

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

ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ

КАФЕДРА СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

**ОРГАНИЗАЦИЯ СОДЕРЖАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА В ГРАЙВОРОНСКОМ РАЙОНЕ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
38.03.04 Государственное и муниципальное управление
заочной формы обучения, группы 05001255
Белых Виктории Александровны

Научный руководитель
кандидат социологических наук,
доцент Самохвалова Е.В.

БЕЛГОРОД 2017

СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ СОДЕРЖАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.....	9
РАЗДЕЛ II. АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ СОДЕРЖАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ГРАЙВОРОНСКОМ РАЙОНЕ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	27
РАЗДЕЛ III. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СОДЕРЖАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ГРАЙВОРОНСКОМ РАЙОНЕ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	63
СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	68
ПРИЛОЖЕНИЯ	77

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Муниципальный жилищный фонд представляет собой важнейший элемент жизнеобеспечения населения муниципалитета, который является фактором, определяющим множество социально-экономических процессов, влияющих на устойчивое развитие муниципальных образований. Современное состояние муниципального жилищного фонда в РФ определяется особенностями его исторического развития и характеризуется выраженной региональной дифференциацией, при этом можно выделить как общие проблемы развития муниципального жилищного фонда, так и отражающие территориальную специфику.

Эффективное управление развитием муниципального жилищного фонда, которое включает его создание и эксплуатацию, будет способствовать устойчивому социальному и экономическому развитию муниципалитета. Для этих целей необходима разработка соответствующего инструментария, который, с одной стороны, учитывает территориальные особенности, с другой стороны, ориентирован на общие цели развития региона. Отметим, что в этом случае действия местных органов власти и организаций, участвующих в процессе управления развитием муниципального жилищного фонда, должны подчиняться единым принципам и осуществляться с использованием научно обоснованных методов и моделей в интересах населения. В настоящее время в управлении развитием муниципального жилищного фонда в РФ концептуальное и методологическое единство не обеспечивается, а научная обоснованность принимаемых решений требует совершенствования.

Жилищный фонд в современной национальной экономике и обществе в целом занимает чрезвычайно важное место, что обуславливает его высокую значимость, как для экономических, так и социальных процессов. Существующая система управления муниципальным жилищным фондом не

может оставаться без изменения. И это вполне объяснимо. Расходы на жилищно-коммунальное хозяйство, по сведениям статистики, составляют 8% валового внутреннего продукта, что больше, чем на оборону и образование, вместе взятые. Но дело в том, что и такого финансирования недостаточно для удовлетворения потребностей предприятий жилищно-коммунального комплекса. Увеличение недоремонта как жилищного фонда, так и объектов инженерной инфраструктуры сопровождается ростом задолженности жилищно-коммунальных организаций перед поставщиками ресурсов, материалов, исполнителями работ. Все это создает серьезные проблемы в хозяйственном, социальном и политическом развитии всего общества и государства, и естественно вызывает озабоченность на всех уровнях управления.

Следовательно, актуальность исследования обусловлена следующими факторами:

- муниципальный жилищный фонд обладает высокой социальной и политической значимостью, определяет уровень и качество жизни населения Российской Федерации;

- муниципальный жилищный фонд занимает важное место в хозяйственных комплексах муниципальной экономики, таких как жилищно-коммунальное хозяйство, жилищное строительство, градостроительство;

- система управления муниципальным жилищным фондом, сложившаяся в советский период, на сегодняшний день полностью неадекватна ни требованиям текущего момента, ни будущим рыночным отношениям;

- переход к рыночным отношениям в жилищном строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве на местном уровне осуществляется непоследовательно и без взаимоувязки, что создает ряд дополнительных трудностей в управлении муниципальным жилищным фондом.

Степень разработанности темы. Исследование жилищного вопроса и логики его решения подробно рассмотрены в работах И.М. Айзинова,

Е.В. Басина, О.Э. Бессоновой, А.Я. Бурдяк, М. Викторова, Т. Говоренковой, Н.А. Денисова, Е.В. Коновалова, Ю. Кириллова, Н. Косаревой, А. Лазаревского, А. Эпштейна и др.¹

Вопросы управления жилищным фондом исследовались в трудах Ж.М. Алиевой, Л.Н. Батраковой, О.В. Веденеевой, В.А. Горемыкина, М.В. Гребень, Е.Е. Ермолаева, М.М. Костышак, Е.С. Крюковой, Н.В. Кузнецова, С. Ларина, С.Н. Лариной, М.В. Маракушина, О.В. Нуруллиной, Ю.Л. Осипова, Н.Ф. Пермичева, Е.Г. Писклова, А.Л. Томилова, Е. Хрусталева, К.Г. Цицина и др.²

¹ Айзинова И.М. «Жилищный вопрос» в трех измерениях // Проблемы прогнозирования. 2014. № 2; Басин Е.В. Доступное и комфортное жилье // Нац. проекты. 2012. № 6; Бессонова О.Э. Новая жилищная модель как антикризисная мера // Регион: экономика и социология. 2015. № 2; Бурдяк А.Я. Обеспеченность населения России жильем: региональные и социально-демографические особенности // Вестник НГУ. Сер. Соц.-экон. науки. 2013. Т.8. № 4; Викторов М., Кошелев В., Грахов В. Национальный проект по жилью: факторы реализации // Экономист. 2012. № 1; Говоренкова Т. Жилищный вопрос и логика его решения. Трансформация квартиры в XX веке // Муниципальная власть. 2014. № 1; Денисов Н.А. Обеспечение населения России жильем: история, современное состояние, пути решения жилищной проблемы // Уровень жизни населения регионов России. 2013. № 4; Коновалова Е.В. Механизмы решения жилищной проблемы как часть современной социальной политики // Уровень жизни населения регионов России. 2013. № 3; Кириллов Ю.В. Жилищная политика муниципалитета. Обнинск, 2012; Косарева Н. Концепция формирования рынка доступного жилья // Муниципальная власть. 2014. № 4; Лазаревский А. Доступное жилье: недоступная земля // Управа. 2012. № 9; Эпштейн А. Проект доступного жилья – на научную основу // Муниципальная власть. 2013. № 2.

² Алиева Ж.М. Методические основы повышения эффективности управления жилищным фондом на современном этапе хозяйствования : дис. ... канд. эконом.наук. Махачкала, 2011; Батракова Л.Н., Пермичев Н.Ф. Формирование стратегического управления на предприятиях жилищного строительства: монография. Нижний Новгород, 2012; Веденеева О.В. Формирование системы финансирования для реконструкции и восстановления жилищного фонда // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. 2016. № 2; Горемыкин В.А. Модернизация жилищной сферы России. М., 2012; Гребень М.В. Практика управления жилищным фондом (обобщенный опыт) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 6; Костышак М.М. Капитальный ремонт жилищного фонда как элемент экономической безопасности // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2014. № 9; Крюкова Е.С. Вопросы совершенствования законодательства о специализированном жилищном фонде на современном этапе // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2014. № 8; Кузнецов Н.В., Ермолаев Е.Е. Совершенствование механизмов управления жилищным фондом // Экономические науки. 2015. № 45; Ларин С., Хрусталева Е. Разработка программ капитального ремонта жилищного фонда: новый подход // Проблемы теории и практики управления. 2013. № 7; Ларина С.Н.

Различные аспекты развития системы управления жилищным фондом на уровне муниципальных образований представлено в работах З.А. Ахмедовой, Н.В. Буровой, А.Н. Воробьева, К.П. Голованова, Е.В. Голосовой, А.М. Гончарова, Е.Г. Гужва и А.В. Нефедова, Е.Н. Дубнюк, А.А. Мартенс, Н.Н. Маяновой, С.В. Николаевой, К.Ю. Прокофьева и ряда др.¹

Проблема исследования заключается в сложившемся противоречии между необходимостью внедрения в практику механизмов формирования такой

Механизмы участия собственников в финансировании программ капитального ремонта жилищного фонда // Финансы и кредит. 2015. № 40; Маракушин М.В., Томилов А.Л. Информационная система управления жилищным фондом // Системы управления и информационные технологии. 2016. № 1 (27); Нуруллина О.В. Жилищный фонд: методика отбора домов для оказания ремонтных услуг // Российское предпринимательство. 2012. № 12; Осипов Ю.Л. Финансирование капитального ремонта жилищного фонда: проблемы и развитие // Экономическое возрождение России. 2015. № 2; Писклов Е.Г. Формирование организационно-экономического механизма ресурсосбережения при реализации программ капитального ремонта жилищного фонда: автореф. дис. ... канд. экон. наук. М., 2011; Цицин К.Г. Качественное управление жилищным фондом повышает уровень жизни россиян: [вопросы капитального ремонта многоквартирных домов: извлечение] // Национальные проекты. 2015. № 6.

¹ Ахмедова З.А. Товарищество собственников жилья как форма управления жилищным фондом // Законность и правопорядок в современном обществе. 2013. № 3; Бурова Н.В. Основные проблемы привлечения частных управляющих организаций в сферу управления жилищным фондом // Вестник Университета (Государственный университет управления). 2012. № 25; Воробьев А.Н. Управление жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. 2013. № 21; Голованов К.П. Участие муниципальных образований в управлении жилищным фондом // Образование. Наука. Научные кадры. 2013. № 4; Голосова Е.В. Проблемы энергосбережения в жилищном фонде // Научное обозрение. 2014. № 6; Гончаров А.М. Управление жилищным фондом: монография. Екатеринбург, 2012; Гужва Е.Г., Нефедов А.В. Организационно-экономический механизм управления многоквартирным жилищным фондом // Вестник гражданских инженеров. 2014. № 2(43); Дубнюк Е.Н. Модель управления жилищным фондом на основе территориального общественного самоуправления: дис. ... канд. экон. наук. Пенза, 2013; Мартенс А.А. Трансформация системы управления жилищным фондом региона // Известия Алтайского государственного университета. 2013. № 2-1 (78); Масянова Н.Н. Управление жилищным фондом в условиях рыночной экономики: сравнительный анализ отечественного и зарубежного опыта // Транспорт и сервис. 2013. № 1; Нефедов А.В. Организационно-экономический механизм комплексного управления жилищным фондом: дис. ... канд. экон. наук. СПб., 2013; Николаева С.В. Управление жилищным фондом: объединение собственников жилья. Зарубежный опыт // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2014. № 5-2; Прокофьев К.Ю. Совершенствование деятельности администраций муниципальных образований по управлению жилищным фондом: автореф. дис. ... канд. экон. наук. Великий Новгород, 2013.

системы содержания муниципального жилищного фонда, которая позволила бы обеспечить его эффективное функционирование, с одной стороны, и отсутствием концептуально обоснованных технологий реализации этих мер на муниципальном уровне, с другой.

Объект исследования – муниципальный жилищный фонд.

Предмет исследования – организация содержания муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области.

Цель дипломного исследования - разработка рекомендаций по организации содержания муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области.

Поставленная цель обусловила решения следующих **задач**:

- исследовать теоретические основы организации содержания муниципального жилищного фонда;
- проанализировать организацию содержания муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области;
- определить направления совершенствования организации содержания муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области.

Теоретико-методологическую основу исследования составили труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам управления жилищным фондом, состояния и реформирования ЖКХ (А.А. Касаткин, И.А. Савина)¹.

При обосновании теоретических выводов применялись принципы логики и экспертных оценок, **методы** сравнения и обобщения, приемы статистического, экономического анализов, системного и структурного анализа, синтеза.

Эмпирической базой исследования явились:

¹ Касаткин А.А. Управление воспроизводством жилищного фонда в сегменте реконструкции: монография. М., 2012; Савина И.А. Моделирование системы управления качеством в ЖКХ: монография. Тамбов, 2012.

- федеральные и региональные нормативные и правовые акты¹;
- нормативно-правовые акты Грайворонского района Белгородской области²;
- статистические материалы Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Белгородской области³;

Научно-практическая значимость определяется тем, что его результаты позволят обеспечить эффективное развитие жилищной сферы, а также могут быть использованы при формировании нормативно-правовых актов и программ, направленных на развитие системы управления жилищным фондом муниципалитета.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, трех разделов, заключения, списка источников и литературы и приложений.

¹ Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года: утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.01.2016 № 80-р // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство»; Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 02.07.2013) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство»; Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг : федер. закон от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ (ред. от 23.07.2013) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство»; Об утверждении адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2015-2044 годы: постановление Правительства Белгородской области от 19 августа 2013 года № 345-пп (ред. от 26 декабря 2016 г.) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Регион. вып. Белгородская область».

² Адресная программа переселения граждан из аварийного жилищного фонда в муниципальном районе «Грайворонский район» на 2013 – 2016 годы с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства: утв. постановлением администрации Грайворонского района 15 января 2013 года // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Регион. вып. Белгородская область».

³ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области. URL: http://belg.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/belg/ru/about/ (дата обращения: 28.01.2017).

РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ СОДЕРЖАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Состояние жилищного фонда, перспективы его развития – жизненно важный вопрос, который никогда не потеряет своей актуальности. Доступность жилья для населения и право его выбора уже давно является одной из самых важных предпосылок развития общества во всех странах. В результате изменения экономической системы России необходимы серьезные перемены в вопросах жилищной политики и жилищно-коммунального хозяйства.

