

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САМАРСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ АКАДЕМИКА С.П. КОРОЛЕВА»
(САМАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ)

Л.В. ИВАНЕНКО

МЕНЕДЖМЕНТ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Рекомендовано к изданию редакционно-издательским советом федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Самарский национальный исследовательский университет имени академика С. П. Королева» в качестве учебного пособия для обучающихся по основной образовательной программе высшего образования по направлению подготовки 38.04.04 Государственное и муниципальное управление

САМАРА
Издательство Самарского университета
2022

УДК 338(075)
ББК 65.290-2я7
И185

Рецензенты: д-р экон. наук, проф. Н. М. Тюкавкин;
д-р экон. наук, проф. Г. П. Гагаринская

Иваненко, Лариса Викторовна

И185 Менеджмент в жилищной сфере: учебное пособие / *Л.В. Иваненко.*
– Самара: Издательство Самарского университета, 2022. – 89 с.

ISBN 978-5-7883-1773-1

В учебном пособии представлен ряд вопросов и проблем, связанных с управлением в жилищной сфере. Рассмотрены сущность и содержание понятия «жилищная сфера». Изложены основные направления муниципальной жилищной политики. Представлена структура жилищного фонда муниципального образования, охватывающая все критерии классификации жилищных фондов. Показан зарубежный опыт воспроизводства жилищного фонда. Предложены решения в управлении ветхим и аварийным жилищным фондом муниципального образования. Особое внимание уделено содержанию и эксплуатации жилищного фонда, созданию товариществ собственников жилья и деятельности управляющих компаний.

Предназначено для изучения дисциплины «Менеджмент в жилищной сфере» обучающихся магистратуры, которые обучаются по направлению подготовки 38.04.04 Государственное и муниципальное управление.

Учебное пособие может быть также полезно слушателям системы повышения квалификации и практическим специалистам, управленцам, занимающимся проблемами управления и развитием жилищной сферы.

УДК 338(075)
ББК65.290-2я7

ISBN 978-5-7883-1773-1

Самарский университет, 2022

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. СУЩНОСТЬ И СОДЕРЖАНИЕ ПОНЯТИЯ «ЖИЛИЩНАЯ СФЕРА». ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	4
2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ	16
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	24
4. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ ФОНДОМ	30
5. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.....	34
6. УПРАВЛЕНИЕ ВЕТХИМ И АВАРИЙНЫМ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ	49
7. УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ.....	59
8. ОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, ПЕРСПЕКТИВЫ ИХ РАЗВИТИЯ.....	67
9. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	74
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	85

1. СУЩНОСТЬ И СОДЕРЖАНИЕ ПОНЯТИЯ «ЖИЛИЩНАЯ СФЕРА». ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Жилищная сфера всегда имела особую социальную значимость, поэтому современная социально-экономическая политика российского государства важнейшим приоритетом считает решение жилищной проблемы.

В настоящее время проблемы, связанные с жильем, относятся к самым сложным и болезненным проблемам. Для решения этих проблем необходимо иметь четко сформулированную жилищную политику и механизмы ее реализации, позволяющие обеспечить осуществление целого ряда мероприятий в различных отраслях народного хозяйства. Жилищная сфера многогранна и соприкасается практически со всеми сферами человеческой деятельности, поэтому для выработки и реализации жилищной политики необходимо привлечение специалистов из различных сфер: государственное и муниципальное управление, экономика, финансы, управление имуществом, землепользование, социальная защита и др.

В соответствии с законодательством о местном самоуправлении каждое муниципальное образование самостоятельно определяет приоритетность решения стоящих перед органами местного самоуправления проблем, поэтому в каждом муниципальном образовании должна быть сформулирована и обоснована собственная программа действий в целях реализации жилищной политики, нацеленная на решение общих проблем с учетом социально-экономических особенностей того или иного поселения.

Жилищная сфера – это область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Приведенное определение жилищной сферы достаточно полно отражает суть процессов создания и потребления жилья и

по своему содержанию близко понятию «жилищный сектор», широко используемого за рубежом.

Однако единое представление о жилищной сфере как об объекте исследования в области управления в научных и специальных источниках на сегодня отсутствует. Жилищная сфера зачастую отождествляется с жилищно-коммунальным хозяйством (жилищно-коммунальным комплексом, жилищно-коммунальной сферой), ее исследуют как элемент социальной сферы. Но превалируют все-таки представления о жилищной сфере как о совокупности видов деятельности, относящихся к жилью, и формирующих самостоятельный сектор в экономике государства.

Понимание жилищной сферы только как области народного хозяйства подчеркивает ее экономическую составляющую, однако не вполне отражает ее социальную направленность.

В этой связи более широким и точным является следующее определение: «жилищная сфера – это многогранная, сложная система, область концентрации не только особых экономических, но и особых социальных интересов, обусловленных первейшей значимостью жилья в жизни людей». Оно подчеркивает особую социальную роль жилищной сферы в развитии общества.

Отсюда следует, что жилищную сферу следует рассматривать как социально-экономическую систему. При этом принципиально важным в раскрытии сущности жилищной сферы является ее предназначение – удовлетворение жилищных потребностей населения. С этих позиций жилищная сфера городов и мегаполисов предстает как система социально-экономических отношений, складывающихся в городском сообществе по поводу приобретения, владения и пользования жильем.

Основываясь на этих теоретических посылах, необходимо отметить, что жилищной сфере присущи характерные для сложных

социально-экономических систем свойства: целостность, многообразие, взаимосвязь ее элементов, динамизм, открытость, адаптивность и самоорганизация.

Но при этом жилищная сфера обладает и специфическими особенностями, обусловленными ее социальной и экономической значимостью:

- ярко выраженной социальной направленностью, связанной с удовлетворением потребности в жилье – жизненно необходимом благе;

- мультипликативным эффектом развития, влияющим на экономический рост городов и доходы населения вследствие обеспечения занятости значительной части трудоспособного населения;

- местным характером проблем и приоритетной ролью местных властей в регулировании развития жилищной сферы;

- растущим потребительским спросом, так как потребность в жилье практически не насыщаема (рост семьи, желание улучшить жилье и т.п.).

Потребность в жилье входит в число первичных потребностей человека, а жилищная проблема относится к одной из основных социальных проблем. Отсутствие жилья и плохие жилищные условия – одна из главных причин снижения рождаемости, семейных конфликтов, детской беспризорности. Потребность человека в жилье зависит от многих факторов и в принципе безгранична. Поэтому суть жилищной проблемы заключается в дефиците жилья, рассчитанном исходя из определенных нормативов, стандартов жилищной обеспеченности. Всего выделяют четыре ступени дефицита жилья:

Первая ступень – абсолютный дефицит, когда количество жилых ячеек меньше числа домохозяйств.

Вторая ступень – структурный дефицит, означающий несоответствие структуры жилищного фонда структуре семей (например,

недостаток одно- и многокомнатных квартир при избытке двухкомнатных).

Третья ступень – неудовлетворенность качественными характеристиками жилья (площадь кухни и коридора, наличие центрального отопления, горячего водоснабжения, раздельный санузел, балкон, лоджия и т.д.).

Четвертая ступень – потребность в престижном жилье повышенного качества.

В жилищной сфере проявляются и соприкасаются интересы и власти, и населения, и бизнеса, а значит, и различные сегменты теории управления.

Специфические особенности жилья особенно рельефно проявляются в процессе содержания и ремонта жилья, что предполагает их разделение на социальные, экономические и технические.

Социальные особенности жилья проявляются, во-первых, в том, что жилье, является жизненно-необходимым благом, право на которое закреплено в Конституции РФ. Поэтому органы государственной власти и органы местного самоуправления создают все условия для осуществления права на жилище. Социальные особенности наиболее типичных в настоящее время жилищ в крупных городах-мегаполисах (многоэтажных, многоквартирных домов) проявляются также в различиях состава жильцов по уровню доходов, социальному статусу, менталитету, что формирует достаточно сложный с точки зрения управления процесс.

Экономические особенности жилья отражают современный этап регулирования жилищных отношений, который характеризует специфическая система ценообразования на жилищные услуги и установления платы за пользование жильем, наличие системы дотирования производства услуг и субсидирования малоимущих граждан, регулирование тарифов на коммунальные услуги, а также

сложная система финансовых потоков в системе управления жильем.

Технические особенности жилья проявляются в процессе управления жилищным фондом и подразумевают бесперебойное функционирование, надежность всех его инженерных систем и строительных конструкций. Технические характеристики жилищного фонда (различные конструктивные и планировочные характеристики, насыщенность сложным инженерным оборудованием, а также разная степень износа элементов зданий), совокупность местных особенностей (географические, природно-климатические, инженерно-технические) определяют особенности управления процессами содержания и ремонта жилищного фонда.

