7.	Проведения праздника «Международный день соседей»	10,0	10,0	10,0	30,0
9	Проведение акции «Добрососедский дом»	-	-	-	-
10	<b>ИТОГО</b>	<b>25,0</b>	<b>20,0</b>	<b>20,0</b>	<b>65,0</b>

Таким образом, можно сделать вывод:

1. Проект «ДВОР» направлен на развитие и популяризация сообщества собственников жилья как базового элемента гражданского общества; установление принципов общественного контроля за расходованием коммунальных бюджетов как ключевого фактора, обуславливающего прозрачность сферы ЖКХ; восстановление института добрососедских отношений.

2. Для реализации данного проекта нужно осуществить ряд мероприятий, к которым можно отнести: создание инициативной группы граждан; Организация мониторинга и выявление нарушений в сфере ЖКХ с участием активных граждан; Жилищное просвещение граждан; Консультирование потребителей услуг ЖКХ и предоставление адресной правовой поддержки; Проведения праздника «Международный день соседей»; Проведение акции «Добрососедский дом»;

3. Реализация данного проекта поможет решить ряд проблем, связанных с деятельностью ЖКХ и воссоздания института добрососедских отношений, а именно: совершенствование уровня благоустроенности дворовых территорий, восстановление института добрососедских отношений для улучшения условий проживания и отдыха жителей в условиях сложившейся застройки, повышение грамотности граждан в сфере деятельности ЖКХ.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Современное состояние и подходы к реформированию системы жилищно-коммунального хозяйства во многом определяются особенностями его формирования и развития в период административно-плановой экономики, когда централизованно и достаточно эффективно решались вопросы, связанные как с обеспечением населения жильем на основе выработанных качественных и количественных критериев, так и с эксплуатацией жилищного фонда, обеспечения его необходимыми ресурсами.

Особая роль в данном процессе была отведена отрасли ЖКХ, организованной в форме единого народно-хозяйственного комплекса, планирование и контроль развития которого осуществляли на основе принимаемых на государственном уровне минимальных стандартов обслуживания населения.

ЖКХ представляет собой экономическую систему, тесно интегрированную в экономику страны, города, района. ЖКХ является ключевым элементом территориального рынка. Жилищный сектор РФ является одним из крупных работодателей, также является сектором экономики, который постоянно пользуется потребительским спросом, и соответственно является очень хорошей базой по привлечению инвестиционных средств.

Организация успешной работы ЖКХ - одно из важных условий обеспечения достойных условий существования. Система управления ЖКХ требует реформирования. Главная цель реформы ЖКХ - разработка мероприятий по совершенствованию предоставления жилищно-коммунальных услуг населению. Монополизм в этой сфере не дает потребителям и первую очередь населению возможности выбирать на рынке необходимый набор жилищных и коммунальных услуг. Для успешной реализации вышеназванной цели необходимо выполнить следующие задачи:

Завершение процесса разграничение функций собственника, управления и обслуживания в сфере ЖКХ на муниципальном уровне.

Повышения прозрачности всех процедур формирования тарифной политики ЖКХ.

Модернизация кадровой политики и подготовка нового поколения менеджеров для ЖКХ.

Реструктуризации и ликвидации задолженностей в сфере ЖКХ.

Комитет жилищно-коммунального хозяйства администрации Белгородского района Белгородской области является органом исполнительной власти. Комитет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, приказами и инструкциями Министерств и ведомств Российской Федерации, Уставом Белгородской области, законами Белгородской области, постановлениями Белгородской областной Думы, постановлениями и распоряжениями Губернатора, Правительства Белгородской области, а так же распоряжениями и постановлениями муниципальных органов власти.

На территории Белгородского района реализуется множества программ в сфере ЖКХ, среди которых: Программа капитального ремонта; Программа развитие жилищно-коммунального хозяйства города Белгорода на 2015-2020 годы; Программа совершенствование и развитие транспортной системы и дорожной сети Белгородской области и т.д.

Система общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства – это реализуемая силами общественных организаций и активных граждан при поддержке государства система мероприятий, направленная на повышение эффективности работы ЖКХ, обеспечение предоставления качественных жилищных и коммунальных услуг потребителям, создание

условий для конструктивного взаимодействия граждан, субъектов рынка, органов власти.

Важнейшими целями развития системы общественного контроля в сфере ЖКХ является формирование благоприятной, неконфликтной среды для коммуникации всех участников рынка ЖКХ и выработка взаимоприемлемых решений имеющихся проблем.