Жилищный фонд является составной частью общей социально - экономической системы муниципального образования. Действующий Жилищный кодекс Российской Федерации дает следующее определение понятию «жилищный фонд»: «жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации»¹. К жилым помещениям, в свою очередь, относятся жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната².

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством РФ.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

- частный жилищный фонд;
- государственный жилищный фонд;
- муниципальный жилищный фонд.

Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ. (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2015) // // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство». Ст. 19.

² Там же. Ст.16.

Муниципальное жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

К муниципальным жилым помещениям относятся:

- жилой дом;
- часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Муниципальный жилой дом - принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Муниципальная квартира - принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Муниципальной комнатой признается принадлежащая на праве собственности муниципальному образованию часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире¹.

Муниципальный жилищный фонд включает в себя:

¹ Осипов Ю.Л. Финансирование капитального ремонта жилищного фонда: проблемы и развитие // Экономическое возрождение России. 2015. № 2. С. 15.

- жилищный фонд, входящий в состав муниципальной казны;
- жилищный фонд, находящийся в оперативном управлении муниципальных учреждений.

В зависимости от целей использования муниципальный жилищный фонд подразделяется на следующие виды:

- жилищный фонд социального использования;
- специализированный жилищный фонд;
- жилищный фонд коммерческого использования¹.

Муниципальный жилищный фонд социального использования представляет собой совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда, предоставляемых по договорам социального найма.

Специализированный муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений муниципального жилищного фонда, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений муниципального жилого фонда, предоставляемых физическим и юридическим лицам во владение и (или) пользование для проживания граждан².

Муниципальный жилищный фонд формируется посредством включения в его состав жилых помещений (жилых домов и т. п.):

- приобретённых на основании гражданско-правовых сделок;
- построенных и введённых в эксплуатацию за счёт средств бюджета муниципального образования, а также в результате реконструкции;

¹ Цицин К.Г. Качественное управление жилищным фондом повышает уровень жизни россиян: вопросы капитального ремонта многоквартирных домов // Национальные проекты. 2015. № 6. С. 28.

² Бурова Н.В. Основные проблемы привлечения частных управляющих организаций в сферу управления жилищным фондом // Вестник Университета (Государственный университет управления). 2012. № 25. С. 51.

– по решению суда, в том числе бесхозяйных, принятых в муниципальную собственность в установленном действующим законодательством порядке;

– в порядке разграничения государственной собственности на федеральную собственность, собственность региона и муниципальную собственность;

– перешедших по праву наследования;

– в результате перевода нежилого помещения, являющегося муниципальной собственностью, в жилое¹.

Включение (исключение) объектов жилищного фонда в состав муниципального жилищного фонда производится на основании правового акта Администрации муниципального образования. После включения в состав муниципального жилищного фонда объекты жилищного фонда передаются в пользование в соответствии с их назначением и закрепляются за муниципальными предприятиями и учреждениями на праве хозяйственного ведения, оперативного управления. Объекты муниципального жилищного фонда, не закрепленные за муниципальными предприятиями, учреждениями, входят в состав муниципальной казны.

Право собственности на объекты муниципального жилищного фонда возникает с момента государственной регистрации в едином государственном реестре в порядке, установленном действующим законодательством.

Необходимые действия по государственной регистрации права муниципальной собственности на объекты жилищного фонда осуществляются органом (лицом), уполномоченным Администрацией муниципального образования².

¹ Воробьев А.Н. Управление жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. 2013. № 21. С. 121.

² Голосова Е.В. Проблемы энергосбережения в жилищном фонде // Научное обозрение. 2014. № 6. С. 13.

Муниципальный жилищный фонд как часть муниципальной собственности хотя и имеет в силу публичного характера его структуры определенное сходство с государственным жилищным фондом, однако представляет собой самостоятельный вид (форму) собственности, самостоятельный вид жилищного фонда страны. Конституционные основы муниципальной собственности даны в гл.8 Конституции РФ («Местное самоуправление»). Согласно ст. 130 Конституции РФ местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного назначения, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью¹.

Статья 132 Конституции РФ определяет, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью².

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в законе (ст. 125, 215 ГК РФ)³.

Жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, закрепляются за муниципальными предприятиями и учреждениями (школами, больницами, клубами и т.д.).

Конституционное положение о том, что органы местного самоуправления самостоятельно управляют муниципальной собственностью, в том числе муниципальным жилищным фондом, означает, что указанные органы распоряжаются входящими в состав этой собственности жилыми домами в

¹ Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

² Там же.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации: принят Государственной Думой от 22 декабря 1995 года N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

соответствии с волей и интересами населения района, города, поселка.

К ведению органов местного самоуправления относятся, в частности, и такие вопросы, касающиеся жилищно-коммунального хозяйства, как: энерго-, водо-, теплоснабжение населенных пунктов, их планирование и застройка, благоустройство, коммунальное хозяйство и др. Вместе с тем Конституция РФ устанавливает, что органы местного самоуправления могут наделяться законом отдельными государственными полномочиями с передачей для их осуществления материальных и финансовых средств. Реализация переданных полномочий подконтрольна государству.

Любое не противоречащее закону и находящееся в его пределах решение органа местного самоуправления не требует ни предварительного согласия, ни последующего утверждения государственным органом и не может быть отменено в административном или судебном порядке¹.

К полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

- учет муниципального жилищного фонда;
- установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

¹ Прокофьев К.Ю. Совершенствование деятельности администраций муниципальных образований по управлению жилищным фондом: автореф. дис. ... канд. эконом. наук. Великий Новгород, 2013. С. 8.

- предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

- согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;

- признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;

- осуществление муниципального жилищного контроля;

- иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений¹.

Муниципальный жилищный фонд - один из основных объектов права муниципальной собственности, предназначенный для удовлетворения потребностей населения данной территории в жилище. Объекты муниципального жилищного фонда, как и государственного, подлежат пообъектной регистрации в реестре муниципальной собственности, который ведут органы по управлению муниципальным имуществом. Муниципальный жилищный фонд подлежит приватизации в соответствии с законодательными актами Российской Федерации о приватизации жилищного фонда².

Содержание муниципального жилищного фонда – потенциально рентабельная и конкурентная сфера деятельности. Между тем во многих муниципальных образованиях все эти работы выполняются муниципальными унитарными предприятиями, подчиненными местной администрации. Она выступает в этом случае как прямой участник хозяйственной деятельности и как

¹ Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : федер. закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

² Прокофьев К.Ю. Совершенствование деятельности администраций муниципальных образований по управлению жилищным фондом: автореф. дис. ... канд. эконом. наук. Великий Новгород, 2013. С. 9.

местный монополист.

Под организацией содержания муниципального жилищного фонда понимается комплекс мероприятий, направленных на создание и совершенствование системы управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом и муниципальной долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в муниципальном жилищном фонде, надлежащее его содержание¹.

В условиях многообразия форм собственности на жилищный фонд и нежилые помещения все собственники, включая органы местного самоуправления, юридические и физические лица, вправе самостоятельно определять организации для целей управления и обслуживания принадлежащего им жилищного фонда. Создание конкурентной среды в этой сфере, как отмечалось, служит ключевой задачей муниципальной власти. Для этого необходимо разделение функций и формирование договорных отношений между собственником жилья (или уполномоченной им организацией), управляющими компаниями и подрядными эксплуатирующими организациями.

Управляющая организация – это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме на основании договора управления многоквартирным домом.

Особенно важным для этого перехода является разделение функций

¹ Бурова Н.В. Основные проблемы привлечения частных управляющих организаций в сферу управления жилищным фондом // Вестник Университета (Государственный университет управления). 2012. № 25. С. 52.

органов местного самоуправления как собственников муниципального жилищного фонда и организаций, управляющих жилищным фондом. Как отмечалось, управляющая организация может иметь любую форму собственности, определяться на конкурсной основе и функционировать на основе договора с уполномоченным органом местного самоуправления. Покажем в обобщенном виде разграничение функций между органом местного самоуправления как собственником муниципального жилищного фонда и управляющей организацией.

Управляющие компании:

- 1) поддержание жилищного фонда в надлежащем состоянии;
- 2) выбор исполнителей ЖКУ (подрядчиков) и заключение договоров с ними;
- 3) осуществление системы контроля за выполнением договоров;
- 4) организация сбора платежей за ЖКУ.

Органы МСУ как собственники:

- 1) соблюдение нормативно-технических требований содержания жилья и инфраструктуры;
- 2) обеспечение финансирования содержания муниципальной недвижимости;
- 3) заключение договоров социального найма, найма или аренды муниципального жилищного фонда и нежилых помещений;
- 4) заключение договоров с управляющей компанией на управление муниципальным жилищным фондом и на услуги энергосервиса;
- 5) контроль над соблюдением договоров¹.

Основным требованием при формировании или выборе управляющей компании должна являться ориентированность на удовлетворение нужд

¹ Голованов К.П. Участие муниципальных образований в управлении жилищным фондом // Образование. Наука. Научные кадры. 2013. № 4. С. 32.

нанимателей и собственников жилья. В роли подрядчиков по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту жилищного фонда могут выступать жилищно-эксплуатационные организации (ЖЭО) всех форм собственности и организационно-правовых форм.

Разделение функций заказчика и подрядчика в современных условиях осуществляется на основе создания муниципальных служб заказчика, частных управляющих компаний и товариществ собственников жилья (ТСЖ). Понятие управляющей организации было впервые введено Федеральным законом «О товариществах собственников жилья». Муниципальная служба заказчика как управляющая организация может быть учреждена органом местного самоуправления в форме муниципального учреждения¹.

Основными задачами организации содержания муниципального жилищного фонда являются:

- организация работы, направленной на сохранность жилищного фонда в соответствии с требованиями санитарных и технических правил и норм, предоставление качественных услуг населению в соответствии с требованиями стандартов качества;
- организация осмотра жилых помещений и профилактического обслуживания санитарно-технического и иного оборудования;
- своевременное проведение в соответствии с нормативами текущего, капитального ремонта муниципального жилищного фонда;
- организация сбора платежей от населения за наем жилья, расчета с подрядными организациями за выполненные работы;
- своевременное информирование нанимателей обо всех видах предоставляемых услуг, тарифах на услуги, плановом ремонте инженерных сетей.

¹ Дубнюк Е.Н. Модель управления жилищным фондом на основе территориального общественного самоуправления: дис. ... канд. эконом. наук. Пенза, 2013. С. 15.

- проведение разъяснительной работы с населением;
- реализация мероприятий, направленных на эффективное управление муниципальным жилищным фондом.

В данном случае, под капитальным ремонтом жилого помещения мы будем понимать работы по восстановлению и замене отдельных частей жилого помещения в связи с их физическим износом и (или) разрушением на аналогичные или иные, улучшающие их эксплуатационные показатели¹.

Муниципальные жилые помещения должны поддерживаться в надлежащем состоянии, исключая бесхозяйственное обращение с ними, должны соблюдаться правила пользования жилым помещением. Муниципальные жилые помещения предоставляются гражданам по договорам социального найма, найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Наниматели муниципального жилого помещения обязаны:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- проводить текущий ремонт жилого помещения;
- своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;
- информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору.

Наниматель жилого помещения, помимо указанных обязанностей, несет

¹ Крюкова Е.С. Вопросы совершенствования законодательства о специализированном жилищном фонде на современном этапе // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2014. № 8. С. 45.

иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами и договором социального найма, найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения¹.

Капитальный ремонт муниципальных жилых помещений осуществляется за счет средств местного бюджета. Муниципальный жилищный фонд, где все квартиры муниципальные, подлежит управлению управляющей организацией, выбранной по итогам конкурса. В многоквартирных домах, где не все квартиры в муниципальной собственности, способ управления выбирается на общем

¹ Крюкова Е.С. Вопросы совершенствования законодательства о специализированном жилищном фонде на современном этапе // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2014. № 8. С. 46.

собрании в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. При этом бремя содержания общего имущества определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме.

Муниципальный контроль за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства осуществляет соответствующее подразделение администрации.

Под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе наделять законами субъектов Российской Федерации уполномоченные органы местного самоуправления отдельными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии¹.

Учет объектов жилищного фонда в муниципальной казне осуществляется в реестровой форме с указанием: всей необходимой информации по идентификации каждого объекта жилого здания в части жилых помещений; и доли общего имущества, находящегося в муниципальной собственности. Во

¹ Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : федер. закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

вновь введенных законодательных актах по бюджетному учету наблюдаются предпосылки к постановке данных объектов на балансовый учет¹.