Жилищная сфера представляет собой сложную межотраслевую производственную систему, включающую в себя часть сферы производства и часть сферы услуг, связанные с проектированием, строительством, капитальным ремонтом и реконструкцией жилищного фонда, его техническим обслуживанием, предоставлением коммунальных и других услуг населению в целях обеспечения условий проживания в жилищном фонде представителей любых форм собственности.

Жилищная сфера является не просто сектором экономики, а социально ориентированным сектором экономики, целью функционирования которого является жизнеобеспечение российских граждан как фактора, обуславливающего состояние национальной безопасности.

Применение понятия «жилой фонд» используется для характеристики той или иной совокупности жилых помещений. Анализ научной литературы по вопросу определения понятия «жилой фонд» определил недостаточное его рассмотрение. Понятие «жилой фонд» в отдельных научных статьях либо не раскрывается в принципе, либо имеет формальное определение. Вместе с тем, рассмотрение жилого

фонда как объекта управления позволяет в полной мере оценивать эффективность системы управления жилым фондом.

Все жилые помещения, находящиеся на территории Российской Федерации, формируют жилищный фонд, который в зависимости от формы собственности подразделяется (ст. 19 ЖК РФ) на:

- частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

- государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);

- муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям;

- жилищный фонд коллективной собственности.

Жилищным Кодексом Российской Федерации закреплено понятие жилого помещения. Статья 15 гласит, что жилое помещение – это изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания человека, являющееся недвижимым имуществом.

В соответствии ст. 16 ЖК РФ сказано, что к жилым помещениям относятся [1]:

- 1) жилой дом (индивидуально-определенное здание), часть жилого дома;

- 2) квартира, часть квартиры;

- 3) комната.

В данном списке отсутствуют многоквартирные жилые дома (МКД). Хотя, фактически, многоквартирный дом – основной объект, которому посвящен весь ЖК РФ. Получается, ЖК РФ фактически регулирует то, чего нет.

Совокупность выше перечисленных жилых помещений и многоквартирных домов независимо от форм собственности является жилищным фондом города. Кроме этого, существует и более полное определение понятия «жилищного фонда». Это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая:

- жилые дома;
- специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фонда жилья для временного поселения граждан, утративших жилье в результате обращения взыскания на жилое помещение, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие);
- квартиры;
- служебные жилые помещения;
- иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Жилищный фонд включает, кроме перечисленных, также помещения, не соответствующие по санитарно-техническому состоянию жилым, но занимаемые гражданами для проживания.

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

- жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, которые используются гражданами – собственниками таких помещений для своего проживания,

проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования (приватизированные жилые помещения);

- жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование (находящиеся в аренде).

В последние годы в нормативных документах федерального и регионального уровней получили применение понятия, адекватные жилищно-коммунальному хозяйству, – жилищно-коммунальный комплекс, а непосредственно к коммунальному хозяйству – коммунальный комплекс.

При рассмотрении проблем управления жилищным фондом, как правило, исследуется эффективность управления жилищным и коммунальным хозяйством (комплексом) совместно, а под развитием собственно коммунального хозяйства (тепло-, водо-, энерго-снабжения) понимается развитие жилищной инфраструктуры. Это подтверждает мнение многих специалистов в области управления, что жилищно-коммунальное хозяйство, а точнее – отдельно жилищное и отдельно коммунальное хозяйство (коммунальный комплекс) являются составными частями единого сектора экономики – жилищной сферы.

Одним из важнейших направлений социально-экономических преобразований в стране является реформирование и развитие жилищной сферы, создающей необходимые условия для проживания и жизнедеятельности человека. Стратегической задачей функцио-

нирования данной отрасли является создание условий для устойчивого и эффективного экономического оборота жилищного фонда, в рамках которого удовлетворяются жилищные потребности граждан, поддерживаются и развиваются стандарты качества строительства и содержания жилья, воспроизводятся положительные импульсы для развития других секторов.

Все эти мероприятия осуществляются в рамках реализации государственной жилищной политики.

Под жилищной политикой понимается деятельность государства и муниципальных образований, направленная на обеспечение граждан Российской Федерации качественным жильем как путем прямого участия в строительстве или субсидирования приобретения жилья, так и с помощью создания эффективных механизмов, способствующих самостоятельному решению гражданами жилищной проблемы.

Жилищная сфера в настоящее время находится в состоянии переходного периода, характеризующегося поворотом от административно-распределительной и централизованно-управляемой системы к открытой, свободной, основанной на превращении жилища в товар, на самостоятельном взаимодействии хозяйствующих субъектов, повышении статуса потребителя жилья, удовлетворении потребностей населения в жилье на основе спроса и предложения.

Несмотря на трудности выработки и принятия хозяйственных решений, жилищная сфера начала активное движение в сторону формирования рынка жилья и быстро адаптируется к рыночным принципам.

Одной из важнейших характеристик жилищной политики выступает участие (активность) государства.

Классифицируя степень воздействия государства на экономику, можно выделить четыре основных способа влияния государства на жилищную политику и систему в целом:

1. Непосредственное обслуживание. Здесь, очевидно, следует отметить систему технического обслуживания и содержания жилищного фонда, которая, получая значительную роль дотаций из местных бюджетов, по существу является государственной.

2. Регулирование и контроль. Государство регулирует развитие частного предпринимательства в жилищной сфере через систему стимулирования льготного налогообложения, конкурсного привлечения для выполнения отдельных функций. Регулирование также необходимо в сфере инженерной инфраструктуры, где имеет место монопольный характер производства (водоснабжение, энергоснабжение, транспорт и т.д.). Государственные органы разрешают таким организациям получать разумную прибыль, но ограничивают их возможности повышать цены, поскольку общество зависит от предоставления такого рода услуг.

3. Стабилизация и развитие. Государственные органы пытаются удержать под контролем резкие колебания строительного производства от роста к спаду, устанавливая льготные налоговые условия, формируя соответствующее, адекватное рынку правовое обеспечение, осуществляя расходы на жилищное строительство и инженерную инфраструктуру.

4. Прямое воздействие. Государство осуществляет социальную поддержку в виде жилищных субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, а также приобретение и строительство жилья через программы адресной помощи малоимущим, военным, мигрантам.

Определяющим направлением, принципиально влияющим на проблему жилищного обеспечения граждан со средними доходами, выступает ипотечное кредитование. Местные органы власти регулируют развитие рынка ипотечных кредитов и взаимодействуют со всеми сторонами, участвующими в процессе жилищного кредитования: заемщиками, кредиторами и инвесторами, предоставляющими в той или иной форме денежные средства для строительства или приобретения жилья.

В разных странах существуют различные варианты (модели) жилищной политики: либерально-реформистский, неоконсервативный и патерналистский.

Либерально-реформистский подход заключается в выделении государственных ассигнований на строительство жилья и сдаче его в наем за умеренную плату. Проведение такой политики позволяет решить проблему нехватки жилья, однако не решает проблемы его качества, так как решить ее в полном объеме за счет государственных средств практически невозможно. Более того, проведение либерально-реформистской политики в течение длительного времени порождает социальное иждивенчество в жилищной сфере и неэффективное использование финансовых ресурсов.

Неоконсервативный подход характеризуется тем, что основным способом решения жилищной проблемы является расширение индивидуального домовладения, приватизация государственного и муниципального жилья и передача управления жильем частным компаниям. Такая политика позволяет значительной части населения (среднему классу) стать собственниками жилья, однако малоимущее население имеет весьма ограниченный доступ к жилью. При реализации неоконсервативной политики ограничиваются бюджетные расходы на жилищные программы, что приводит к обострению дефицита дешевого жилья при значительных масштабах пустующего дорогого жилья.

Патерналистский подход к жилищной политике конституирует жилье как важнейшее социальное благо, которое должно предоставить государство или предприятие-работодатель бесплатно и распределить в порядке живой очереди.

Жилье в данном случае является не товаром, а продуктом наделяния, тогда как государственное регулирование всецело вытесняет рынок. В структуре собственности на жилье доминирует государственный сектор. Такая политика была характерна для СССР.

Каждый из указанных подходов может быть эффективным лишь в определенный период времени и для определенных социально-экономических условий. Однако долгое применение какого-то одного варианта жилищной политики неизбежно приводит к кризису. Поэтому во многих странах для решения жилищной проблемы применяется смешанный тип жилищной политики, сочетание рынка жилья и института государственного обеспечения.

2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

С начала перехода к рыночным отношениям основная часть государственного жилья в нашей стране была передана в муниципальную собственность, включая ведомственный жилищный фонд, передававшийся в процессе приватизации государственных предприятий. Более половины жилья, переданного в муниципальную собственность, приватизировано, т.е. передано в частную собственность, причем приватизация проводилась бесплатно.