Достижение указанных целей предлагается осуществить решением следующих задач:

1. Повышением правовой грамотности граждан в сфере ЖКХ и воспитанием ответственного собственника;
2. Расширением и укреплением системы правовой защиты потребителей жилищно-коммунальных услуг, повышением эффективности правоприменительной практики в сфере ЖКХ;
3. Совершенствованием нормативно-правового регулирования деятельности жилищно-коммунального хозяйства на региональном и местном уровнях через вовлечение общественности в процессы обсуждения и подготовки решений, направленных на улучшение работы отрасли;
4. Распространением лучших практик управления многоквартирными домами, способствующих повышению качества жилищно-коммунальных услуг.

К сожалению, в последние десятилетия наметилась негативная тенденция разобщенности людей, разрыв социальных связей между людьми – соседями, родителями и детьми, старшим поколением и младшим. Остро ощущается дефицит доброжелательности, взаимовыручки, милосердия, добрососедства. Соседи, проживая годами в одном подъезде, даже не знают имен своих соседей. Инвалиды и престарелые люди лишены элементарного общения и минимальной помощи (сходить в магазин, вывести на улицу), так как соседи даже не знают, кто живет за стенкой. Все более и более утрачиваются такие добрые традиции как совместные субботники, выступления детей во дворе для родителей и бабушек, когда все выходили со

своими стульями, чтобы посмотреть незатейливые выступления детей, совместные праздники во дворе.

Собственники помещений в многоквартирном доме – это, прежде всего, соседи и сособственники общего имущества. Залогом добрососедских отношений являются взаимопомощь, взаимное согласие, уважение к частной собственности соседей, всеобщее соблюдение правил общежития. Хорошие взаимоотношения между сособственниками общего имущества строятся на принципах взаимного согласия по вопросам, касающимся пользования и содержания общего имущества, совместных усилий для достижения общих целей в отношении общей собственности. Когда собственники в доме создают товарищество, они становятся членами одной организации и участниками одного коллектива.

Сообщества собственников жилья-это «некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме». Данное определение содержит два слова: организация и объединение, важные для правильного понимания того, на чем строятся демократические отношения в сообществе собственников жилья. Товарищество собственников жилья, с одной стороны, - это организация, юридическое лицо, ответственное за содержание общего имущества собственников жилья. С другой стороны, товарищество – это люди, собственники, объединенные в коллектив для выработки общих решений в отношении своего общего имущества. Стержень, вокруг которого возникает взаимодействие, вспыхивают конфликты, строятся и развиваются взаимоотношения в коллективе собственников, - это содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также пользование данным имуществом.

Мы и наши соседи - сособственники большого комплекса недвижимого имущества – многоквартирного дома. Для совместного управления собственниками своим многоквартирным домом может быть создано сообщество собственников жилья. Управление многоквартирным домом – это не только забота о чистоте подъездов и двора, наличии тепла и воды, исправности оборудования и оплате счетов. Это также вовлечение собственников в принятие решений на общих собраниях, выстраивание эффективной системы всех органов управления товарищества и привлечения собственников к их активной работе, выработка процедур управления и правил проживания, работа с неплательщиками и нарушителями правил, сбор и учет общественного мнения, разъяснительная и информационная работа, поддержание позитивных отношений с нанимателями и арендаторами помещений в доме

Чтобы наладить между собственниками взаимоотношения, которые могли бы позволить учитывать и реализовывать их интересы, мнения и пожелания, избегать конфликтов, а при их возникновении разрешать их к взаимному удовлетворению сторон, и в конечном итоге создавать максимально комфортные условия для проживания и общения соседей, придется немало потрудиться. Причем налаживание взаимоотношений – это задача не только для руководства товарищества, но и для всех остальных собственников в доме. Для решения этой задачи пригодятся знания и навыки как в вопросах организационного развития, так и в вопросах коммуникаций, жилищной культуры и добрососедства.

Проект, представленный в данной работе направлен на возрождение добрососедских отношений, возрождение единения людей, морально-нравственных принципов помощи и поддержки, которые всегда были сильны в нашем обществе. Благодаря проекту, жители двора знакомятся, участвуя вместе в субботнике и посадке деревьев, совместно весело проводят время на празднике, семьи участвуют в эстафетах, дети играют с клоунами, соседи

узнают о ветеранах живущих рядом, о людях нуждающихся в помощи и поддержке. Проект помогает жителям двора посмотреть другими глазами на своих соседей, свой двор, свой дом.