Свобода в выборе способа организации содержания и управления муниципальным жилищным фондом, данная органам местной самоуправления, привела к появлению в Российской Федерации различных управленческих схем, отличающихся распределением функций собственника жилищного фонда, управляющей организации и подрядных организаций. Известны следующие схемы организации содержания и управления муниципальным жилищным фондом:

1. Функции собственника жилищного фонда выполняет администрация муниципального образования, функции управляющей организации и обслуживания совмещены, и их выполняют организации, на балансе которых находится муниципальный жилищный фонд, – жилищные тресты. Тресты нанимают подрядные организации, поставляющие ресурсы и выполняющие специальные виды работ, такие, как вывоз твердых бытовых отходов, дератизация и др. Такая схема управления муниципальным жилищным фондом сложилась в период плановой экономики и не претерпела изменений в настоящих условиях. Основным ее достоинством является не начисление налога на добавленную стоимость на платежи населения за жилищные услуги.

Существуют субъективные факторы, поддерживающие такую схему управления. Администрация муниципалитета имеет возможность руководить процессом обслуживания муниципального жилищного фонда, решать «важные» для своих работников проблемы. Сохраняются административные рычаги руководства отраслью. В сельской местности такая модель управления оправдана из-за малых объемов жилищного фонда, недостаточных для формирования интереса хозяйствующих субъектов к управлению

¹ Осипов Ю.Л. Финансирование капитального ремонта жилищного фонда: проблемы и развитие // Экономическое возрождение России. 2015. № 2. С. 64.

муниципальным жилищным фондом как к самостоятельному виду деятельности. Однако в условиях построения рыночных отношений во всех сферах экономики применение такой модели управления жилищным фондом не оправдано. К числу ее основных недостатков следует отнести сдерживание процесса формирования конкурентных отношений в сфере содержания и обслуживания жилищного фонда, высокую стоимость предоставляемых услуг при низком их качестве, ориентацию трестов на удовлетворение интересов администрации муниципалитета, а не горожан, проживающих в жилищном фонде¹.

2. Функции собственника муниципального жилищного фонда и функции управляющей организации совмещены, и их выполняет структурное подразделение администрации муниципального образования или уполномоченная им организация. При этом структура жилищных трестов реорганизации не подвергается. Жилищно-коммунальные услуги предоставляются жилищными трестами, которые заключают договоры на поставку ресурсов с ресурсо-снабжающими организациями. Как правило, от лица администрации эти функции исполняет управление жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) или департамент ЖКХ в форме муниципального учреждения. Преобразования системы управления жилищным фондом заканчиваются перераспределением финансовых потоков².

Отличие от предыдущей схемы заключается в том, что средства населения поступают не жилищному тресту, на балансе которого находится жилищный фонд, а структуре администрации города, которая распоряжается этими финансами. При формировании подобной структуры основным доводом в пользу реорганизации является тот, что структура администрации города лучше

¹ Нуруллина О.В. Жилищный фонд: методика отбора домов для оказания ремонтных услуг // Российское предпринимательство. 2012. № 12. С. 56.

² Цицин К.Г. Качественное управление жилищным фондом повышает уровень жизни россиян: вопросы капитального ремонта многоквартирных домов // Национальные проекты. 2015. № 6. С. 122.

распорядится финансовыми средствами, чем жилищный трест. Помимо того, что этот вариант повторяет все недостатки предыдущего, он еще и усугубляется вмешательством администрации муниципалитета в хозяйственную деятельность жилищно-коммунальных организаций, что приводит к снижению эффективности их работы. Кроме этого, на платежи населения начисляется налог на добавленную стоимость, что удорожает стоимость работ.

3. Функции собственника муниципального жилищного фонда и управляющей организации совмещены, и их выполняет хозяйствующий субъект в форме муниципального унитарного предприятия или муниципального учреждения. Жилищные тресты реорганизованы, сформированы подрядные жилищные организации. Управляющая организация заключает договоры на техническое содержание и обслуживание жилищного фонда, а также на поставку ресурсов с ресурсо-снабжающими предприятиями. Такая схема управления жилищным фондом намного предпочтительнее двух предыдущих, поскольку создаются условия для конкуренции в сфере содержания и обслуживания жилищного фонда, выполнения капитального ремонта жилищного фонда и специальных видов работ¹.

Однако отсутствие экономических стимулов к снижению стоимости выполняемых работ и предоставляемых услуг не всегда приводит к желаемым результатам. Обладая правами собственника, управляющие организации усиливают свое влияние на подрядные организации и не создают предпосылок для прихода в эту сферу экономики других организаций. Тем не менее, опыт преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации свидетельствует, что рано или поздно управляющие организации начинают проводить конкурсы на выполнение работ, что позитивно сказывается на их объемах и качестве выполнения.

¹ Голосова Е.В. Проблемы энергосбережения в жилищном фонде // Научное обозрение. 2014. № 6. С. 29.

4) Функции собственника, управления и обслуживания разделены и выполняются различными субъектами. Функции собственника выполняет администрация муниципального образования, функции организации содержания и управления — управляющие жилищные организации, функции обслуживания и поставки ресурсов – подрядные жилищно-эксплуатационные и ресурсо-снабжающие организации. Этот вариант схемы организации содержания и управления муниципальным жилищным фондом, на наш взгляд, наиболее оптимален. Но такая схема управления сегодня имеет один недостаток: платежи населения за жилищные услуги облагаются налогом на добавленную стоимость. Однако российский опыт свидетельствует, что эффективность данной схемы значительно превышает ущерб, причиняемый возникающим налогом¹.

Таким образом, рассмотрев теоретические основы организации содержания муниципального жилищного фонда, в заключении первого раздела выпускной квалификационной работы следует сделать ряд выводов.

1. Жилищный фонд является составной частью общей социально-экономической системы муниципального образования. В соответствии с Жилищным Кодексом РФ, жилищный фонд рассматривается как совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Муниципальный жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

2. Под организацией содержания муниципального жилищного фонда понимается комплекс мероприятий, направленных на создание и совершенствование системы управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом и муниципальной долей в праве общей собственности на

¹ Николаева С.В. Управление жилищным фондом: объединение собственников жилья. Зарубежный опыт // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2014. № 5-2. С. 78.

общее имущество в многоквартирном доме, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в муниципальном жилищном фонде, надлежащее его содержание.

3. Основными задачами органов местного самоуправления по организации содержания муниципального жилищного фонда являются: организация работы, направленной на сохранность жилищного фонда в соответствии с требованиями санитарных и технических правил и норм, предоставление качественных услуг населению в соответствии с требованиями стандартов качества; организация осмотра жилых помещений и профилактического обслуживания санитарно-технического и иного оборудования; своевременное проведение в соответствии с нормативами текущего, капитального ремонта муниципального жилищного фонда; организация сбора платежей от населения за наем жилья, расчета с подрядными организациями за выполненные работы; своевременное информирование нанимателей обо всех видах предоставляемых услуг, тарифах на услуги, плановом ремонте инженерных сетей; проведение разъяснительной работы с населением; реализация мероприятий, направленных на эффективное управление муниципальным жилищным фондом.

РАЗДЕЛ II. АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ СОДЕРЖАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ГРАЙВОРОНСКОМ РАЙОНЕ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

С 1 января 2006 года в соответствии с Законом Белгородской области от 20.12.2004 № 159 муниципальное образование «Грайворонский район» наделено статусом муниципального района. На территории района образованы 13 муниципальных образования: 1 городское и 12 сельских поселений.

Грайворонский муниципальный район - административно-территориальная единица и муниципальное образование в Белгородской области. Административный центр - город Грайворон.

Грайворонский район расположен в юго-западной части Белгородской области, граничит с Борисовским, Краснояружским и Ракитянским районами Белгородской области, а также с Украиной - Великописаревским и Краснопольским районами Сумской области, Золочевским районом Харьковской области.

Устав муниципального образования «Грайворонский район» Белгородской области принят постановлением Совета депутатов Грайворонского района третьего созыва 24 июля 2007 года № 195. Уставы городского и сельских поселений приняты городским и земскими собраниями, зарегистрированы отделом Главного управления Министерства юстиции РФ по Центральному федеральному округу¹.

Представительным органом муниципального образования «Грайворонский район» является Муниципальный совет Грайворонского района, избранный в составе 26 человек, по 2 члена от каждого муниципального образования муниципального района, в том числе главы городских, сельских поселений и по одному депутату, делегированному городским и земскими

¹ Официальный сайт администрации Грайворонского района Белгородской области. URL: http://www.graivoron.ru/news/grajvoronskie_bullet/11872.html (дата обращения: 15.05.2017).

собраниями. В городских и сельских поселениях представительными органами являются городское и земские собрания, которые являются юридическими лицами. Срок их полномочий – 5 лет.

Главы сельских поселений избираются из составов земских собраний тайным голосованием и исполняют полномочия председателей земских собраний сельских поселений. В городском поселении «Город Грайворон» председатель городского собрания избирается из состава городского собрания открытым голосованием. Из числа депутатов городского и земских собраний сформированы постоянные комиссии, каждая из которых контролирует соответствующие направления работы.

Муниципальное образование «Грайворонский район» и все 13 муниципальных образований, расположенные на его территории, входят в Ассоциацию муниципальных образований Белгородской области.

Исполнительно-распорядительный орган муниципального образования «Грайворонский район» представлен администрацией муниципального района. Структуру администрации муниципального района составляют глава администрации, его заместители, начальники управлений и отделов, а также специалисты администрации по финансовым, имущественным, земельным, организационным и другим вопросам. Исполнительно-распорядительные органы городского и сельских поселений представлены администрациями городского и сельских поселений. Структуру администраций городского и сельских поселений составляют главы администрации, их заместители, помощники, специалисты администрации по финансовым, имущественным, земельным, организационным и другим вопросам.

Глава администрации муниципального района назначается на должность решением Муниципального совета по контракту, заключаемому по результатам конкурса. Главы администраций городского и сельских поселений назначаются

на должность решением городского и земских собраний по контракту, заключаемому по результатам конкурса.

За жилищный фонд, в том числе и муниципальный, в Грайворонском районе Белгородской области отвечает Управление строительства, транспорта, ЖКХ и топливно-энергетического комплекса администрации Грайворонского района. Оно создано для выполнения управленческих функций в целях обеспечения реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий в сфере строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса, финансируемых из бюджетов всех уровней¹.

Управление строительства, транспорта, ЖКХ и топливно-энергетического комплекса администрации Грайворонского района создано в соответствии с решением Муниципального совета от 28 мая 2010 года № 2 «О создании управления капитального строительства, транспорта и архитектуры администрации Грайворонского района», решением Муниципального совета от 21 ноября 2011 года № 8 «О внесении изменений в структуру администрации муниципального района «Грайворонский район».

Управление осуществляет свою деятельность, в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Бюджетным кодексом РФ, Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» и не преследует извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности.

Полное официальное наименование: Управление строительства, транспорта, ЖКХ и топливно-энергетического комплекса администрации Грайворонского района.

¹ Положение об Управлении строительства, транспорта, ЖКХ и топливно-энергетического комплекса администрации Грайворонского района : Решение пятого заседания Муниципального совета от 12 июня 2010 г. № 4 // Официальный сайт администрации Грайворонского района Белгородской области. URL: http://www.graivoron.ru/news/grajvoronskie_bullet/11872.html (дата обращения: 15.05.2017).

Управление является структурным подразделением администрации Грайворонского района, осуществляющим управленческие и иные функции от имени администрации Грайворонского района по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, организации осуществления пассажироперевозок, обеспечению транспортного сообщения между населенными пунктами района, содержанию систем водоснабжения и водоотведения, ремонту и содержанию жилья, ремонту улично-дорожных сетей и благоустройству на территории Грайворонского района.

Управление создано в целях удовлетворения общественных потребностей в результатах его деятельности по осуществлению полномочий в области капитального строительства, архитектуры, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса и исполнения бюджетного законодательства Российской Федерации путем осуществления функций некоммерческого характера.

Основные цели и задачи управления:

- Подготовка предложений при формировании программ строительства и капитального ремонта объектов социально-культурной сферы, жилищно-коммунального хозяйства, дорожного строительства и комплексного благоустройства населённых пунктов за счёт областных источников финансирования.
- Контроль за ходом проектирования и строительства объектов за счёт средств областного бюджета.
- Обеспечение реализации в районе федеральных и областных целевых программ, контроль за ходом их выполнения.
- Выполнение функций заказчика-застройщика.
- Осуществляет взаимодействие с отделами и управлениями департаментов строительства, транспорта и ЖКХ, финансов и бюджетной

политики правительства администрации области, государственными заказчиками, проектными организациями.

В структуру управления входят:

- отдел капитального строительства;
- отдел архитектуры;
- отдел транспорта и дорожного строительства;
- отдел ЖКХ;
- отдел правового и кадрового обеспечения.

Вопросами непосредственно муниципального жилищного фонда занимается Отдел ЖКХ.

К основным задачам Отдела относятся:

– Подготовка проектов постановлений и распоряжений главы администрации района по вопросам, относящимся к компетенции отдела в сфере развития жилищно-коммунального хозяйства, и осуществление контроля за их выполнением.

– Участие совместно со структурными подразделениями администрации района в разработке целевых программ.

– Разработка краткосрочных, среднесрочных и долгосрочных прогнозов социально-экономического развития района.

– Разработка и реализация районных программ в сфере ЖКХ, на основании предлагаемых областных и федеральных программ.