Муниципальная жилищная политика представляет собой совокупность систематически принимаемых решений и мероприятий с целью удовлетворения потребностей населения в жилье. Реализация жилищной политики является одной из главных задач муниципальных органов власти. В каждом муниципальном образовании должны быть установлены муниципальные нормативы жилищной обеспеченности, учитывающие местные условия.

Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» относит к компетенции городских и сельских поселений и городских округов в сфере жилищной политики:

- обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями;
- организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда;
- создание условий для жилищного строительства;
- осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

В рамках реализации этих задач органы местного самоуправления поселений и городских округов формируют муниципальную

жилищную политику как систему мер, обеспечивающих (для малоимущих) либо содействующих обеспечению потребностей граждан в жилище на муниципальном уровне.

Далее приведен перечень вопросов, решение которых в жилищной сфере обеспечивают органы местного самоуправления.

1. Порядок учета жилищного фонда, распределения и перераспределения малоимущим гражданам жилых помещений по договорам социального найма и иным гражданам по договорам найма, аренды, а также их продажи гражданам в муниципальном жилищном фонде.

2. Учет на основе социальных норм размера площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой осуществляется предоставление компенсаций по оплате жилья и коммунальных услуг.

3. Организация жилищного строительства за счет всех источников финансирования.

4. Предоставление и продажа в установленном земельным законодательством порядке земельных участков застройщикам для жилищного строительства на территориях, определенных градостроительной документацией.

5. Возможность получения налоговых и финансово-кредитных льгот предприятиями, учреждениями, организациями, предпринимателями, осуществляющими жилищное строительство.

6. Поддержка банков, предоставляющих льготные кредиты для жилищного строительства.

7. Правовое регулирование деятельности субъектов жилищной сферы (нанимателей, арендаторов и собственников недвижимости в жилищной сфере, застройщиков, исполнителей работ, агентов по торговле и аренде, страховых компаний).

8. Бронирование нанятого или арендованного жилища в муниципальном жилищном фонде, а также сохранение права пользова-

ния жилищем, неприкосновенность жилища в порядке и на условиях, установленных законодательством.

9. Контроль за исполнением законодательства в жилищной сфере.

Основные рычаги реализации муниципальной жилищной политики:

- прямые экономические: целевое финансирование программ, проектов и мероприятий; хозяйственные договоры; муниципальные заказы и контракты;

- косвенные экономические: налоги, льготные кредиты, договорные цены и т.п.;

- нормативно-правовые.

В условиях рыночной экономики жилье неизбежно приобретает рыночную стоимость и цену, в силу чего на территории муниципального образования формируется местный рынок жилья. Местный рынок жилья представляет собой систему экономических отношений субъектов, обеспечивающих перераспределение жилых помещений между собственниками. Этот рынок обеспечивает передачу прав собственности на жилищные объекты от одних юридических или физических лиц к другим.

Особое значение для рынка жилья имеет его местоположение. Покупатель жилья приобретает вместе с ним определенный набор характеристик местности:

- доступность к рабочим местам, магазинам, местам развлечений, которая в зависимости от положения может быть очень разной;

- обеспеченность общественными услугами: школы, пожарная команда, органы правопорядка и т.п.;

- качество окружающей среды: состояние воздуха, воды, уровень шума и т.п.;

- внешний вид (ландшафт), внешние характеристики домов и участков.

Принято разделять первичный и вторичный рынки жилья. Под первичным рынком понимается рынок нового жилья, вводимого в эксплуатацию. Под вторичным рынком понимается рынок жилья, освобождающегося по разным причинам: приобретение жилья на первичном рынке, переезд на другое место жительства, смерть и т.п. Рынки жилья различных муниципальных территорий характеризуются особенностями структуры спроса и емкости. От общей численности нуждающихся в улучшении жилищных условий и платежеспособности населения зависит емкость рынка. При расчете емкости местного рынка жилья необходимо также учитывать выбытие из эксплуатации ветхого и аварийного жилья, а также перевод части жилых помещений в нежилые, особенно на первых этажах многоквартирных домов. Ситуация на рынке жилья зависит от многих факторов. К основным факторам относятся:

- государственная и муниципальная политика, регулирующие вопросы распределения бесплатного жилья малообеспеченным группам населения, предоставления ссуд на приобретение жилья;

- наличие и развитость инфраструктуры, обслуживающей рынок жилья: агентства недвижимости, регистрационные и нотариальные конторы и т.п.;

- территориальные особенности: климатические условия, социальная стабильность, национальные традиции, криминогенная обстановка и т.п.

Особое влияние на рынок жилья оказывает состояние жилищно-коммунального комплекса, обеспечивающее пользование жильем.

Регулирование рынка жилья может осуществляться с помощью государственных и местных программ по следующим направлениям:

- политика стимулирования предложения, которая осуществляется двумя основными методами: строительство государственного

и муниципального жилья и субсидирование частного строительства;

- политика стимулирования спроса, т.е. субсидирование потребителей жилья через различные инструменты (пособия, сертификаты и т.д.);

- административное ограничение квартирной платы.

Политика стимулирования предложения предполагает, что местные органы власти могут строить и обслуживать специальное жилье для бедных. Участие государства при этом может осуществляться несколькими способами.

1. Капитальные субсидии, предполагающие, что государственное жилье может строиться за счет выпуска ценных бумаг, освобожденных от налогообложения. После оплаты этих бумаг правительством жилье становится муниципальной собственностью.

2. Субсидирование расходов по эксплуатации жилья. Государство может покрывать разницу между квартплатой и фактическими затратами его эксплуатации.

3. Субсидирование частного жилья посредством выплат домовладельцу ежегодных субсидий, покрывающих разницу между получаемой от жильцов квартплатой и фактической стоимостью строительства и эксплуатации дома или посредством выплат жильцами в качестве квартплаты определенного процента их доходов.

Политика стимулирования спроса направлена на предоставление бедным семьям права свободного выбора жилища. Получаемые ими купоны могут использоваться для оплаты как нового, так и вторичного жилья, которое обычно дешевле.

Ограничение квартплаты – самый простой инструмент регулирования рынка жилья административными методами. Фактически речь идет о перераспределении доходов, передаче определенной суммы от домовладельцев каждому жильцу.

Эти направления регулирования рынка жилья реализуются с помощью соответствующих программ. Выделяют три основных типа таких программ:

1. Жилищная помощь, включающая различные меры для улучшения жилищных условий и снижения стоимости жилья для малоимущих граждан.

2. Жилищная поддержка, предполагающая поддержку усилий местной администрации по улучшению качества жилья и оживлению заброшенных микрорайонов.

3. Ограничение максимального размера квартирной платы. Источники и механизмы финансирования жилищного строительства.

Местными источниками финансовых ресурсов для жилищного строительства могут быть бюджетные средства, амортизационные отчисления, плата, взимаемая с населения на капитальный ремонт жилья, налоги на имущество, страховые платежи.

Однако все эти источники крайне ограничены. Лишь немногие предприятия могут позволить себе строительство жилья для своих работников за счет собственных средств.

Одним из главных источников в настоящее время являются средства населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий. При этом денежные доходы большей части населения не позволяют приобретать жилье даже на вторичном рынке. Решением данной проблемы является использование различных кредитных механизмов, важнейшим из которых является ипотека. Ипотечкой называется залог недвижимого имущества для получения кредита на приобретение жилья. Гражданин может заключить с банком или иным кредитным учреждением договор на получение кредита для приобретения жилья под залог имеющегося у него жилья. По ипотечному договору он может получить жилье в короткие сроки, однако собственником жилья станет только после погашения ссуды и выплаты процентов по ней. При невыполнении условий договора

заемщик может лишиться жилья. Система ипотечного кредитования регулируется специальным федеральным законом.

Для регулирования отношений в жилищной сфере в структуре местной администрации обычно создается специальное структурное подразделение (как правило, отдел или управление по учету и распределению жилья). Его основные обязанности – ведение учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющих право на получение жилья за счет муниципальных или государственных средств, установление очереди на получение жилья, в том числе по различным льготным категориям, предоставление жилья из муниципальных и иных жилищных фондов в порядке установленной очереди. В крупных городах эта структура может быть построена по районам (округам). Для решения вопросов приватизации муниципального жилья, регулирования вторичного рынка жилья и содействия строительству жилья с участием средств населения во многих городах создаются специальные муниципальные учреждения: агентства, жилищные центры и т.д.