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (ред. от 21.07.2014) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ (ред. от 08.03.2015) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «ВерсияПроф». Разд. «Законодательство».
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 02.06.2016) [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».
4. О внесении изменений в бюджетный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием бюджетного процесса: федер.закон от 7 мая 2013 г. №104-ФЗ[Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».
5. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 5 апреля 2013 г. № 38-ФЗ [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».
6. О фонде содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства: федер. закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

7. О внедрении программного продукта «Автоматизированная информационная система» Мониторинг деятельности жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области: Распоряжение Правительства Белгородской области от 25 февраля 2013 г. № 87-рп [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».
8. Азовкин, И.А. Контроль в управлении [Текст] / И.А. Азовкин. – М.: КноРус, 2011. – 56 с.
9. Аксенов, П.Н. Совершенствование системы управления развитием жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / П.Н. Аксенов. – М.: Книжный мир, 2011. – 63 с.
10. Акчурин, Р.Т. ЖКХ: вектор экономической модернизации, [Текст] / Р.Т. Акчуркин. – Волгоград: Волгоградское научное издательство, 2010. – 48 с.
11. Арцыбашев, В.М. Совершенствование рыночного механизма функционирования жилищно-коммунального комплекса [Текст] / В.М. Арцыбашев, Н.Е. Симионова // Экономика строительства. – 2014. – №3. – С. 64–66
12. Ашхотов, В.Ю. Актуальные проблемы реформирования жилищно-коммунального хозяйства в муниципальных образованиях [Текст] / В.Ю. Ашхотов. – М.: МарТ, 2010. – 208 с.
13. Бузырев, В.В. Экономика жилищной сферы [Текст] / В.В. Бузырев – М.: ИНФРА, 2012. – 256 с.
14. Быстренко, В.И. Государственное управление в России [Текст] / В.И. Быстренко. – Новосибирск: Импэкс, 2011. – 86 с.
15. Василенко, И.А. Государственное и муниципальное управление [Текст] / И.А. Василенко. – М.: ИНФРА, 2011. – 156 с.
16. Велихов, Л.Н. Основы городского хозяйства [Текст] / Л. Велихов. – М.: ИНФРА, 2014. – 217 с.

17. Воронин, А.Г. Муниципальное хозяйствование и управление: проблемы теории и практики [Текст] / А.Г. Воронин.– М.: Финансы и статистика, 2014. – 345 с.
18. Воронин, А.Г. Основы управления муниципальным хозяйством [Текст] / А.Г. Воронин. – М.: ИНФРА, 2010. – 84с.
19. Галямов, Ю.Ю. Реформирование системы регулирования ЖКХ города в условиях рынка [Текст] / Ю.Ю. Галямов. – Томск: Красное знамя, 2010. – 261 с.
20. Горина, А.П. Концептуальные и методологические основы реформирования жилищно-коммунального хозяйства [Текст] \ А.П. Горина. – Саранск: «Красн. Окт.», 2014. – 49 с.
21. Горожанин, В.А. Понятие особенности правового статуса субъектов местного самоуправления [Текст] / В.А. Горожанин.– Новосибирск: Импэкс, 2011.– 367 с.
22. Гутман, Г.В. Совершенствование системы управления жилищно-коммунальным комплексом в условиях рыночных реформ [Текст] / Г.В. Гутман. – Владимир: [Б.И.] 2011. – 151 с.
23. Дронов, А. А. Состоянии ЖКХ России и перспективах его реформирования [Текст] / А.А, Дронов. – М.: ИНФРА, 2013. – 14с.
24. Егорова, Н.С. Моделирование инвестиционной деятельности в жилищном секторе [Текст] / Н.С.Егорова.– М.: Издательство МГУ, 2011. – 128 с.
25. Жуков, Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города [Текст] / Д.М. Жуков. – М.: Книжный мир, 2011. – 48 с.
26. Жуков, Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города [Текст] \ Д.М. Жуков.– М.: Лотос, 2011.– 78 с.
27. Зотов, В.Б. Система муниципального управления [Текст] \ В.Б. Зотов.– СПб.: Питер, 2013. – 147 с.