– Разработка мероприятий, направленных на стимулирование снижения производственных затрат, повышение энергетической эффективности производства товаров (оказания услуг) и применение энергосберегающих технологий организациями коммунального комплекса.

– Обеспечение стабильной работы предприятий жилищно-коммунального комплекса, расположенных на территории Грайворонского

района и бесперебойного обеспечения коммунальными услугами различных категорий потребителей.

– Обеспечение проведения капитального ремонта и переселения граждан из аварийного и ветхого жилищного фонда.

– Организация по созданию условий для предоставления транспортных услуг населению, транспортного обслуживания населения между поселениями в границах муниципального образования.

– Осуществление контроль за потреблением энергоресурсов учреждениями бюджетной сферы района и соблюдение ими выделенного лимита предприятиями жилищно-коммунального хозяйства, а также предприятиями и организациями топливо - энергетических хозяйств, относящимся к компетенции отдела.

– Ведение учета малоимущих граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий или предоставления жилых помещений в порядке, установленном законом Белгородской области.

– Ведение работы по учету различных категорий граждан (участники ликвидации последствий аварии на ЧАЭС, переселенцы из районов Крайнего Севера, вынужденные переселенцы, участники и члены семей участников Великой Отечественной войны, дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, инвалиды и семьи, имеющие детей инвалидов и т.д.

– Рассмотрение письменных и устных обращений граждан и подготовка предложений по их существу, ведение переписки¹.

Основные функции Отдела:

– Разрабатывать краткосрочные, среднесрочные и долгосрочные прогнозы социально-экономического развития района.

¹ Официальный сайт администрации Грайворонского района Белгородской области. URL: http://www.graivoron.ru/news/grajvoronskie_bullet/11872.html (дата обращения: 15.05.2017).

- Осуществлять контроль за подготовкой энергоснабжающих предприятий и предприятий ЖКХ к работе осенне-зимний период;

- Проводить организацию по созданию условий для предоставления транспортных услуг населению, транспортного обслуживания населения между поселениями в границах муниципального образования.

- Осуществлять контроль за потреблением энергоресурсов учреждениями бюджетной сферы района и соблюдение ими выделенного лимита предприятиями жилищно-коммунального хозяйства, а также предприятиями и организациями топливно-энергетических хозяйств, относящимся к компетенции подотдела.

- Осуществлять контроль за организацией работ по сбору, вывозу и захоронению твёрдых бытовых отходов.

- Осуществлять разработку и выполнение программ по проведению капитального ремонта и переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда.

- Осуществляет подготовку проектов постановлений и распоряжений главы администрации района, относящихся к компетенции отдела в сфере развития жилищно-коммунального хозяйства.

- Контролирует в пределах своей компетенции выполнение принятых постановлений, распоряжений Губернатора, Правительства области, главы администрации района, готовит информации по их выполнению.

- Вести учет и осуществлять контроль распределения муниципального жилищного фонда.

Основными приоритетами политики органов местного самоуправления муниципального образования «Грайворонский район» являются улучшение качества жизни населения района в соответствии с Программой улучшения качества жизни населения Белгородской области, а также создание благоприятных социально-экономических условий для дальнейшего развития

муниципальных образований, благоустройство городского и сельских поселений, реализация приоритетных национальных проектов «Развитие агропромышленного комплекса», «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», «Здравоохранение», «Образование», участие в реализации федеральных и областных целевых программ, концепций, стратегий, реализация районных программ, проектов и мероприятий.

Динамика расходов бюджетных средств на жилищно-коммунальное хозяйство в Грайворонском районе представлена в Таблице 1.

Таблица 1

Расходы бюджетных средств на жилищно-коммунальное хозяйство

Статьи расходов бюджета	2011 год		2012 год		2013 год		2014 год		2015 год	
	тыс. руб.	уд. вес, %	тыс. руб.	уд. вес, %	тыс. руб.	уд. вес, %	тыс. руб.	уд. вес, %	тыс. руб.	уд. вес, %
Всего	96912 5	100 ,0	77517 8	100 ,0	7866 31	100, 0	93190 3	100 ,0	884512	100, 0
в том числе:										
Жилищно-коммунальное хозяйство	17930 6	18, 5	91372	11, 8	7320 6	9,3	15429 2	16, 6	65753	7,4

Жилищная проблема – одна из наиболее важных социальных проблем на территории Грайворонского района. Строительство жилья является точкой роста экономики, залогом его эффективного развития, как в экономическом, так и в социальном плане. За анализируемый период 2011-2015 гг. в районе значительно возрос объем строительства жилья (Таблица 2)¹.

¹ Официальный сайт администрации Грайворонского района Белгородской области. URL: http://www.graivoron.ru/news/grajvoronskie_bullet/11872.html (дата обращения: 15.05.2017).

**Ввод жилья за счет всех источников финансирования на территории
муниципального образования «Грайворонский район»**

Наименование показателей	2011	2012	2013	2014	2015
Ввод жилья, тыс. кв.м.	13,6	10,8	10,5	19,5	17,3
<i>в том числе:</i>					
населением за счет собственных и заемных средств, тыс. кв.м.	11,0	10,3	9,7	12,1	15,0
Темп роста к предыдущему году (%)	136,0	79,4	97,2	185,7	88,7
Площадь жилищ, приходящаяся в среднем на одного жителя по району, кв. м.	26,4	26,6	25,5	25,7	25,7
<i>Справочно:</i> Площадь жилищ, приходящаяся в среднем на одного жителя по области	26,3	27,0	27,4	28,3	28,7

В 2015 году в муниципальном образовании за счет всех источников финансирования сдано в эксплуатацию 17,3 тыс. м² жилья, что в сравнении с 2011 годом больше на 27,2 %. За счет индивидуального жилищного строительства введено 15,0 м² или 86,7 % от общего объема.

Площадь жилищ, приходящаяся в среднем на одного жителя муниципального района в 2015 году, составила 25,9 кв. м.

За период с 2011 - 2015 годы наблюдался рост объемов ввода жилья по муниципальному образованию. Наибольший объем ввода жилья отмечен в 2014 году – 19,5 тыс. м².

Одним из главных приоритетных показателей, является обеспеченность граждан жильём, который позволяет решать ряд социальных проблем населения. В 2016 году введено в эксплуатацию 116 домов, общей площадью 14 тыс.715,2 м². Населением за счет собственных и заемных средств построено 108 домов, общей площадью более 14 тыс. м²¹.

В сельской местности введено 11458 м² жилья, это 77,9 % общего ввода

¹ Официальный сайт администрации Грайворонского района Белгородской области. URL: http://www.graivoron.ru/news/grajvoronskie_bullet/11872.html (дата обращения: 15.05.2017).

по району. По сравнению с 2015 годом в сельской местности построено на 1718 м² жилья больше (на 17,6%). В городской местности введено жилья 3257 м², меньше, чем в 2015 году на 4269 м² (43,3% от ввода 2015 года). Населением за счет собственных и заёмных средств построено 108 многоквартирных жилых домов общей площадью 14017м². Юридическими лицами построено 8 многоквартирных домов общей площадью 698 м².

Население строит преимущественно трёх- и четырёхкомнатные дома (34 и 60% соответственно), одноэтажные (79%) и двухэтажные (21%). Основной материал стен – газосиликатный блок (75%), из кирпича построено 17% домов, из дерева и прочих материалов – по 4%¹.

Ввод жилья населением по муниципальным образованиям района характеризуется следующими данными:

Таблица 3

Площадь введенного жилья в муниципальных образованиях Грайворонского района

	Введено м ² общей площади		
	за январь - декабрь 2016 года	за январь - декабрь 2015 года	в % к соответствующему периоду прошлого года
Всего по району	14017	15013	93,4
в том числе по поселениям			
Безыменское сельское поселение	196	319	61,4
Головчинское сельское поселение	3839	2781	138,0
Гора-Подольское сельское поселение	2177	1789	121,7
Горьковское сельское поселение	115	73	157,5
Доброивановское сельское поселение	1219	1680	72,6
Дорогощанское сельское поселение	315	296	106,4
Дунайское сельское поселение	131	192	68,2
Ивано-Лисичанское сельское поселение	594	431	137,8
Козинское сельское поселение	1030	911	113,1
Мокроорловское сельское поселение	205	168	122,0
Новостроевское сельское поселение	815	775	105,2
Сморodinское сельское поселение	124	106	117,0
Городское поселение «Г. Грайворон»	3257	5492	59,3
в т.ч. г. Грайворон	3257	5492	59,3

¹ Официальный сайт администрации Грайворонского района Белгородской области. URL: http://www.graivoron.ru/news/grajvoronskie_bullet/11872.html (дата обращения: 15.05.2017).

Для реализации программы «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда» по этапу 2016 года завершено строительство 6-ти домов блокированной застройки в с. Головчино, ул. имени прапорщика Головки, общей площадью 526,5 м², стоимость 15,4 млн. рублей. Согласно программе, в 2016 году из аварийного жилищного фонда расселён 21 житель Грайворонского района. В декабре 2016 года обеспечена жильем 1 вдова ветерана участника Великой Отечественной войны.

На территории района в 2016 году реализована программа «Строительство жилья для детей – сирот, детей оставшихся без попечения родителей, и лиц из их числа» (приобретение). В селе Безымено приобретено 4 квартиры общей площадью 132 м², стоимостью 4,3 млн. рублей (областной бюджет).

По федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 – 2020 годы выделена субсидия на 1 многодетную семью, в размере 818,7 млн. рублей.

По федеральной программе «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014 – 2017 годы и на период до 2020 года», в 2016 году было профинансировано 7 семей, в т.ч. по направлениям: 2 молодых специалиста и 5 молодых семей, на общую сумму 5,1 млн. рублей¹.

В соответствии с постановлением Правительства Белгородской области от 01.02.2016 г. № 25-пп «Об утверждении плана реализации в 2016-2018 годах адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2015-2044 годы» в 2016 году на территории Грайворонского района был выполнен капитальный ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Грайворон, ул. Заводская, д. 2.

Работы выполнены подрядной организацией ООО «Грайворонское РСУ»

¹ Официальный сайт администрации Грайворонского района Белгородской области. URL: http://www.graivoron.ru/news/grajvoronskie_bullet/11872.html (дата обращения: 15.05.2017).

в срок и в полном объеме.

Выполнены следующие виды работ по капитальному ремонту:

1. ремонт внутридомовых инженерных систем;
2. ремонт подвальных помещений;
3. ремонт крыши;
4. ремонт фасада;
5. утепление фасада;
6. установка коллективных (общедомовых) ПУ и УУ.

Объем капитальных вложений в 2016 году по Грайворонскому району составил 64,2 млн. рублей.

За январь-март 2017 года в Грайворонском районе построен и сдан в эксплуатацию 21 многоквартирный жилой дом общей площадью 2200 м², что составило 97,7 % к уровню соответствующего периода 2016 года

В сельской местности введено 1916 м² жилья, это 87,1 % общего ввода по району. По сравнению с аналогичным периодом 2016 года в сельской местности построено на 282 м² жилья меньше (87,2%). В городской местности введено жилья 284 м² больше, чем в январе-марте 2016 года на 134 м² (189,3% от ввода 2016 года). Всё жилье построено населением за счет собственных и заёмных средств¹.

В соответствии с поручением главы администрации Грайворонского района, данного на коллегии от 16 декабря 2016 года, проведен анализ содержания жилых помещений в многоквартирных домах, находящихся в муниципальной собственности специализированною жилого фонда, предоставленных лицам из числа детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей и выявлено следующее:

В период с 2007-2016 год по договорам найма жилого помещения из

¹ Официальный сайт администрации Грайворонского района Белгородской области. URL: http://www.graivoron.ru/news/grajvoronskie_bullet/11872.html (дата обращения: 15.05.2017).

специализированного жилого фонда заключено 50 договоров:

– 19 жилых помещений передано бесплатно в собственность, согласно Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»;

– 31 жилое помещение, находится в муниципальной собственности;

– 23 жилых помещений пустует, никто не проживает;

– 3 жилых помещения - имеется задолженность по оплате за отопление на общую сумму 49 119,43 руб.;

– 12 жилых помещений - задолженность за поставку газа 22 414 21 руб.

– 19 жилых помещений - не заключены договора на техническое обслуживание газового оборудование.

Информации о задолженности по водоснабжению и водоотведению нет.

Существует необходимость юридической проработки вопроса предоставления жилых помещений, в которых не проживают в настоящее время дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей.

Следует отметить, что на сегодняшний день, площадь муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области составляет – 7,5 тыс.м².

Общее количество квартир, находящихся в муниципальной собственности составляет - 57. Они расположены в следующих населенных пунктах Грайворонского района Белгородской области¹:

1. г. Грайворон – 13 квартир;
2. с. Козинка – 4 квартиры;
3. п. Чапаевский – 11 квартир;
4. п. Горьковский – 14 квартир;

¹ Данные представлены из отчета Отдела ЖКХ Управления строительства, транспорта, ЖКХ и топливно-энергетического комплекса администрации Грайворонского района Белгородской области. Документ опубликован не был.

5. с. Дорогощ – 1 квартира;
6. с. Гора-Подол – 10 квартир;
7. с. Безымено – 2 квартиры.