Таким образом, муниципальная жилищная политика реализуется по следующим направлениям:

1. Содействие новому строительству. Сюда также относится строительство жилья для сдачи его в аренду, стимулируемое государством в целях выравнивания региональных и структурных различий в обеспечении жильем и целевого пополнения жилищного фонда. Содействие жилищному строительству может осуществляться как прямо (через выделение соответствующих ассигнований), так и косвенно (например, через налоговые льготы застройщикам). При этом важным элементом является поддержка индивидуальных застройщиков.

2. Политика в отношении имеющегося жилищного фонда. Сюда относятся ограничение роста квартплаты, затруднение расторжения существующих договоров об аренде жилья, защита прав

квартиросъемщиков, запрет отчуждения квартир под офисы, введение штрафов в отношении квартиросъемщиков, которые без должных оснований используют принадлежащий общинам жилой фонд для малоимущих, содействие модернизации жилого фонда, мероприятия по реставрации и развитию города.

3. Муниципальное пособие для покрытия расходов на наем жилья. Оно является основным элементом системы поддержки малоимущих квартиросъемщиков и позволяет им арендовать помещения у домовладельцев.

3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

В соответствии с ЖК РФ муниципальный жилищный фонд представляет собой жилищный фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также ведомственный фонд, закрепленный за муниципальными предприятиями и учреждениями и находящийся в их полном хозяйственном ведении или оперативном управлении.

Муниципальный жилищный фонд как составная часть муниципальной собственности предназначен для удовлетворения жилищных потребностей населения соответствующей территории города, района. Муниципальный жилищный фонд образуется главным образом за счет передачи жилищного фонда в собственность муниципальных образований субъектами РФ, а также за счет строительства нового жилья.

Основными факторами объема и качества жилищного фонда являются его строительство и жилищное обслуживание, объем и качество жилищного строительства, а также и объем, и качество жилищных услуг.

Анализ нормативных правовых актов позволяет выделить отличительные признаки жилых и нежилых помещений.

Признак «назначение» предполагает возможность использования помещения только для проживания. Использование жилого помещения в других целях допускается только после его перевода в нежилое.

Под возможностью «проживания» в помещении понимается первоначальная предназначенность проживания семьи или гражданина, либо возможность такого проживания после переоборудования помещения.

Пригодность помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Благоустроенность жилого помещения как отличительный признак жилых помещений используется в некоторых случаях, например, в отношении жилых помещений, входящих в состав государственного, муниципального жилых фондов, фонда социального использования. Благоустроенность изменяется по мере развития градостроительства и во многом зависит от местных условий, от условий данного населенного пункта.

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии со ст. 19 ЖК государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений – документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

В зависимости от степени благоустройства жилищный фонд может быть оборудован:

- водопроводом, если внутри дома имеется распределительная сеть водопровода, в которую вода поступает централизованно из водопровода или артезианской скважины; жилищный фонд, не оборудованный водопроводом, не может быть оборудован канализацией; при этом площадь, оборудованная канализацией, не должна превышать площади, оборудованной водопроводом;

- водоотведением (канализацией), если внутри имеется канализационное устройство для стока хозяйственно-фекальных вод в

уличную канализационную сеть или поглощающие колодцы, местный отстойник;

- отоплением независимо от источника поступления тепла: от ТЭЦ, промышленной котельной, квартальной, групповой, местной котельной, АГВ (аппарата газового водонагревательного), индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в отопительную печь, или другими источниками тепла, за исключением печного отопления;

- газом, как сетевым (природным), так и сжиженным, включая газовые баллоны, при наличии установленной напольной газовой плиты;

- горячим водоснабжением от специальных водопроводов, подающих в жилые помещения горячую воду для бытовых нужд проживающих, централизованно или от местных водонагревателей;

- ваннами (душем) независимо от способа поступления горячей воды (система горячего водоснабжения) – централизованного либо местного, оборудованного водонагревателями (местная котельная, АГВ, индивидуальный котел заводского изготовления или вмонтированный в отопительную печь, газовая (дровяная) колонка); площадь, оборудованная ваннами, но не имеющая канализации, не считается оборудованной данным видом;

- напольными электроплитами при наличии установленной напольной электрической плиты.

Признак «изолированность» помещения означает, что жилое помещение должно быть изолированным, изолированно обвorbованным видами инженерного благоустройства применительно к среднему уровню инженерного благоустройства населенного пункта, имеющим самостоятельное сообщение с местами общего пользования жилого помещения, или лестничной клеткой, или улицей (двор), или придомовым земельным участком.

Характерной отличительной чертой жилых и нежилых помещений является отнесение помещения к недвижимому имуществу.

Исследования, проведенные при определении понятий «жилой фонд» и «жилищный фонд» показали, что большое количество авторов применяет подмену указанных понятий и отождествляет их. Также существует мнение, что под жилым фондом подразумевается совокупность всех жилых помещений, а под жилищным – жилой фонд и инженерная инфраструктура. Вместе с тем, в п. 1 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплено понятие жилищного фонда: как совокупность жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Учитывая определение жилищного фонда данное в Жилищном кодексе в настоящей работе понятия жилого и жилищного фонда тождественны.

Анализ нормативных документов позволил выделить критерии классификации жилищных фондов. Итак, основными критериями классификации жилищных фондов являются:

- форма собственности;
- основания предоставления в пользование;
- направления использования жилищного фонда.

В качестве собственника от имени муниципального образования в соответствии со ст. 125 и 215 ГК РФ выступают органы местного самоуправления и лица, указанные в законе. Права органов местного самоуправления от имени муниципального образования распространяются на самостоятельное владение, пользование и распоряжение муниципальным имуществом. Например, они вправе передавать муниципальное имущество во временное или постоянное пользование физическим или юридическим лицам, органам государственной власти РФ и органам государственной власти субъекта, и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами (ст. 51 Федерального закона от 6 октября

2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»). В соответствии со статьей указанного закона в состав муниципальной собственности входит муниципальный жилищный фонд. Согласно нововведению, с 1 января 2007, г. в собственности муниципальных образований находится жилищный фонд только социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда (ст. 50 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Государственный учет жилищного фонда осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ. Этот порядок включает в себя проведение технического учета жилищного фонда, его техническую инвентаризацию и паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений – документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральным законом и иными нормативными актами РФ.

Так, структуру муниципального жилищного фонда составляют все жилые дома и жилые помещения, принадлежащие на праве собственности городскому округу, в том числе:

- завершенные строительством или реконструированные за счет средств федерального и местного бюджетов и принятые в эксплуатацию в установленном порядке;

- перешедшие в собственность муниципального образования – городского округа в порядке, установленном законодательством;

- признанные жилыми помещениями после перевода нежилых помещений в жилые помещения в установленном порядке.

Управление и распоряжение муниципальным жилищным фондом включает:

- формирование и учет муниципального жилищного фонда;
- заключение сделок, предметом которых являются жилые помещения муниципального жилищного фонда;

- осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда;

- иные вопросы, отнесенные действующим законодательством к компетенции органов местного самоуправления.

Муниципальный жилищный фонд формируется путем:

- принятия жилых помещений в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством, в том числе на основании судебных решений, а также жилых помещений, признанных бесхозными;

- приобретения жилых помещений по гражданско-правовым сделкам;

- строительства жилых домов за счет средств бюджета – городского округа;

- перевода нежилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования – городского округа, в жилые помещения муниципального жилищного фонда;

- использования иных способов приобретения жилых помещений в муниципальную собственность городского округа, установленных действующим законодательством.

4. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ ФОНДОМ

Как известно, управление некоторым объектом – это всегда воздействие на него со стороны органа управления для достижения им определенной цели. Цель объектов, принадлежащих к коммерческим предприятиям – получение прибыли, некоммерческих – выполнение возложенных на них функций и т.д. Если нет одной какой-то четко выделенной цели, то, как правило, целью становится выживание объекта и повышение эффективности его работы, то есть, снижение расходов и увеличение полезного эффекта.

Любое управление состоит из трех этапов:

- сбор информации об управляемом объекте и окружающей среде;
- анализ этой информации и выработка управленческих решений;
- воздействие на объект управления.

Практика говорит о том, что управление может быть неэффективным, если управляющий субъект не достигает своей цели; низкоэффективным – когда на достижение своей цели затрачивается слишком много ресурсов и времени; оптимальным – когда цель управления достигается быстро и минимальными затратами. В социально-экономических системах в условиях конкуренции и борьбы за выживание в конкурентной рыночной экономике, управление становится одним из самых важных факторов.

Под субъектом управления подразумевается лицо, оказывающее в целях управления давление на объект. К субъектам управления в сфере жилищного фонда относятся собственники жилых помещений или лица, привлеченные для управления домом. В отдельных случаях, если собственники сами не осуществляют выбор способа управления домом субъектом управления могут выступать органы местного самоуправления.