28. Иванов, Г.Н. Реформа ЖКХ в России [Текст] / Г.Н. Иванов.– М.: Знание, 2012.– 215 с.
29. Калиниченко, Л.А. Муниципальное управление: организационные основы [Текст] / Л.А. Калиниченко.– М.: Логос, 2012. – 202 с.
30. Комаров, В.Д. Жилищное право РФ [Текст] / В.Д. Комаров.– М.: Профиздат, 2011. – 354 с.
31. Кондратьева, М.Н. Организация и управление жилищно-коммунальным хозяйством [Текст] / М.Н. Кондратьева. – М.: Книжный мир, 2012. – 160 с.
32. Крашенников, П.В. Жилищное законодательство [Текст] / П.В. Крашенников.– СПб.: Право, 2011.– 512 с.
33. Матеров, Л.Н. Управление ЖКХ: вчера, сегодня, завтра[Текст] / Л.Н. Матеров. – М.: КноРУС, 2011. – 87 с.
34. Минаков, Н.Н. Социальные основы жилищно-коммунальной реформы [Текст] \ Н.Н. Минаков. – Тула. Инфра, 2007. – 211 с.
35. Пикулькин, А.В. Система государственного управления [Текст] / А.В. Пикулькин. – М.: Юристъ, 2012. – 57 с.
36. Пономарева, Л.Я. Государственное и муниципальное управление [Текст] / Л.Я. Пономарева. – СПб.: Питер, 2011. – 144 с.
37. Рой, О.М. Система государственного и муниципального управления [Текст] / О.М. Рой. – СПб.: Питер, 2013. – 322 с.
38. Рохчин, В.Е. Социально-экономическое развитие муниципального образования [Текст] / В.Е. Рохчин.– СПб.: Питер, 2010г. – 214 с.
39. Садыков, А.С. Организация управления коммунальным хозяйством крупного города [Текст] / А.С. Садыков. – М.: Стройиздат, 2012. – 176 с.
40. Сафронов, Ю.М. Управление и организация работ в жилищно-коммунальном хозяйстве [Текст] / Ю.М. Сафронов.– М.: Стройиздат, 2009.– 168 с.

41. Симионова, Н.Е. Совершенствование рыночного механизма функционирования жилищно-коммунального комплекса. Экономика строительства [Текст] / Н.Е. Симионова. – М.: Знание, 2013. – 486 с.
42. Симонов, Ю.Ф. Экономика жилищно - коммунального хозяйства [Текст] / Ю.Ф. Симонов. – М.: МарТ, 2010. – 208 с.
43. Тапейцина, А.С. Предприятия ЖКХ: Реформирование, бухучет, налогообложение [Текст] / А.С. Тапейцина. – М.: Современная экономика и право, 2012. – 215 с.
44. Тимчук, О. Г. Основные направления развития ЖКХ в РФ [Текст] / О.Г. Тимчук. – М.: РИОР, 2011. – 157 с.
45. Уткин, Э.А. Государственное и муниципальное управление [Текст] / Э.А. Уткин. – М.: ИНФРА, 2012г. – 144 с.
46. Чернышев, Л.Н. Ценовая и тарифная политика в жилищно-коммунальном хозяйстве [Текст] / Л.Н. Чернышев. – М.: Книжный мир, 2014. – 289 с.
47. Черняк, В.З. Экономика строительства и коммунального хозяйства [Текст] / В.З. Черняк. – М.: ЮНИТИ – ДАНА, 2011. – 123 с.
48. Шушарин, А.Л. Реформирование системы регулирования жилищно-коммунального хозяйства города в условиях рынка [Текст] / А.Л. Шушарин. – Томск. [Б.И.] 2011. – 95 с.
49. Ягодина, Л.П. К вопросу о целях управления ЖКХ [Текст] / Л.П. Ягодина. – М.: КноРус, 2012. – 57 с.
50. Ясин, Е. Политическая экономия реформы ЖКХ [Текст] / Е. Ясин. – М.: КноРус, 2013. – 214 с.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

### Паспорт проекта

Программа «Двор» на 2016-2018 годы

<b>Цель проекта</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Восстановление института добрососедских отношений для улучшения условий проживания и отдыха жителей в условиях сложившейся застройки.</li> <li>2. Повышение грамотности граждан в сфере деятельности ЖКХ.</li> </ol>
<b>Мероприятия проекта</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Создание инициативной группы граждан..</li> <li>2. Организация мониторинга и выявления нарушений в сфере ЖКХ с участием активных граждан.</li> <li>3. Обеспечение информационно-методической и иной поддержки представителей СМИ.</li> <li>4. Жилищное просвещение граждан.</li> <li>5. Консультирование потребителей услуг ЖКХ и предоставление адресной правовой поддержки.</li> <li>6. Проведения праздника «Международный день соседей».</li> <li>7. Проведение акции «Добрососедский дом.»</li> </ol>
<b>Результаты проекта</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Повышение грамотности граждан в деятельности ЖКХ;</li> <li>2. Создание группы инициативных граждан;</li> <li>3. Установление между гражданами добрососедских отношений.</li> </ol>
<b>Риски проекта</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Инертность граждан в создании инициативной группы;</li> <li>2. Пассивность граждан в вопросе по улучшению добрососедских отношений.</li> </ol>
<b>Пользователи проекта</b>	Граждане проживающие в многоквартирных домах.