Площадь комнат в домах блокированной застройки в Грайворонском районе Белгородской области составляет – 1,2 тыс.м².

Площадь комнат в жилых домах в муниципальной собственности Грайворонского района составляет – 7,4 тыс.м²¹.

Обслуживанием и ремонтом муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области занимаются следующие организации:

- МУП «Грайворонский центр оказания бытовых и жилищно-коммунальных услуг»;
- ТСЖ «Южное»;
- ТСЖ «Центральное»;
- ООО «Центр ЖКУ Грайворонский»;
- ООО «Грайворонская УК».

Указанные организации осуществляют следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных условий проживания граждан;
- надлежащее содержание Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество в многоквартирном доме);
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными Договором;
- осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего

¹ Данные представлены из отчета Отдела ЖКХ Управления строительства, транспорта, ЖКХ и топливно-энергетического комплекса администрации Грайворонского района Белгородской области. Документ опубликован не был.

имущества дома с собственника квартиры или с пользователей помещений по договорам с собственниками;

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;

- организацию систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженных в договорах;

- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;

- планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния, с последующим утверждением на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме;

- ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия, связанные с исполнением обязательств по договору;

- прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан.

- укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал;

- замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель;

- замена разбитых стекол в помещениях общего пользования (подъезды);

- гидравлическое испытание и промывка системы центрального отопления;

- ремонт запорной арматуры внутри домового газового хозяйства;

- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

- устранение течи трубопроводов общего имущества дома;

- укрепление трубопроводов;

- смена отдельных участков трубопроводов, относящихся к имуществу дома;

- гидравлическое испытание системы;
- ликвидация засоров;
- прочистка общедомовой канализации;
- ремонт или замена регулирующей арматуры;
- регулировка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопровода, канализации, горячего водоснабжения (трубопроводы в подвалах и техподпольях, стояки, отключающие устройства на трубопроводах, стояках, местах общего пользования, а также отключающие вентили в квартире на врезке в стояк).

Управлением государственного жилищного надзора Белгородской области на основании положения о рейтинговании и в соответствии с критериями оценки проведено присвоение рейтинга управляющим организациям по итогам работы за 2016 год.

Целью данного проекта является проведение рейтингования 124 управляющих организаций, действующих на сегодняшний день на территории Белгородской области, по 4-х уровневой модели к апрелю 2017 года.

Результатом проекта является опубликованный рейтинг управляющих организаций в Белгородской области, как для собственников помещений многоквартирных домов, так и для самих управляющих организаций для стимула в своей работе. Что в конечном итоге приведет к улучшению предоставляемых услуг в связи с возникновением конкуренции в данной сфере между управляющими организациями.

Данный рейтинг должен позволить органам государственной власти и органам местного самоуправления области провести объективный анализ деятельности управляющих организаций.

Методика рейтингования управляющих организаций подразумевает 4-х уровневую модель:

- Уровень А – Высокий;

- Уровень В – Выше среднего;
- Уровень С – Средний;
- Уровень D – Низкий.

В соответствии с указанным рейтингом, МУП «Грайворонский центр оказания бытовых и жилищно-коммунальных услуг», функционирующий в г. Грайворон, присвоен рейтинг «Уровень В – Выше среднего». Остальные четыре организации Грайворонского района, деятельность которых не нашла отражение в рейтинге.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.10.2015 г. № 2182-р «Об утверждении индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации на 2016 год» утверждены индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги по субъектам РФ.

Размер предельно допустимых отклонений по отдельным муниципальным образованиям от величины предельных индексов в среднем по субъектам Российской Федерации на 2015-2018 годы утверждены распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.11.2014 г. № 2222-р.

Для Белгородской области индекс изменения размера вносимой платы граждан за коммунальные услуги с 1 июля 2016г утвержден 3,9%, предельно допустимое отклонение – 2,0%, на 1 полугодие 2016 года индекс и отклонение утверждены в размере 0%. Таким образом, предельный индекс для муниципальных образований области не может превышать величину 5,9% без предварительного согласования с представительным органом местного самоуправления¹.

Постановлением Губернатора Белгородской области от 30.11.2015 г. № 124 «О предельных (максимальных) индексах изменения размера вносимой

¹ Официальный сайт администрации Грайворонского района Белгородской области. URL: http://www.graivoron.ru/news/grajvoronskie_bullet/11872.html (дата обращения: 15.05.2017).

гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Белгородской области с 2016 года по 2018 год» утверждены предельные (максимальные) индексы изменения размера вносимой платы граждан за коммунальные услуги на 2016-2018 годы. Предельные индексы в 12 муниципальных образованиях области, в число которых входит Грайворонский район, не превышают утвержденный предельный индекс более чем на величину отклонения в размере 5,9%

Рассматривая стратегию развития жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области, следует отметить сильные и слабые стороны сферы строительства жилья.

К сильным сторонам можно отнести:

- Наличие спроса на индивидуальное жилищное строительство.
- Реализация программ финансовой поддержки застройщиков.
- Целенаправленная работа фонда индивидуального жилищного строительства.

Слабые стороны характеризуются:

- Относительно высокая стоимость строительных материалов.
- Недостаточное строительство муниципального и арендного жилья.

Анализ функционирования муниципального жилищного фонда Грайворонского района Белгородской области выявил ряд проблем: - низкое качество предоставления услуг по содержанию жилищного фонда;

– нарушение сроков проведения работ по текущему и капитальному ремонту муниципального жилищного фонда Грайворонского района Белгородской области;

– отсутствие действенного механизма по предотвращению и взысканию долгов с населения за полученные им жилищные и коммунальные услуги на условии договора социального найма жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности;

– - пассивность населения и неполное осознание им необходимости нести ответственность за сохранение муниципального жилищного фонда Грайворонского района Белгородской области, используемого ими в по договору социального найма.

– отсутствие должного контроля за деятельностью частных управляющих компаний в отношении муниципального жилищного фонда Грайворонского района Белгородской области.

Таким образом, проанализировав организацию содержания муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области, следует сделать ряд выводов.

1. Функции управления организаций содержания муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области возложены на Отдел ЖКХ Управления строительства, транспорта, ЖКХ и топливно-энергетического комплекса администрации Грайворонского района. Отдел, в своей деятельности, ведет учет и осуществляет контроль за распределением муниципального жилищного фонда, обеспечивает стабильную работу предприятий жилищно-коммунального комплекса, расположенных на территории Грайворонского района и бесперебойное обеспечение коммунальными услугами различных категорий потребителей.

2. Обслуживанием и ремонтом муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области занимаются следующие организации: МУП «Грайворонский центр оказания бытовых и жилищно-коммунальных услуг»; ТСЖ «Южное»; ТСЖ «Центральное»; ООО «Центр ЖКУ Грайворонский»; ООО «Грайворонская УК». На сегодняшний день, площадь муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области составляет – 7,5 тыс.м². Общее количество квартир, находящихся в муниципальной собственности составляет - 57.

3. Анализ функционирования муниципального жилищного фонда Грайворонского района Белгородской области выявил ряд проблем: низкое качество предоставления услуг по содержанию жилищного фонда; нарушение сроков проведения работ по текущему и капитальному ремонту муниципального жилищного фонда; отсутствие действенного механизма по предотвращению и взысканию долгов с населения за полученные им жилищные и коммунальные услуги на условии договора социального найма жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности; пассивность населения и неполное осознание им необходимости нести ответственность за сохранение муниципального жилищного фонда Грайворонского района Белгородской области, используемого ими в по договору социального найма; отсутствие должного контроля за деятельностью частных управляющих компаний в отношении муниципального жилищного фонда Грайворонского района Белгородской области.

РАЗДЕЛ III. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СОДЕРЖАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ГРАЙВОРОНСКОМ РАЙОНЕ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Применяемый в течение длительного времени административный механизм управления жилищной сферой, отсутствие экономической заинтересованности строительных, ремонтно-эксплуатационных организаций в результатах своей деятельности и отчуждение жителей от собственности привели к серьезным негативным последствиям и деформациям в жилищной сфере. Произошло снижение качества жилищного фонда и ухудшение условий его эксплуатации. Население же было поставлено в крайне пассивную позицию, так как жители не имели реальных рычагов воздействия на строительные, ремонтные и эксплуатационные организации.

Основными причинами обострения жилищной проблемы является отсутствие реального собственника и эффективного управления жилищным фондом в современных условиях, а также бесхозяйственное отношение к жилью. Процесс обеспечения жильем граждан носит длительный, комплексный, крупномасштабный характер и затрагивает все сферы жизни государства и общества: экономическую, правовую, социально-политическую, экологическую, демографическую и другие.

Таким образом, проблемы обеспечения жильем граждан и создания условий для жилищного строительства в Российской Федерации требуют дальнейших исследований в этой сфере в целях разработки и внедрения более эффективных методов управления недвижимостью в жилищной сфере.

Управление недвижимостью в жилищной сфере осуществляется в целях:

- получения социального и коммерческого эффекта от обеспечения жителей муниципального образования жилыми помещениями;
- сохранения и восстановления жилищного фонда;
- снижения издержек на содержание жилищного фонда.

Сокращение муниципального жилищного фонда ведет к снижению расходов бюджета муниципального образования, так как затраты на содержание и ремонт жилых домов и коммунальных сетей из-за их неудовлетворительного состояния превышают плату за жилье и коммунальные услуги.

С другой стороны, сокращение муниципального жилищного фонда снижает возможности муниципального образования по обеспечению конституционного права на жилище для малообеспеченных граждан, многодетных семей, молодых семей и граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Основной причиной сокращения муниципального жилищного фонда является приватизация.

Однако увеличение числа приватизированных жилых помещений в МО является положительной тенденцией, так как:

- приватизация ведет к сокращению муниципального жилищного фонда и снижению расходов на его содержание (бремя содержания жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме несет собственник);

- в результате приватизации муниципальное образование получает стабильный источник доходов в бюджет в виде налога на имущество физических лиц;

- приватизация позволяет гражданам (как собственникам) владеть, пользоваться и распоряжаться жилищем и способствует формированию рынка недвижимости.

Более высокий уровень показателей, характеризующих улучшение жилищных условий граждан, стоящих на учете для получения жилья, можно достигнуть за счет муниципального жилищного строительства, осуществления регулярных расходов для переселения из ветхого и аварийного фонда и жилищных субсидий.

Увеличение темпов муниципального жилищного строительства возможно за счет мобилизации денежных средств с помощью выпуска муниципальных облигационных займов и привлечения банковских кредитов.

Комплексу проблем, сложившихся в системе организации содержания муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области, должно быть предложено адекватное решение. При этом изменению должна быть подвергнута не только система управления, но и сама жилищная политика. Необходимо принять системные меры для более активного и широкого участия собственников муниципальных помещений в сохранении существующего муниципального жилищного фонда для замедления процесса его износа за счет эффективной эксплуатации, текущего и капитального ремонта.

В связи с этим внимание и основные усилия органов власти муниципального района должны быть направлены в первую очередь, на развитие и поддержку инициативы жителей на самостоятельное решение жилищных проблем, на развитие жилищного самоуправления граждан, как ключевого звена не только реформы ЖКХ, но и важнейшего условия становления гражданского общества.

Главная же задача органов власти должна состоять в поиске, внимательном изучении и распространении положительного опыта инициативных граждан в разрешении жилищных проблем, широко используя для этого все формы и методы информационной работы (разъяснение, убеждение, обучение), для пробуждения у нанимателей муниципальных помещений, несущих основную долю ответственности за сохранность муниципального имущества как материально дорогого, так и исключительно важного для физического выживания и создания семьи.

Необходимо понимать, что большинство граждан к правам нанимателя муниципального жилого помещения относятся избирательно, преимущественно

пользуясь и распоряжаясь жильем и не беря на себя обязанность за владение им. С другой стороны, органы власти не могут эффективно управлять ни государственной, ни муниципальной собственностью, а управляя, нередко допускают нарушения в сфере жилищного законодательства или отдают вопросы управления на откуп недобросовестным организациям нередко в корыстных интересах.

Следует признать, что пробуждение чувства хозяина у россиян вообще, и у нанимателей муниципальных жилых помещений – это сложнейшая психологическая проблема, имеющая многовековые корни в истории страны, но и одновременно наиболее важная.

Сложность задачи обусловлена в том числе тем, что наниматели муниципальных жилых помещений – это особая общность людей, специально не формировавшаяся под решение задачи сохранения дома, имеющая порой существенно разные знания и интересы, менталитет, но в силу закона и сложившихся обстоятельств вынужденная совместно заниматься ее решением.

Основной упор должен быть сделан на всестороннем изучении практического опыта жилищного самоуправления, внимательном и объективном его анализе и пропаганде лучших результатов. Каждый положительный пример должен оберегаться и поддерживаться, как национальное достояние. Пассивная часть жителей должна хорошо знать, что точно в таких же домах, в таких же самых условиях, точно такие же жители смогли сами сделать свое жилище и свою жизнь лучше за счет принятия собственных решений и их выполнения, не затрачивая при этом дополнительных средств. И таких примеров должно быть показано много, не как исключение, но реальная возможность. Пропаганда лучшего опыта и разъяснение причин худшего должны составить стержень информационно-разъяснительной и пропагандистской работы.