В случае если в многоквартирном доме нежилые и жилые помещения принадлежат различным собственникам, то управление многоквартирным домом может осуществляться только на основе единых условий, согласованных ими. При этом, собственники могут вырабатывать эти условия сами или делегировать свои права по их формированию, уполномоченному ими лицу, которое будет представлять интересы всех собственников при выборе и заключении договоров с управляющими компаниями.

Таким образом, управление жилищным фондом – это согласованная деятельность собственников жилых и нежилых помещений в доме (лиц), направленная на обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Создание эффективной системы управления эксплуатацией жилищного фонда города связано с необходимостью рационального разделения функций между участниками данного процесса, в обосновании муниципального заказа на эксплуатацию жилья, в подборе рациональных форм и методов организации конкурсного подбора подрядчиков, в определении адекватных форм контроля за деятельностью жилищно-эксплуатационных организаций.

В целях осуществления управлением жилищным фондом муниципального образования органы местного самоуправления определяют стратегические направления развития жилищной сферы, разрабатывают и принимают программы реформирования жилищной сферы, а также формируют службу управления и регулируют финансовые потоки в данной сфере. Кроме того, органы местного самоуправления осуществляют общий контроль за обеспечением потребителей жилищно-коммунальными услугами в соответствии нормами и правилами их предоставления.

Далее необходимо отметить, что объект управления в жилищной сфере представляет собой единый комплекс недвижимого имущества, включающий в себя земельные участки в установленных границах и расположенные на данных участках многоквартирные дома. Кроме того, в структуру объекта управления жилищным фондом включаются объекты недвижимости с элементами инженерной инфраструктуры, в которых отдельные помещения, находятся в государственной, частной, муниципальной и иной собственности.

Дифференциация жилищных фондов осуществляется по двум критериям, это: по форме собственности и по целям использования. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на муниципальный жилищный фонд, государственный и частный жилищный фонды. Дифференциация жилищных фондов на виды позволяет определить типы правового регулирования в отношении входящих в него жилых помещений: частно-правовой или публично-правовой, без привязки к конкретным жилым помещениям.

Специально уполномоченным органом, осуществляющим контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, является государственная жилищная инспекция.

В целях совершенствования управления жилищной сферой муниципального образования – городского округа необходимо реализовать следующие направления деятельности:

- разработать стандарт качества предоставления жилищных услуг;
- организовать проведение мониторинга качества предоставленных жилищных услуг;
- выявить и сформировать систему показателей качества удовлетворенности населением жилищными услугами;

- обеспечить повышение экономической самостоятельности жилищной сферы в муниципальном образовании – городском округе;

- создать условия для формирования конкурентной среды в жилищной сфере.

Повышение экономической самостоятельности в жилищной сфере и формирование конкурентных основ функционирования являются приоритетными задачами, обеспечивающими повышения качества предоставления жилищных услуг.

5. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Реконструкция и обновление жилищного фонда – одна из самых важных задач в области жилищной политики любой страны. Зарубежный опыт строительства и воспроизводства жилищного фонда отличается от отечественного. Проблемы воспроизводства жилищного фонда в странах с развитой рыночной экономикой имеют некоторые общие черты, схожие с проблемами воспроизводства жилья в России. Кроме того, в зарубежных странах накоплен значительный опыт решения жилищных проблем. Особый интерес представляет опыт Финляндии, Швеции, Голландии и США – стран с высоким уровнем социальной защиты населения и обеспеченности его комфортабельным жильем.

В Финляндии подавляющая часть зданий находится в частном владении. Количество общественных зданий и зданий в собственности государства и муниципалитетов составляет 13% от общего фонда недвижимости и занимает около 42 миллионов поэтажных квадратных метров. Доля зданий, находящихся в собственности государства, составляет 1/4, а муниципалитетов – 3/4. В прямом владении муниципалитетов имеется более 125 тысяч арендных квартир. Хельсинки – крупнейший собственник квартир среди муниципалитетов – владеет более чем 30-ю тысячами квартир. В собственности частного сектора находится 87% от общего количества зданий. Крупнейшими владельцами недвижимости являются банки и страховые компании. Около миллиона акционерных квартир, находящихся в частном и арендном пользовании, входит в 60 тысяч акционерных квартирных обществ. По возрастному признаку фонд зданий в Финляндии является весьма молодым в международном масштабе. Средний возраст зданий составляет менее 20 лет. Четыре из пяти квартир в многоэтажных жилых домах были построены после 1960 года. Из квартир в малоэтажных домах на несколько семей

почти 95% построены после 1970 года. Больше половины старых многоэтажных зданий, построенных до 1940 года, находится в Хельсинки.

В середине 60-х годов правительство Швеции ставило задачу быстрого решения жилищной проблемы и принимает так называемую «Программу миллиона». Эта программа была нацелена на стимулирование жилищного строительства в размере 1 млн. квартир за 10 лет. В связи с этим темпы нового строительства неуклонно возрастали и достигли максимума в начале 70-х годов. В это время в год строилось 120–130 тыс. квартир. К середине 70-х годов на рынке жилья имел место некоторый избыток в предложении, и объемы нового строительства вдвое уменьшались, а уже в середине 80-х годов число построенных квартир в год не превышало 30 тыс. Однако, несмотря на значительное падение объемов нового жилищного строительства, общий объем инвестиций в жилищную сферу не уменьшался. Произошла переориентация в сфере воспроизводства жилищного фонда с нового строительства на перестройку старого жилья, его модернизацию и реконструкцию. Сейчас свыше 40% жилищного фонда представляют собой дома на одну или две семьи, обычно занимаемые частными владельцами, 40% жилья сдаются домовладельцами внаем и 15–18% принадлежат кооперативам. Кооперативная собственность подразумевает членство в некоммерческой ассоциации, задачей которой является обеспечение ее членов жильем, обычно в многоквартирном доме. Члены кооператива вкладывают свои средства в строительство жилья и привлекают заемные. Впоследствии они обязаны ежемесячно производить выплаты на покрытие займов ассоциации, нести расходы по содержанию и техническому обслуживанию своего жилья.

Жилищный фонд в Швеции, как объект недвижимости, облагается налогом. Этот налог платят все собственники жилья, независимо от того, проживают они в нем или сдают его в аренду. В то же

время величина налога неодинакова и зависит от категории его владельца и цели использования. Так, например, владелец жилищного фонда, сдающий его в аренду, платит больший налог по сравнению с собственниками жилья, проживающими в нем. Полученная таким образом сумма налоговых выплат направляется государством на поддержание малоимущих слоев населения путем выдачи жилищных пособий. При этом имеются два вида жилищных пособий. Один вид предназначается для пенсионеров, а другой – для семей с детьми с низкими доходами. Решение о пособиях принимают местные власти. Эти пособия получают около 30% пенсионеров и 23% семей с детьми. Размер пособий колеблется от 20 до 80% размера квартирной платы в зависимости от годового дохода семьи и количества детей. С 1988 года для семей, имеющих более трех детей, общий объем жилищных пособий в Швеции стал снижаться, в основном, из-за увеличения числа работающих женщин, что привело к повышению семейных доходов.

Размер квартирной платы в Швеции довольно высок и колеблется от 15 до 50% дохода семьи (диаграмма 1). В связи с этим особое внимание уделяется установлению обоснованного уровня квартирной платы. В муниципальных домах квартплата устанавливается после переговоров с квартиросъемщиками и должна покрывать издержки по управлению, ремонту, содержанию и обслуживанию жилищного фонда. В частных домах квартплата также устанавливается на переговорах между владельцем и организацией квартиросъемщиков. С 1968 года существуют нормы для установления квартплаты, которая не должна заметно превышать цены на аналогичные квартиры в том же районе. Если стороны не могут договориться, то они обращаются в суд.

Особенностями воспроизводства жилищного фонда Швеции является:

– государственное регулирование удельных весов форм воспроизводства жилищного фонда в зависимости от ситуации, складывающейся на рынке жилья, путем варьирования субсидиями и льготными кредитами;

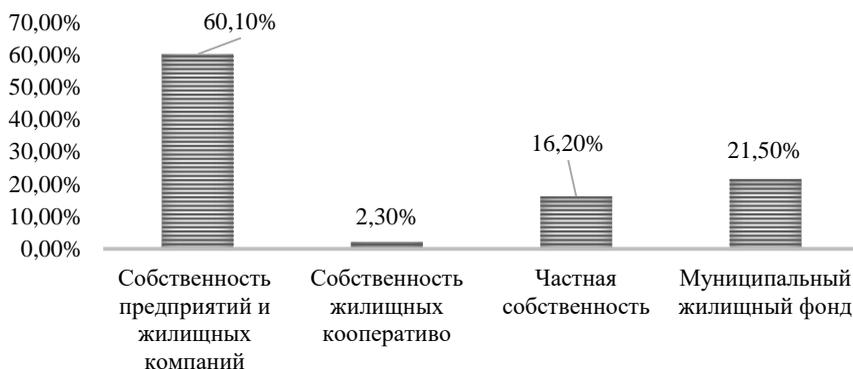
– полное возмещение затрат на ремонт, содержание и техническое обслуживание жилищного фонда за счет квартирной платы даже при аренде в муниципальном секторе;

– наличие системы перераспределения средств в жилищной сфере за счет взимания налогов на жилищную недвижимость с ее владельцев с последующим направлением полученных сумм на жилищные пособия;

– незначительное вмешательство правительства в сферу воспроизводства жилищного фонда.