В целях уменьшения упреков в адрес органов муниципальной власти со стороны граждан в части решения жилищной проблемы, вся информация по данной проблеме должны быть максимально открытой, а все действия властей должны осуществляться в тесном контакте с населением и, прежде всего, с активной ее частью через создаваемый общественный совет, проведение встреч, круглых столов, публичных слушаний и т.п.

В этих условиях следует:

- разработать муниципальную программу ликвидации жилищной нужды в муниципалитете с привлечением общественных экспертов, включив в нее отдельные разделы по сохранению существующего муниципального жилья и по участию граждан в новом строительстве, реконструкции существующего муниципального жилого фонда;

- проект данного документа следует обсудить и доработать по итогам широких публичных слушаний на уровне района и поселений. Такие слушания могут дать большой информационный материал малоинформированным или дезинформированным в вопросах ЖКХ гражданам. Принимая участие в обсуждении, формулировке предложений, жители почувствуют себя сопричастными решению проблем ЖКХ, которые до сих пор пытались решить без их участия, в связи с чем они были им чужды и отвергались;

- сформировать систему комплексной информационной поддержки муниципальной жилищной политики. В частности, необходимо существенно увеличить объем и улучшить качество этой работы. Главным героем информационных материалов должен стать деятельный собственник жилья. Отделу ЖКХ администрации Грайворонского района следует создать на своем сайте вкладку с обеспечением возможностей интерактивного общения с жителями. Специализировать один из городских телеканалов по тематике жилищного самоуправления. Представляется исключительно важным в целях широкого участия населения в обсуждении районных программ, обмене опытом

по управлению многоквартирными домами (МКД) использовать существующие кабельные телевизионные сети с возрождением телевизионного вещания на районном (межрайонном) уровне - весьма активного и эффективного средства информирования граждан;

- поручить разработку новых методических рекомендаций собственникам помещений по проведению общих собраний с учетом накопленного опыта;

- провести НИР для исследования сравнительного анализа эффективности выполнения функций управления МКД в районе при разных способах управления: государственными и частными управляющими организациями, ТСЖ, ЖК И ЖСК. Провести НИР по исследованию практики энергосбережения в городе с подготовкой рекомендаций для широкого внедрения новых технологий и энергосберегающего оборудования. Разработать рекомендации по повышению эффективности управления, по формированию успешных товариществ собственников помещений как коллективного заказчика ЖКУ. Необходимо четко знать, сколько в муниципалитете успешных ТСЖ, ЖК, ЖСК и управляющих организаций, в чем причина успеха их деятельности, а также способы повышения эффективности управления;

- организовать проведение учебно-практических школ по вопросам управления МКД на базе ТСЖ, ЖК, ЖСК, успешно управляющими своими домами самостоятельно. Управам районов оказать содействие созданию подобных школ путем предоставления для занятий нежилых помещений;

- привлекать частных собственников к участию обследования технического состояния домов специализированными организациями и составлению перечня необходимых работ при проведении капитального ремонта, к ознакомлению с разработкой проектов проведения работ, участию в тендерах по выбору подрядных организаций, в текущем контроле за ходом работ и приемке работ государственными комиссиями. До начала работ подрядным организациям заключать с каждым собственником помещений

соглашения о взаимодействии и обязательствах сторон, и договоры страхования ответственности при проведении работ.

Обоснование проектных мероприятий. Энергосбережение и повышение энергетической эффективности следует рассматривать как один из источников будущего экономического роста. Однако до настоящего времени этот источник был задействован лишь в малой степени. Существенное повышение уровня энергетической эффективности может быть обеспечено только при комплексном подходе к вопросу энергосбережения, поскольку:

- затрагивает все отрасли экономики и социальную сферу, всех производителей и потребителей энергетических ресурсов;

- требует государственного регулирования и высокой степени координации действий федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Белгородской области, органов местного самоуправления, организаций и граждан;

- требует запуска механизмов обеспечения заинтересованности всех участников мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

- требует мобилизации ресурсов и оптимизации их использования.

Основные проблемы по реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности - это:

- недостаточное финансирование мероприятий из бюджетных источников;

- отсутствие инструментов и стимулов для привлечения средств из внебюджетных источников;

- недостаточная координация усилий органов исполнительной власти;

- недостаточная проработанность нормативно-правовой базы для вовлечения в процесс энергосбережения всех отраслей экономики района.

Для решения возникающих проблем, а также повышения энергетической эффективности предлагается к реализации проект *«Организационное обеспечение энергоаудита в жилом секторе»*. Паспорт проекта представлен в приложении 1.

Цели и задачи внедрения проекта.

Цель проекта – создание условий, обеспечивающих максимально эффективное использование потенциала энергетического сектора и топливно-энергетических ресурсов для повышения качества жизни населения района за счет сокращения количества потребляемой энергии, выхода на более высокую степень энергоэффективности.

Задачи проекта:

- осуществить оценку фактических параметров энергоэффективности по объектам энергопотребления;
- выполнить технические и организационные мероприятия по снижению использованию энергоресурсов.

Сроки реализации проекта – 2017 -2020 годы.

Состав мероприятий.

Вести мониторинг энергоэффективности в процессе эксплуатации зданий с муниципальным жилищным фондом. Администрация района может ввести обязательный мониторинг энергоэффективности и энергетические паспорта зданий в процессе эксплуатации зданий для контроля соблюдения требований СНиП и понимания потенциала энергосбережения. Выполнение этой рекомендации потребует разработки стандартизированных форм статистической отчетности и проведения регулярных энергетических обследований зданий. Энергетические паспорта нужны для превращения показателя энергоэффективности в знак качества в жилищном секторе, создания стимулов для инноваций и инвестиций и повышения информированности продавцов на рынке жилья.

Создание межведомственного координационного совета по энергосбережению муниципального жилищного фонда при администрации района. Данный Совет создается в виде консультационного органа для определения основных направлений развития энергосбережения муниципального жилищного фонда района.

Предлагаемый Совет может включать в себя следующие структурные подразделения.

Отдел по учебно-методической работе, основной целью которого будет являться подготовка плана обучения (совместно с Региональным центром подготовки энергоаудиторов и повышения энергетической эффективности и энергосбережения (например, специалисты БГТУ им. В.Г. Шухова), консультации специалистов, населения; организация выставок, конференций, конкурсов.

Отдел энергоаудита, основная цель деятельности заключается в организации энергетических обследований муниципального жилищного фонда района, проведение квалифицированного технического обслуживания и метрологического обеспечения муниципального жилищного фонда.

Отдел технических экспертиз – экспертиза проектов, технических условий, оборудований, технологических решений; организация защиты авторских прав и интеллектуальной собственности в вопросах энергосбережения.

Отдел консалтинга – разработка, внедрение и сопровождение программ энергосбережения; разработка и внедрение порядков и регламентов для функционирования системы управления энергосбережением; активная реализация и тиражирование эффективных пилотных проектов в сфере энергосбережения.

Разработка типовых контрактов на управление, ориентированное на результат, для ТСЖ и управляющих компаний.

Администрация района может способствовать тому, чтобы ТСЖ и управляющие компании, по мере того как они берут на себя более важные функции, включили в свои обязанности управление энергоэффективностью зданий. Управляющие зданиями (ТСЖ или управляющие компании) могут выполнять функции ЭСКО, например, гарантируя жителям здания за определенную фиксированную плату некоторый уровень «комфорта» (т.е. определенную температуру в помещениях, наличие освещения), а не конкретный объем энергопотребления. Администрация может содействовать реализации этой концепции путем разработки стандартизированных («типовых») контрактов на управление зданиями, включающих компонент энергетического менеджмента, показатели качества услуг (или «комфорта») и условия оплаты, что даст управляющим зданиями определенный стимул к выполнению этой задачи. Поскольку индивидуальные приборы учета довольно дороги, а установка распределительных устройств оказалась недостаточно экономически целесообразной во многих странах, для разнесения затрат на услуги теплоснабжения и стимулирования энергосбережения можно вывести простые формулы, учитывающие отапливаемую площадь, мощность радиаторов, уровень теплоизоляции окон и наличие термостатических вентилей. Кроме того, управляющие компании также можно стимулировать к реализации энергосберегающих мероприятий в местах общего пользования, предоставив им возможность оставлять себе часть полученной экономии.

Организация информационной кампании по повышению энергоэффективности муниципального жилищного фонда. При обсуждении поведения, информационная кампания может стать эффективным инструментом предоставления домохозяйствам информации о многочисленных выгодах и простоте реализации энергосберегающих мероприятий. Распространение информации необходимо для повышения осведомленности и понимания значения энергосбережения. Подобная кампания может нести информацию о:

капитальных ремонтах, в т.ч. о возможностях их финансирования; использовании теплоизоляционных материалов в квартирах или о выгодах от использования более эффективных осветительных приборов.

Среди основных направлений работы по пропаганде энергосбережения можно выделить следующие.

1) Средства массовой информации (телевидение, радио, газеты, журналы) используемых в следующих направлениях:

- подготовка тематических статей, информационно-просветительских программ о мероприятиях и способах энергосбережения и повышения энергетической эффективности, о выдающихся достижениях, в том числе зарубежных, в этой области;

- рекламные ролики, которые либо показывают выгодность «энергосберегающего поведения» (в том числе это должны быть рекомендации от имени «простых людей» и «звезд»), либо его «значимость» для всех (например, с точки зрения экологии);

- районные новости;

- использование рекламных площадей (перетяжки, щиты, транспорт);

- использование сети Интернет;

- использование печатной продукции (листовок, буклетов, брошюр).

Например, подготовка и издание брошюры для жителей (доставка в почтовые ящики), содержащей сведения о возможностях экономии и снижения платежей, требований законодательства и запретов, гарантий для жителей и объяснений, что они могут требовать, советов, справочной информации, телефонов, куда обращаться, рекомендаций, как выбирать бытовые приборы, их маркировка и т.д.;

- вовлечение людей в качестве участников какого-либо действия в большей степени меняет их взгляды, чем у пассивных наблюдателей. Например, конкурсы энергосберегающих проектов на уровнях муниципалитета,

организации, учебного заведения, введение уроков энергосбережения в школах, при этом, дети после проведения урока могут участвовать в конкурсе рисунков или сочинений. Об эффективности такого воздействия свидетельствует как мировая, так и российская практика. Конкурс детских творческих работ и педагогических разработок в сфере энергосбережения привлекает внимание педагогов и детей к проблеме разумного и рационального использования энергии, а через детей, в процессе их творчества дома, влияние оказывается на членов их семей.

2) Пропаганда и популяризация энергосбережения в учреждениях
Основные мероприятия по пропаганде и популяризации:

агитационные мероприятия:

– размещение во всех помещениях агитационных табличек: «уходя, гасите свет», «экономьте воду», «закрывайте двери, берегите тепло!», «чем больше света сэкономим, тем лучше все мы проживем!»;

– использование агитационных слоганов по энергосбережению, в качестве социальной рекламы на баннерах: «Энергосбережение – дело для всех - польза для каждого», «Энергосбережение – не экономия, а умное потребление!», «Энергосбережение – новый подход к решению старых проблем», «Занятие энергосбережением дает доход и власти уважение», «Берегите электричество в любых количествах», «И только тот достоин уважения, кто занимается энергосбережением», «Выключить также легко, как и включить»;

– проведение акций «Чтобы достойно жить – надо бережливым быть».

3) Проведение тематических бесед и др. по пропаганде эффективного использования энергоресурсов с коллективом организации.

Цель:

- закрепление представления коллектива об экономии;

- рассказ о возможностях экономии: тепла, предметов потребления, путей добывания, сохранения и транспортировки воды, тепла;

- уточнение у работников представления об этих процессах. Формы занятий проходят в виде лекций, семинаров, спортивных игр.

4) Проведение занятий, инструктажей по экономии энергосберегающих ресурсов для работников:

- знакомство сотрудников с нормативно-правовой базой по энергосбережению;

- знакомство с основными понятиями по энергосбережению;

- проведение инструктажа с сотрудниками учреждения по контролю за расходом электроэнергии и воды, своевременным отключением оборудования, компьютерной и иной техники;

- проведение интерактивной проверки знаний сотрудников по пройденному материалу по энергосбережению.

5) Приглашение специалистов в сфере энергосбережения.

6) Проведение системы мониторинга по соблюдению экономии энергоресурсов:

- осуществление контроля за расходом электроэнергии, правильной эксплуатацией электроприборов;

- проведение анализа потребления энергоресурсов;

- осуществление контроля за состоянием технологического оборудования в учреждении, проведение своевременного ремонта технологического и иного оборудования;

- проведение периодического анализа расхода водо-тепло-энергоресурсов.

Смета проекта.

Финансовое обеспечение проекта представлено в таблице 4.