Диаграмма 1

СТРУКТУРА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ШВЕЦИИ ПО КАТЕГОРИЯМ СОБСТВЕННИКОВ



В 1901 году народное жилищное хозяйство Нидерландов получило прочную правовую базу в виде Жилищного закона. Тем самым стала возможной помощь государства частным организациям

в строительстве «для общественных нужд». Жилищные ассоциации, таким образом, – это самостоятельные частные организации, занимающиеся строительством, сдачей в аренду и содержанием жилья. Они занимаются этим, в первую очередь, для групп населения, у которых возникают сложности с поиском хорошего и доступного по ценам жилья. Чтобы быть в состоянии функционировать как жилищная ассоциация, необходимо получить признание правительства. Подобное признание называется регистрацией. Юридически ассоциация обозначается термином «зарегистрированное жилищное объединение».

Правила Жилищного закона тщательно разработаны в так называемых Постановлениях. В них указаны правила деятельности объединений. Зарегистрированные жилищные объединения могут действовать исключительно в области народного жилищного хозяйства. Под деятельностью подразумеваются строительство, управление, предоставление, продажа жилья, оказание услуг жителям и забота о жилой среде. Область деятельности оговаривается в разрешении. Как правило, она ограничена одним населенным пунктом или регионом.

Вступление в 1902 году в силу Жилищного закона стимулировало создание во многих муниципалитетах жилищных ассоциаций. В то время, как в 1890 г. в Нидерландах насчитывалось всего 40 подобных объединений, в 1913 г. их было уже 301, а в 1922 году – уже 1341. В среднем в их собственности находилось от 30 до 50 жилых единиц. До принятия жилищного закона ассоциации были слабы как с финансовой, так и с управленческой точки зрения. Последнее было вызвано тем, что ассоциации зависели от работающих бесплатно добровольцев. Слабость с финансовой точки зрения происходила оттого, что, если объединению удавалось заработать на эксплуатации жилья, то прибыль должна была быть выплачена государству.

Пик предвоенного строительства пришелся на период с 1916 до 1925 года. Тогда объединениями были построены 96 600 домов, в основном, отличного качества. В период кризиса (1933–1939 гг.) объем строительства сильно сократился.

Война внесла хаос в сферу жилищного строительства. Сотни тысяч единиц жилья были разрушены или повреждены, и ничего нового почти не строилось. Дефицит жилья после Второй мировой войны ознаменовал новую фазу в истории жилищных ассоциаций. Многие семьи были вынуждены подселаться в чужие дома. Всплеск рождаемости означал лишь обострение дефицита. Государство взяло инициативу на себя и начало посредством субсидий стимулировать строительство доступного жилья. Качеству не уделялось большого внимания, и единственное, что имело значение, – это сам факт строительства. В 1958 году годовая продукция достигла 89 000, а в 1967 г. уже 125 000 единиц жилья. Дефицит, однако, все еще не был ликвидирован. В целях снижения огромных затрат большое внимание уделялось повышению эффективности. Основным способом его достижения было серийное производство. Это, в свою очередь, означало крупномасштабное строительство многоэтажек.

Политика, в частности выбор архитекторов, способ распределения подрядов и осуществление контроля в процессе строительства, определялась, в основном, муниципалитетами. Жилищные ассоциации стали, таким образом, дополнительными государственными органами. Тот факт, что государство посредством системы распределения полностью взяло предоставление жилья в свои руки, еще более усилило этот эффект. Государство широкомасштабно предоставляло субсидии и кредиты с целью стимулирования огромного объема строительства.

В восьмидесятых годах роль государства изменилась. К этому времени государство нарастило огромные долги, что требовало со-

кращений и экономии. Кроме того, нехватка жилья больше не рассматривалась государством как проблема первостепенной важности. Прежде всего, было решено прекратить выдачу или гарантию ассоциациям субсидий.

В начале девяностых годов государство еще более отдалилось от ведения жилищного хозяйства вследствие сокращения государственных жилищных программ. Так, например, были сокращены объектные субсидии (на строительство домов) и увеличены субъектные субсидии (частным лицам на покупку или аренду жилья). Кроме того, констатировалось, что многие лица имеют слишком высокие доходы по отношению ко вносимой ими арендной плате и, таким образом, с точки зрения государства, неправомерно пользуются субсидированным жильем. Многие также проживают, учитывая уровень их доходов, в слишком дорогих домах. Поэтому они получают слишком большие субсидии. Такое «асимметричное использование жилья» обеими группами должно быть, по мнению государства, скорректировано. Более того, считает государство, объем строительства, сдаваемого в социальную аренду жилья, должен быть сокращен одновременно с увеличением количества коммерческого жилья, строительство которого могло бы осуществляться самими жилищными ассоциациями.

В США участие правительства в жилищном строительстве началось, примерно, с 30-х годов. Эта необходимость была связана с экономическими и социальными переменами, вызванными депрессией 30-х годов, увеличением числа безработных и лиц, не имеющих возможность платить за квартиру или, купленный в кредит, дом. Вмешательство федерального правительства выразилось в реорганизации всей системы финансирования частного жилищного строительства, выдаче гарантий кредитным учреждениям и предоставлении им кредитных фондов. Это позволило даже людям с ограниченными средствами покупать дома – первый взнос наличными

устанавливался сравнительно небольшой, а кредит предоставлялся на льготных условиях. Начиная с 1937 года, стала проводиться в жизнь программа МЖС – муниципального жилищного строительства, направленная на обеспечение жильем малоимущих и неимущих слоев населения. Выполнение федеральной программы муниципального жилищного строительства осуществляют созданные местными властями управления МЖС. Эти управления приобретают многоквартирные жилые дома, малоэтажные застройки, а в некоторых случаях и односемейные дома тремя способами:

- покупают землю, заказывают разработку проектной документации и на конкурсной основе привлекают строительную фирму, которая предложила строить спроектированный жилой дом за наименьшую цену;

- покупают новую жилищную застройку у частной строительной фирмы, специализирующейся на строительстве жилья на своих земельных участках для последующей продажи;

- берут в аренду у владельца законченную жилую постройку и от своего имени сдают квартиры семьям с низкими доходами. Малоимущие платят за жилье не более 30% своего дохода. Если квартира обходится управлению дороже, то разница покрывается за счет правительственных дотаций.

Снимать квартиру в муниципальном доме имеют право лишь семьи с ограниченными доходами. Размер этого ограничения устанавливается местными управлениями МЖС и зависит от сложившегося в данном районе среднего размера заработной платы.

Особую роль в сфере воспроизводства жилищного фонда в США играют фирмы-билдеры, которые ведут жилищное строительство по собственным проектам, на собственных земельных участках для сдачи готового дома в аренду. Как правило, эти фирмы принадлежат крупным промышленным, банковским или торговым корпорациям. Сдача в аренду жилых помещений в США является

довольно выгодным бизнесом. Так, например, средняя цена арендуемой квартиры в 1992 году составляла 612 долларов в месяц. Таким образом, 4–6-квартирные дома стоимостью 150–200 тыс. долларов окупаются за 5–5,5 лет, после чего приносят домовладельцам доход 20–25 тыс. долларов в год с учетом затрат на техническое обслуживание и текущий ремонт.

Объем жилищного фонда в США быстро растет. Так, с 1970 по 1996 год жилищный фонд, находящийся в собственности проживающих в нем граждан, возрос в 6,9 раза, а сдаваемый в аренду за этот же период – в 6,5 раза. В 1996 году индивидуальные частные дома составляли 78%, а оставшаяся часть, в основном, принадлежит частным домовладельцам, которые сдают жилье в аренду. Несмотря на то, что 10% квартир пустуют – не сданы в аренду или не проданы, в США ежегодно строятся и продаются миллионы односемейных и сотни тысяч многосемейных арендных домов. При этом 70,5% жилых домов покупается в рассрочку на срок от 20 до 50 лет. Средняя общая площадь жилых домов для индивидуального проживания, проданных в 1996 году, составляла 198,6 кв. метра.