Финансовое обеспечение проекта

Мероприятие	Сумма тыс. руб.	примечание
Проведение энергетических обследований. Определение удельных расходов электроэнергии, газа, теплоэнергии, горячей воды, холодной воды. Оформление энергетических паспортов на все МКД, включающие муниципальный жилищный фонд.	500	Расчет проведен по одному МКД
Размещение на фасадах МКД, включающие муниципальный жилищный фонд, указателей классов их энергетической эффективности	7	
Организация обучения руководителей учреждений, ответственных за энергоэффективность методам энергосбережения, технико-экономической оценке энергосберегающих мероприятий.	27	1 чел. в год (стоимость курса на 72 часа – 9000)
Проведение квалифицированного технического обслуживания и метрологического обследования узлов учета и регулирования энергоресурсов в МКД, включающие муниципальный жилищный фонд.	250	
Информационная кампания	50	
ИТОГО	834	

Планируемые результаты проекта.

Количественные результаты.

В результате реализации проекта возможно обеспечить:

- ежегодное снижение потребления энергоресурсов муниципального жилищного фонда не менее 3% и 15% - за весь период реализации проекта;
- снижение расходов населения по оплате коммунальных услуг на 10%;
- улучшение индикаторов энергоэффективности.

Качественные результаты:

- обеспечить рациональное использование тепловой энергии, природного газа, электроэнергии и холодной воды на объектах;
- оплачивать фактическое, а не расчетное (нормативное) потребление тепловой энергии и холодной воды данными объектами;

- обеспечить поддержание комфортной температуры внутри здания данного объекта, независимо от резких погодных колебаний для обеспечения нормальной жизнедеятельности людей;

- снятие социально-экономической напряженности.

Таким образом, рассмотрев основные направления развития системы управления жилищным фондом города, можно сделать следующие выводы.

1. В целях развития системы управления муниципальным жилищным фондом района следует: разработать муниципальную программу ликвидации жилищной нужды в районе с привлечением общественных экспертов; сформировать систему комплексной информационной поддержки муниципальной жилищной политики; разработать новые методические рекомендации собственникам помещений по проведению общих собраний с учетом накопленного опыта; провести НИР для исследования сравнительного анализа эффективности выполнения функций управления МКД в районе при разных способах управления: государственными и частными управляющими организациями, ТСЖ, ЖК И ЖСК; организовать проведение учебно-практических школ по вопросам управления МКД на базе ТСЖ, ЖК, ЖСК, успешно управляющими своими домами самостоятельно; привлекать частных собственников к участию обследования технического состояния домов специализированными организациями и составлению перечня необходимых работ при проведении капитального ремонта, к ознакомлению с разработкой проектов проведения работ, участию в тендерах по выбору подрядных организаций, в текущем контроле за ходом работ и приемке работ государственными комиссиями. До начала работ подрядным организациям заключать с каждым собственником помещений соглашения о взаимодействии и обязательствах сторон, и договоры страхования ответственности при проведении работ.

2. Для решения возникающих проблем, а также повышения энергетической эффективности содержания муниципального жилищного фонда предлагается к реализации проект «Организационное обеспечение энергоаудита в жилом секторе». Цель проекта – создание условий, обеспечивающих максимально эффективное использование потенциала энергетического сектора и топливно-энергетических ресурсов за счет сокращения количества потребляемой энергии, выхода на более высокую ступень энергоэффективности. Задачи проекта: осуществить оценку фактических параметров энергоэффективности по объектам энергопотребления; выполнить технические и организационные мероприятия по снижению использованию энергоресурсов.

3. Основными мероприятиями реализации предлагаемого проектами выступают: введение мониторинга энергоэффективности в процессе эксплуатации зданий, включающих муниципальный жилищный фонд; создание межведомственного координационного совета по энергосбережению муниципального жилищного фонда при администрации Грайворонского района; разработка типовых контрактов на управление, ориентированное на результат, для ТСЖ и управляющих компаний; организация информационной кампании по повышению энергоэффективности муниципального жилищного фонда. В результате реализации проекта возможно обеспечить: ежегодное снижение потребления энергоресурсов не менее 3% и 15% - за весь период реализации проекта; снижение расходов населения по оплате коммунальных услуг на 10%; улучшение индикаторов энергоэффективности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищный фонд является составной частью общей социально-экономической системы муниципального образования. В соответствии с Жилищным Кодексом РФ, жилищный фонд рассматривается как совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Муниципальный жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Под организацией содержания муниципального жилищного фонда понимается комплекс мероприятий, направленных на создание и совершенствование системы управления и распоряжения муниципальным жилищным фондом и муниципальной долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в муниципальном жилищном фонде, надлежащее его содержание.

Основными задачами органов местного самоуправления по организации содержания муниципального жилищного фонда являются: организация работы, направленной на сохранность жилищного фонда в соответствии с требованиями санитарных и технических правил и норм, предоставление качественных услуг населению в соответствии с требованиями стандартов качества; организация осмотра жилых помещений и профилактического обслуживания санитарно-технического и иного оборудования; своевременное проведение в соответствии с нормативами текущего, капитального ремонта муниципального жилищного фонда; организация сбора платежей от населения за наем жилья, расчета с подрядными организациями за выполненные работы; своевременное информирование нанимателей обо всех видах предоставляемых услуг, тарифах на услуги, плановом ремонте инженерных сетей; проведение разъяснительной

работы с населением; реализация мероприятий, направленных на эффективное управление муниципальным жилищным фондом.

Проанализировав организацию содержания муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области, следует отметить, что функции управления организаций содержания муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области возложены на Отдел ЖКХ Управления строительства, транспорта, ЖКХ и топливно-энергетического комплекса администрации Грайворонского района. Отдел, в своей деятельности, ведет учет и осуществляет контроль за распределением муниципального жилищного фонда, обеспечивает стабильную работу предприятий жилищно-коммунального комплекса, расположенных на территории Грайворонского района и бесперебойное обеспечение коммунальными услугами различных категорий потребителей.

Обслуживанием и ремонтом муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области занимаются следующие организации: МУП «Грайворонский центр оказания бытовых и жилищно-коммунальных услуг»; ТСЖ «Южное»; ТСЖ «Центральное»; ООО «Центр ЖКУ Грайворонский»; ООО «Грайворонская УК». На сегодняшний день, площадь муниципального жилищного фонда в Грайворонском районе Белгородской области составляет – 7,5 тыс.м². Общее количество квартир, находящихся в муниципальной собственности составляет - 57.

Анализ функционирования муниципального жилищного фонда Грайворонского района Белгородской области выявил ряд проблем: низкое качество предоставления услуг по содержанию жилищного фонда; нарушение сроков проведения работ по текущему и капитальному ремонту муниципального жилищного фонда; отсутствие действенного механизма по предотвращению и взысканию долгов с населения за полученные им жилищные и коммунальные услуги на условии договора социального найма жилого

помещения, находящегося в муниципальной собственности; пассивность населения и неполное осознание им необходимости нести ответственность за сохранение муниципального жилищного фонда Грайворонского района Белгородской области, используемого ими в по договору социального найма; отсутствие должного контроля за деятельностью частных управляющих компаний в отношении муниципального жилищного фонда Грайворонского района Белгородской области.

В целях развития системы управления муниципальным жилищным фондом района следует: разработать муниципальную программу ликвидации жилищной нужды в районе с привлечением общественных экспертов; сформировать систему комплексной информационной поддержки муниципальной жилищной политики; разработать новые методические рекомендации собственникам помещений по проведению общих собраний с учетом накопленного опыта; провести НИР для исследования сравнительного анализа эффективности выполнения функций управления МКД в районе при разных способах управления: государственными и частными управляющими организациями, ТСЖ, ЖК И ЖСК; организовать проведение учебно-практических школ по вопросам управления МКД на базе ТСЖ, ЖК, ЖСК, успешно управляющими своими домами самостоятельно; привлекать частных собственников к участию обследования технического состояния домов специализированными организациями и составлению перечня необходимых работ при проведении капитального ремонта, к ознакомлению с разработкой проектов проведения работ, участию в тендерах по выбору подрядных организаций, в текущем контроле за ходом работ и приемке работ государственными комиссиями. До начала работ подрядным организациям заключать с каждым собственником помещений соглашения о взаимодействии и обязательствах сторон, и договоры страхования ответственности при проведении работ.

Для решения возникающих проблем, а также повышения энергетической эффективности содержания муниципального жилищного фонда предлагается к реализации проект «Организационное обеспечение энергоаудита в жилом секторе». Цель проекта – создание условий, обеспечивающих максимально эффективное использование потенциала энергетического сектора и топливно-энергетических ресурсов за счет сокращения количества потребляемой энергии, выхода на более высокую степень энергоэффективности. Задачи проекта: осуществить оценку фактических параметров энергоэффективности по объектам энергопотребления; выполнить технические и организационные мероприятия по снижению использованию энергоресурсов.

Основными мероприятиями реализации предлагаемого проектами выступают: введение мониторинга энергоэффективности в процессе эксплуатации зданий, включающих муниципальный жилищный фонд; создание межведомственного координационного совета по энергосбережению муниципального жилищного фонда при администрации Грайворонского района; разработка типовых контрактов на управление, ориентированное на результат, для ТСЖ и управляющих компаний; организация информационной кампании по повышению энергоэффективности муниципального жилищного фонда. В результате реализации проекта возможно обеспечить: ежегодное снижение потребления энергоресурсов не менее 3% и 15% - за весь период реализации проекта; снижение расходов населения по оплате коммунальных услуг на 10%; улучшение индикаторов энергоэффективности.

В заключении, приведем ряд практических рекомендаций в адрес администрации Грайворонского района:

– обеспечить своевременное информационное наполнение и сопровождение сайта органов местного самоуправления района, а именно: разработать и создать активную страницу отдела ЖКХ Управления строительства, транспорта, ЖКХ и топливно-энергетического комплекса

администрации, включающую информацию о его деятельности, структуре отдела, о ходе реализации муниципальной жилищной политики;

– подготовить к изданию брошюры для жителей (доставка в почтовые ящики), содержащей сведения о возможностях экономии и снижения платежей, требований законодательства и запретов, гарантий для жителей и объяснений, что они могут требовать, советов, справочной информации, телефонов, куда обращаться, рекомендаций, как выбирать бытовые приборы, их маркировка и т.д.

– принять к рассмотрению и реализации предложенный в выпускной квалификационной работе проект «Организационное обеспечение энергоаудита в жилом секторе».

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 02.07.2013) [Текст] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
2. Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг [Текст] : федер. закон от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ (ред. от 23.07.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2010. – № 31. – Ст. 4179.
3. Абрамова, О.С. Сравнительная оценка новых форм управления жилищным фондом [Текст] / О.С. Абрамова // Власть и управление на Востоке России. – 2014. – № 1. – С. 76-84.
4. Алексеев, А.Ю. Организация капитального и среднего ремонта жилищного фонда [Текст] : монография / А.Ю. Алексеев [и др.]. – М. : Наука, 2011. – 159 с.
5. Алиева, Ж.М. О некоторых аспектах эффективности управления жилищным фондом [Текст] / Ж.М. Алиева // Труды Грозненского государственного нефтяного технического университета им. академика М.Д. Миллионщикова. – 2014. – № 9. – С. 226-228.
6. Алиева, Ж.М. Методические основы повышения эффективности управления жилищным фондом на современном этапе хозяйствования [Текст] : дис. ... канд. эконом.наук / Ж.М. Алиева. – Махачкала : [б.и.], 2011. – 152 с.
7. Алоян, Р. Организация реконструкции жилья с учетом фактора комфортности проживания [Текст] / Р. Алоян, В. Подживотов, М. Ставрова // Инвестиции в России. – 2015. – № 3. – С. 32-38.
8. Атаманенко, С.А. Настольная книга потребителя жилищно-коммунальных услуг [Текст] : монография / С.А. Атаманенко, С.Л. Горобец, Т.И. Федирко. – Ростов н/Д. : Феникс, 2012. – 281 с.

9. Ахмедова, З.А. Товарищество собственников жилья как форма управления жилищным фондом [Текст] / З.А. Ахмедова // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2013. – № 3. – С. 50-54.

10. Басаргин, В.Ф. Капитальный ремонт нашего общего дома: [вопросы модернизации ЖКХ] [Текст] / В.Ф. Басаргин // Родина. – 2014. – № 3. – С. 29-31.

11. Басаргин, В.Ф. Необходим комплекс мер по развитию жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / В.Ф. Басаргин // Президентский контроль. – 2013. – № 4. – С. 28-33

12. Басаргин, В.Ф. Образ ЖКХ станет привлекательнее [Текст] / В.Ф. Басаргин // Парламентский журнал «Народный депутат». – 2013. – № 2. – С. 27-31.

13. Батракова, Л.Н. Формирование стратегического управления на предприятиях жилищного строительства [Текст] : монография / Л.Н. Батракова, Н.Ф. Пермичев . – Нижний Новгород : Изд-во Волго-Вятской академии гос. службы, 2012. – 77 с.

14. Бесхмельницын, М.И. Социальные и социально-политические аспекты реализации национальных проектов: (на материалах Счетной палаты Российской Федерации) [Текст] / М.И. Бесхмельницын. – М. : Сфера, 2011. – 254 с.