Качество домов для индивидуального проживания одной семьи весьма высокое и в 1996 году характеризовалось следующими показателями:

- 99% всех домов оборудовано водопроводом и канализацией;
- 92% имеют горячее водоснабжение;
- 77% оборудовано централизованными кондиционерами;
- 83% имеют гаражи, в т. ч. 64% на 2 автомашины, 11% – на 3 автомашины, 8% – на 1 автомашину, остальные дома с навесами для машин или без гаражей.

Из общего числа односемейных домов 60% строятся фирмами-билдерами и строительными компаниями за счет своих средств и привлечения кредитов банков и продаются после завершения строительства по рыночным ценам. Остальные 40% домов строятся по

заказам будущих владельцев по их проектам, или на основе их пожеланий строящая фирма разрабатывает проект.

Для населения с низкими доходами в США строятся и многоэтажные дома в 10–16 этажей. На основе таких домов возводится автономный для проживания микрорайон из 5–10 домов разной этажности. В первых этажах встраивают продуктовые и промышленные магазины, коммунальные учреждения, школы, спортивные сооружения, бассейны, гаражи с автосервисом. Квартиры в таких домах имеют три и более комнат. Стоимость квартиры в таком доме составляет порядка 20 тыс. долларов, что вполне доступно для семей с низкими доходами. Однако широкого распространения этот вид жилья в США не получил. Интерес представляют формы владения многоквартирными домами в США, где получили большое распространение кондоминиумы – ассоциации собственников квартир. Регламентация организации и деятельности таких ассоциаций находится в ведении штатов, однако регулирование вопросов общей собственности на недвижимость в жилищной сфере практически везде аналогично.

Законодательство штатов устанавливает, что ассоциации создаются в качестве средства, с помощью которого владельцы квартир в многоквартирных домах, являющихся их общей собственностью, могут осуществлять деятельность по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. Американское законодательство к общей собственности в многоквартирных домах относит землю, здание и усовершенствования, к ним относящиеся, т.е. элементы общего пользования. Размеры вкладов на обслуживание и ремонт, которые все члены ассоциации обязаны вносить на коллективные цели, определяются размером доли каждого собственника жилья в общем имуществе. При этом непроживание собственника в принадлежащей ему квартире или отказ от использования коллективных

элементов имущества или дополнительных рекреационных мощностей не могут являться основанием для освобождения собственника от внесения вклада на вышеприведенные коллективные цели.

В настоящее время в странах с развитой рыночной экономикой на воспроизводство жилищного фонда приходится в среднем 23–25% валовых инвестиций и от 20 до 25% личных накоплений граждан. Однако в последнее время наметилась тенденция к сокращению инвестиций в новое жилищное строительство. С одной стороны, это вызвано сокращением спроса на жилье наиболее обеспеченной части населения, с другой – снижением спроса со стороны менее обеспеченных категорий населения. В ряде стран, таких как Франция, Австрия, Швеция, Дания и др., увеличиваются объемы государственного жилищного строительства и создаются системы государственных субсидий и льготных кредитов на покупку или строительство жилья. Это нацелено на то, чтобы удовлетворить жилищные потребности населения с низкими доходами.

Кроме того, в ряде стран происходит переориентация инвестиций на реконструкцию и модернизацию жилищного фонда. По оценкам специалистов, доля инвестиций на эти цели, например, в Канаде, Дании, приблизилась к 50% объема средств, расходуемых на новое строительство. В США эта доля превышает 40%. При этом возрастают требования к качеству жилищного фонда. В числе критериев качества оценки жилья, наряду с удобством внутренней планировки квартир, насыщенностью оборудованием, все большее значение приобретают надежная тепло- и звукоизоляция, качество окружающей среды – чистота воздуха, наличие парков и скверов, водоемов, уровень шума и т.п. В связи с этим строительные и проектные фирмы практически во всех странах с развитой рыночной экономикой активно изучают современные требования населения к удобству и уровню качества жилищ. Они проводят опросы потенциальных жильцов с целью получения информации о требованиях различных категорий населения к качеству жилья.

Анализу будущих затрат на ремонт и содержание жилищного фонда уделяют внимание и правительственные органы. Например, в США обязательным условием федерального финансирования строительства или реконструкции объекта является экспертиза стоимости 25-летнего жизненного цикла рассматриваемого инвестиционного объекта.

В странах с развитой рыночной экономикой жилищное строительство осуществляется, в основном, за счет частных инвестиций. По данным Института мировой экономики и международных отношений, доля государственного сектора в жилищном строительстве этих стран колеблется в пределах от 1,5–2% (США) до 8–18,5% (Италия, Франция). За счет средств населения (собственных и заемных) строятся или покупаются индивидуальные, или односемейные дома, а также квартиры в многосемейных домах. В европейских странах наибольшее развитие получило кооперативное строительство, его доля во Франции превышает 25%, в Италии составляет около 20%, в Дании и Финляндии – около 15%. В США доля этого вида строительства незначительна.

Преобладающим типом жилья в большинстве развитых стран являются односемейные одно- и двухэтажные дома, которые строятся, как правило, в пригородной зоне больших городов, в средних и малых городах, а также в сельской местности. В США, например, в односемейных домах проживает около 65% населения, в том числе 40% – в пригородах, 28% – в городах и 32% – в сельской местности. При этом многие дома частично или полностью собираются в заводских условиях. Широкое применение получили модули и блоки, преимущественно из деревянных конструкций. Время сборки такого дома ограничивается несколькими днями. Общая продолжительность всего цикла по созданию дома (с момента принятия заказа до сдачи) не более 8 месяцев.

Многokвартирные 2–3-этажные жилые дома строятся в США и во многих других странах из тех же материалов, что и одноквартирные. Эти дома предназначаются для семей среднего достатка, которые не могут купить собственный дом. Для малоимущих семей, нуждающихся в социальной помощи, строятся многоэтажные дома, как правило каркасного типа из монолитного бетона. При этом строительство в среднем на 60–65% оплачивается государством путем субсидирования граждан.

Важной особенностью стран с развитой рыночной экономикой в сфере воспроизводства жилищного фонда является наличие развитого кредитно-финансового механизма, позволяющего людям с невысокими доходами строить или приобретать комфортабельное жилье. Формы кредитований, размеры кредитов, сроки их погашения и процентные ставки имеют значительную дифференциацию по странам. Однако можно выделить несколько схожих моментов.

Во-первых, размеры государственного субсидирования населения на приобретение или строительство жилья увязаны с такими социальными аспектами, как жилищные условия отдельных групп граждан, количество и возраст членов семьи, их доходы. Во-вторых, почти во всех странах сегодня растет доля заемных средств при строительстве или покупке жилья. Так, например, в США и большинстве европейских стран эта доля достигает в среднем 80%, т.е. первоначальный вклад, приобретающего или строящего жилье, составляет 20%. Однако в отдельных случаях для населения с низкими доходами доля ссуды может достигать 93–95% (США, Канада). В Австрии и Норвегии в отдельных случаях предоставляется полная ссуда гражданам, которые не имеют возможности сделать личного вклада.

Решающее значение в механизмах кредитования имеют срок предоставления кредита и величины процентной ставки платы за него. Обычно этот срок составляет 20–30 лет, а плата за кредит в

европейских странах 5-6%, в США – 8–10%. Очень важно изучение опыта ипотечного кредитования жилищного строительства с целью трансформации его механизмов в сферу воспроизводства жилищного фонда в России.

В качестве небольших выводов следует выделить несколько основных особенностей воспроизводства жилищного фонда в развитых европейских странах.

Отмечается, что регулирование в сфере жилищного фонда находится на высоком уровне с применением:

- нормированной налоговой политики;
- субсидированием и льготным кредитованием малоимущего населения;
- эффективных методов привлечения инвестиций для строительства нового жилья.

Проводится политика возмещения затрат на ремонт, содержание и техническое обслуживание жилищного фонда за счет квартирной платы, учитывая сдаваемый в аренду жилой фонд. Действует система перераспределения средств в жилищной сфере за счет взимания налогов на жилищную недвижимость с ее владельцев, для направления полученных сумм на жилищные пособия. Наблюдается привлечение большого объема частных инвестиций за счет совершенной законодательной базы и минимизации рисков на рынке жилой недвижимости.

Безусловно, состояние жилищного фонда в России в настоящее время существенно отличается от ситуации, например, в Европе. В основном это связано с тем, что за последние сто лет Россия перенесла ряд больших реформ, смену правительства и законодательства. Единственной формой восстановления жилищного фонда в стране долгое время являлось новое строительство. И наряду с этим, наблюдалось отсутствие таких форм, как модернизация и рекон-

струкция. В связи с этим сегодня в России наблюдается неудовлетворительное состояние жилищного фонда. В настоящее время, т.е. в 20-х годах XXI века, потребуется частичная замена, а возможно и полная ликвидация фонда «массовой застройки». Эффективное решение всех проблем реконструкции и обновления сложившейся городской застройки возможно лишь при системном их рассмотрении, с учетом зарубежного опыта и сложившихся российских традиций, и принципов ее формирования.