15. Бурова, Н.В. Основные проблемы привлечения частных управляющих организаций в сферу управления жилищным фондом [Текст] / Н.В. Бурова // Вестник Университета (Государственный университет управления). – 2014. – № 25. – С. 101-105.

16. Быкова, С.А. Дальний Восток: энергосбережение при капремонте объектов недвижимости: [вопросы энергосбережения и энергоэффективности при проведении капитального ремонта объектов недвижимости на Дальнем

Востоке] [Текст] / С.А. Быкова // Российское предпринимательство. – 2012. – № 5, вып. 2. – С. 197-202.

17. Веденеева, О.В. Формирование системы финансирования для реконструкции и восстановления жилищного фонда [Текст] / О.В. Веденеева // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2014. – № 2. – С. 266-268.

18. Воробьев, А.Н. Управление жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ [Текст] / А.Н. Воробьев // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. – 2013. – № 21. – С. 234-237.

19. Гассуль, В.А. Сметная документация и цена капитального ремонта МКД [Текст] / В.А. Гассуль // Управление многоквартирным домом. – 2015. – № 8. – С.34-42.

20. Голованов, К.П. Участие муниципальных образований в управлении жилищным фондом [Текст] / К.П. Голованова // Образование. Наука. Научные кадры. – 2013. – № 4. – С. 11-13.

21. Голосова, Е.В. Проблемы энергосбережения в жилищном фонде [Текст] / Е.В. Голосова // Научное обозрение. – 2014. – № 6. – С. 194-199.

22. Гончаров, А.М. Управление жилищным фондом [Текст] : монография / А.М. Гончаров, А.В. Лысых, А.М. Платонов. – Екатеринбург : Уральский федеральный ун-т им. первого Президента России Б. Н. Ельцина, 2012. – 312 с.

23. Горемыкин, В.А. Модернизация жилищной сферы России [Текст] / В.А. Горемыкин. – М. : Полюс, 2012. – 140 с.

24. Гужва, Е.Г. Организационно-экономический механизм управления многоквартирным жилищным фондом [Текст] / Е.Г. Гужва, А.В. Нефедов // Вестник гражданских инженеров. – 2014. – № 2 (43). – С. 166-170.

25. Гуменюк, В.С. Капитальный ремонт: где найти средства [Текст] / В.С. Гуменюк // Управление многоквартирным домом. – 2012. – № 2. – С. 66-69

26. Дубнюк, Е.Н. Модель управления жилищным фондом на основе территориального общественного самоуправления [Текст] : дис. ... канд. эконом. наук / Е.Н. Дубнюк. – Пенза : [б.и.], 2013. – 142 с.

27. Журавлев, П.А. Проблемы нормативного обеспечения процесса планирования капитального ремонта [Текст] / П.А. Журавлев, В.Д. Ключев // Техническое регулирование. Строительство, проектирование и изыскания. – 2015. – № 5. – С. 50-52.

28. Карпова, Е.В. О капитальном ремонте замолвите слово [Текст] / Е.В. Карпова // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. – 2014. – № 24. – С. 17-21.

29. Касаткин, А.А. Управление воспроизводством жилищного фонда в сегменте реконструкции [Текст] : монография / А.А. Касаткин. – М.: Маска, 2012. – 197 с.

30. Ким, С. О внесенных изменениях в отдельные федеральные законы с подписанием № 243-ФЗ от 18.07.2011 г.: [изменения в законодательстве по вопросам проведения капитального ремонта] [Текст] / С. Ким // Экологический вестник России. – 2015. – № 10. – С. 52-54.

31. Козлова, Т.Г. Пособие по осуществлению контроля за проведением, принятием законченного капитального ремонта многоквартирного дома [Текст] / Т.Г. Козлова // Управление многоквартирным домом. – 2014. – № 8. – С. 43-50.

32. Коробко, В.И. Экономика многоквартирного дома [Текст] / В.И. Коробко. – М. : Искра, 2012. – 302 с.

33. Корольков, А. Капитальный ремонт жилья за счет налогов ТСЖ [Текст] / А. Корольков // Жилищное право. – 2013. – № 12. – С. 13-16.

34. Костышак, М.М. Капитальный ремонт жилищного фонда как элемент экономической безопасности [Текст] / М.М. Костышак // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2015. – № 9. – С. 58-64.

35. Костышак, М.М. Механизм планирования финансирования капитального ремонта жилищного фонда города [Текст] / М.М. Костышак // Вестник Академии экономической безопасности МВД России. – 2013. – № 6. – С. 31-35.

36. Крюкова, Е.С. Вопросы совершенствования законодательства о специализированном жилищном фонде на современном этапе [Текст] / Е.С. Крюкова // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2012. – № 8. – С. 46-50.

37. Кудров, Д.А. Деньги любят счет, а многоквартирные дома - капитальный ремонт: [Иван.обл.] [Текст] / Д.А. Кудров // Национальные проекты. – 2013. – № 4. – С. 38-39.

38. Ларин, С. Разработка программ капитального ремонта жилищного фонда: новый подход [Текст] / С. Ларин, Е. Хрусталева // Проблемы теории и практики управления. – 2014. – № 7. – С. 58-68.

39. Ларина, С.Н. Механизмы участия собственников в финансировании программ капитального ремонта жилищного фонда [Текст] / С.Н. Ларина // Финансы и кредит. – 2015. – № 40. – С. 9-15.

40. Лукин, А.Н. Своевременный ремонт снижает экономические потери: [сотрудничество Архангельск. обл. с Фондом содействия реформированию жилищ.-коммун. хоз-ва] [Текст] / А.Н. Лукин // Национальные проекты. – 2015. – № 1-2. – С. 32-33.

41. Луянен, М. Законодательные проблемы обеспечения надлежащего содержания и ремонта многоквартирных домов с частной собственностью на квартиры [Текст] / М. Луянен // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2012. – № 1. – С. 53-80.

42. Ляхов, А.Ю. Концептуальные подходы к долгосрочному развитию системы управления жилищным фондом муниципального образования [Текст] /

А.Ю. Ляхов // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. – 2012. – № 1. – С. 30-35.

43. Макаров, О.В. Жилищный кодекс РФ и правовой режим строительства, реконструкции и капитального ремонта жилых помещений и общего имущества многоквартирных домов [Текст] / О.В. Макаров // Семейное и жилищное право. – 2012. – № 3. – С. 37-42.

44. Максимов, В.П. Оценка отношения жителей к участию в управлении жилищным фондом [Текст] / В.П. Максимов // Вестник Челябинского государственного университета. – 2013. – № 20. – С. 140-146.

45. Маракушин, М.В. Информационная система управления жилищным фондом [Текст] / М.В. Маракушин, А.Л. Томилов // Системы управления и информационные технологии. – 2013. – № 1 (27). – С. 176-180.

46. Мартенс, А.А. Трансформация системы управления жилищным фондом региона [Текст] / А.А. Мартенс // Известия Алтайского государственного университета. – 2013. – № 2-1 (78). – С. 289-293.

47. Мартенс, А.А. Роль и функции муниципалитетов в управлении жилищным фондом на современном этапе [Текст] / А.А. Мартенс // Известия Алтайского государственного университета. – 2012. – № 2-1. – С. 299-304.

48. Масянова, Н.Н. Управление жилищным фондом в условиях рыночной экономики: сравнительный анализ отечественного и зарубежного опыта [Текст] / Н.Н. Масянова // Транспорт и сервис. – 2013. – № 1. – С. 100-108.

49. Матиящук, С.В. Коллективно-договорное регулирование отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме: проблемы и возможные пути их решения [Текст] / С.В. Матиящук // Жилищное право. – 2012. – № 5. – С. 85-91.

50. Минеева, И.В. Управление жилищным фондом муниципального образования [Текст] : дис. ... канд. эконом. наук / И.В. Минеева. – Пенза : [б.и.], 2007. – 127 с.

51. Нефедов, А.В. Организационно-экономический механизм комплексного управления жилищным фондом [Текст] : дис. ... канд. эконом. наук / А.В. Нефедов. – СПб. : [б.и.], 2013. – 147 с.

52. Николаева, С.В. Управление жилищным фондом: объединение собственников жилья. Зарубежный опыт [Текст] / С.В. Николаева // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2014. – № 5-2. – С. 78-85.

53. Николихин, К.А. Стратегия воспроизводства объектов жилищного фонда мегаполиса в посткризисный период [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук / К.А. Николихин. – СПб. : [б.и.], 2011. – 19 с.

54. Нуруллина, О.В. Жилищный фонд: методика отбора домов для оказания ремонтных услуг [Текст] / О.В. Нуруллина // Российское предпринимательство. – 2015. – № 12, вып. 1. – С. 135-140.

55. Обьедков, В.И. О мониторинге технического состояния жилых домов [Текст] / В.И. Обьедков // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2016. – № 8/9. – С. 37-39.

56. Осипов, Ю.Л. Повышение эффективности управления капитальным ремонтом жилищного фонда крупного города [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук / Ю.Л. Осипов. - СПб. : [б.и.], 2011. - 19 с.

57. Перов, В.А. Капитальный ремонт и модернизация в системе воспроизводства объектов жилищного фонда [Текст] / В.А. Перов // Проблемы современной экономики. – 2014. – № 1. – С. 351-353.

58. Писклов, Е.Г. Механизмы воспроизводственной политики в сфере жилья на современном этапе [Текст] / Е.Г. Писклов // Недвижимость: экономика, управление. – 2012. – № 1. – С. 62-68.

59. Писклов, Е.Г. Формирование организационно-экономического механизма ресурсосбережения при реализации программ капитального ремонта жилищного фонда [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук / Е.Г. Писклов. – М. : [б.и.], 2011. - 24 с.

60. Прокофьев, К.Ю. Совершенствование деятельности администраций муниципальных образований по управлению жилищным фондом [Текст] : автореф. дис. ... канд. эконом. наук / К.Ю. Прокофьев. - Великий Новгород : [б.и.], 2013. – 21 с.

61. Сабирджанов, Ф.Р. Формирование системы финансового обеспечения жилищной политики [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук / Ф.Р. Сабирджанов. – Саратов : [б.и.], 2011. - 19 с.

62. Савельева, О.И. Восстановление многоквартирных домов: основные проблемы и пути решения [Текст] / О.И. Савельева // Жилищное право. – 2015. – № 12. – С. 35-48.

63. Сапожков, О. Капремонт становится региональной проблемой [Текст] / О. Сапожков // Коммерсант. – 2012. – 2 февр. – С. 8.

64. Ситдинов, С.А. Развитие системы размещения заказов на выполнение работ по капитальному ремонту жилищного фонда [Текст] / С.А. Ситдинов // Проблемы современной экономики. – 2016. – № 3. – С. 290-293.

65. Тимощук, В.Н. Совершенствование системы управления жилищным фондом [Текст] / В.Н. Тимощук // Экономические науки. – 2015. – № 73. – С. 180-184.

66. Трушковская, Е.Д. Повышение эффективности управления реконструкцией и капитальным ремонтом жилищного фонда крупного города [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук / Е.Д. Трушковская. – СПб. : [б.и.], 2011. – 18 с.

67. Цицин, К.Г. Качественное управление жилищным фондом повышает уровень жизни россиян: [вопросы капитального ремонта многоквартирных домов: извлечение] [Текст] / К.Г. Цицин // Национальные проекты. – 2012. – № 6. – С. 18-21.

68. Щербань, В.Д. Использование и сохранность жилищного фонда [Текст] / В.Д. Щербань // Управление многоквартирным домом. – 2013. – № 3. – С. 43-53

69. Юрченко, В.А. Жилищно-коммунальному комплексу требуется серьезная модернизация: [беседа с губернатором Новосибирской области о развитии систем коммунальной инфраструктуры области] [Текст] / В.А. Юрченко // Эксперт. – 2015. – № 1. – С. 53-54.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Паспорт проекта
«Организационное обеспечение энергоаудита в жилом секторе»

Цель проекта	создание условий, обеспечивающих максимально эффективное использование потенциала энергетического сектора и топливно-энергетических ресурсов за счет сокращения количества потребляемой энергии, выхода на более высокую степень энергоэффективности
Задачи проекта	<ul style="list-style-type: none"> - осуществить оценку фактических параметров энергоэффективности по объектам энергопотребления; - выполнить технические и организационные мероприятия по снижению использованию энергоресурсов.
Способ достижения цели (мероприятия проекта)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ввести мониторинг энергоэффективности в процессе эксплуатации зданий, включающих муниципальный жилищный фонд. 2. Создание межведомственного координационного совета по энергосбережению муниципального жилищного фонда при администрации района. 3. Разработать типовые контракты на управление, ориентированное на результат, для ТСЖ и управляющих компаний. 4. Организация информационной кампании по повышению энергоэффективности муниципального жилищного фонда.
Результаты проекта	<ul style="list-style-type: none"> - ежегодное снижение потребления энергоресурсов не менее 3% и 15% - за весь период реализации; - снижение расходов населения по оплате коммунальных услуг – 10%; - улучшение индикаторов энергоэффективности.
Общий объем финансирования проекта	834 тыс.руб. из средств муниципального бюджета