6. УПРАВЛЕНИЕ ВЕТХИМ И АВАРИЙНЫМ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Формирование такой важной составляющей части социальной и экономической политики, как политика в жилищной сфере, определение конкретных целей и разработка механизмов их достижения, контроль за ее реализацией требуют полной, своевременной и достоверной информации. Статистическое наблюдение призвано всесторонне освещать деятельность организаций данной сферы услуг, выявлять и отслеживать их влияние на социально-экономическое положение страны.

В соответствии с действующей классификацией статистическое наблюдение в жилищной сфере отражает состояние жилищного фонда, степень его благоустройства и изношенности, необходимость проведения текущего и капитального ремонта жилищного фонда, обеспечение жильем населения.

Известно, что основной частью жилищной сферы является жилищный фонд, который является совокупностью всех жилых помещений, независимо от продолжительности функционирования жилого дома: недавно построенное здание и сданное в эксплуатацию, здания с невысоким процентом износа, дома, требующие текущего ремонта и нуждающиеся в капитальном ремонте, а также ветхие и аварийные дома.

На сегодняшний день проблема аварийного и ветхого жилья стоит крайне остро и требует новых нестандартных решений, финансовой поддержки, совершенствования законодательной базы и принятия безотлагательных мер.

Основным противоречием современного периода времени является то, что уровень аварийного и ветхого жилья в России достаточно высок, что связано с проблемами жилищно-коммунального обслуживания жилищных фондов, с высоким процентом износа до-

мов, с отсутствием некоторых подзаконных актов в области капитального ремонта, с недостаточно активными действиями муниципальных властей в отношении аварийного и ветхого жилья и т.п. Во многих городах процент износа зданий достаточно высок, особенно это касается городов, имеющих множество сохранившихся исторических построек в структуре города. Здания, построенные почти полвека назад, изношены до 80%. Поэтому с каждым годом растет количество людей, нуждающихся в доступном и комфортном жилье. Практика показывает, что многие граждане продолжают жить в аварийном жилье, так как власти не признают статус аварийности дома в силу причин невозможности переселения граждан. Кроме того, при переселении не гарантировано, что переселение осуществится в достойное жилье.

Уровень благоустройства жилищного фонда оценивается долей домов, имеющих водопровод, канализацию, центральное отопление, горячее водоснабжение, газ в общей численности зданий.

В зависимости от степени благоустройства жилищный фонд может быть оборудован:

- водопроводом, если внутри дома имеется распределительная сеть водопровода, в которую вода поступает централизованно из водопровода или артезианской скважины; жилищный фонд, не оборудованный водопроводом, не может быть оборудован канализацией; при этом площадь, оборудованная канализацией, не должна превышать площади, оборудованной водопроводом;

- водоотведением (канализацией), если внутри имеется канализационное устройство для стока хозяйственно-фекальных вод в уличную канализационную сеть или поглощающие колодцы, местный отстойник;

- отоплением независимо от источника поступления тепла: от ТЭЦ, промышленной котельной, квартальной, групповой, местной

котельной, АГВ (аппарата газового водонагревательного), индивидуального котла заводского изготовления или котла, вмонтированного в отопительную печь, или другими источниками тепла, за исключением печного отопления;

– газом, как сетевым (природным), так и сжиженным, включая газовые баллоны, при наличии установленной напольной газовой плиты;

– горячим водоснабжением от специальных водопроводов, подающих в жилые помещения горячую воду для бытовых нужд проживающих, централизованно или от местных водонагревателей;

– ваннами (душем) независимо от способа поступления горячей воды (система горячего водоснабжения) – централизованного либо местного, оборудованного водонагревателями (местная котельная, АГВ, индивидуальный котел заводского изготовления или вмонтированный в отопительную печь, газовая (дровяная) колонка); площадь, оборудованная ваннами, но не имеющая канализации, не считается оборудованной данным видом;

– напольными электроплитами при наличии установленной напольной электрической плиты.

Для оценки качества жилищного фонда также имеет значение изучение вводимых в эксплуатацию домов по характеру строительства, уровню комфорта, этажности и материалу стен и фундаментов.

Действующим законодательством понятие «ветхое жилье» не предусмотрено. Использование устаревшего термина обуславливается тем, что до вступления в силу Жилищного кодекса РФ действовал аналогичный законодательный акт РСФСР, принятый в далеком 1983 году. Сегодня в ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» содержится понятие только «аварийного жилищного фонда».

Пункт 2 части 1 статьи 2 ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ»: «Аварийный жилищный фонд – совокупность жилых помещений в многоквартирных домах, которые признаны в установленном порядке до 1 января 2012 года или применительно к положениям главы 6.3 настоящего Федерального закона после 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации».

Данное понятие, безусловно, сложно понять человеку, не ориентирующемуся в жилищном законодательстве.

Признать квартиру аварийной может только специальная комиссия, действующая на уровне субъекта РФ. Однако это может сделать и местный орган, отвечающий за надзор в жилищной сфере в муниципальном образовании. Чтобы провести обследование в своем помещении, наниматель или собственник должен подать заявление и приложить к нему соответствующий пакет документов, предусмотренный п. 45 ППРФ № 47.

Заявление о признании помещения аварийным.

Копия документа, удостоверяющего право на жилое помещение. Это необходимо в случае, если в ЕГРН по тем или иным причинам квартира не зарегистрирована. В частности, это может быть договор купли-продажи, дарения или завещание.

Заявления, жалобы иных жильцов на неудовлетворительные условия проживания. Предоставление их необязательно, но может служить дополнительным доказательством необходимости скорейшего обследования.

Акт обследования жилого помещения, если заявление подает местный орган, отвечающий за жилищный надзор.

Если говорить в целом о нормативной базе контроля за аварийным и ветхим жильем, то, прежде всего, нужно назвать нормативные акты, основополагающего характера, такие как Конституция

РФ, Жилищный кодекс РФ, в целом устанавливающие как право на жилье, так и особенности содержания и эксплуатации жилища.

«В соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, собственники помещений, помимо прав и обязанностей в отношении помещений в многоквартирных домах, несут обязанности по поддержанию в надлежащем состоянии общего имущества, в том числе по осуществлению текущего и капитального ремонтов».

Признание жилого помещения непригодным для проживания граждан осуществляется межведомственной комиссией, создаваемой федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления в зависимости от принадлежности жилого помещения к соответствующему виду жилищного фонда: Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

По результатам работы Комиссия принимает большинством голосов решение (в виде заключения) о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания.

Чтобы подать заявление о признании квартиры аварийной, требуется знать критерии, которым должно отвечать жилое помещение. Несоответствие одного и более из них является условием, позволяющим рассчитывать на дальнейшее переселение.

Критерии и технические условия отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных были утверждены Постановлением Госстроя России от 20.02.2004 г. № 10.

В разделе II «Критериев» указывалось следующее.

1. К непригодным для проживания относятся:

– жилые дома в аварийном состоянии;

- ветхие жилые дома;
- жилые дома, расположенные в пределах санитарно-защитных, пожаро-взрывоопасных зон промышленных предприятий, транспорта, инженерных сетей и других зонах с особыми условиями, запрещенных к застройке;
- жилые дома, расположенные в опасных зонах отвалов породы угольных, сланцевых шахт и обогатительных фабрик; в зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин; на территориях, ежегодно затапливаемых паводковыми водами;
- жилые дома, расположенные в местах экологического неблагополучия (при обнаружении нарушений природного равновесия местности или территории либо ухудшении геологических, морфологических, физических и других показателей почвы);
- жилые дома, в которых невозможно предоставить жителям коммунальные услуги, соответствующие по качеству требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм и условиям договора, и организовать техническую эксплуатацию жилого дома.

2. Жилой дом в аварийном состоянии – это жилой дом, состояние которого угрожает безопасности проживания граждан.

3. Аварийное состояние жилого дома наступает в результате:

- деформации, повреждения, снижения прочности и несущей способности одного или группы несущих конструктивных элементов (фундаменты, стены, несущие перегородки, колонны, перекрытия, балконы, лоджии, крыши, лестницы и другие несущие конструктивные элементы);
- деформации основания здания;
- получения повреждений во время землетрясений, просадок, неравномерных осадков, стихийных бедствий и т.п., если эти повреждения не могут быть устранены с одновременным конструктивным обеспечением требований строительных норм и правил к жилым зданиям для особых условий строительства и эксплуатации;

– аварии, пожара, в случае если проведение восстановительных работ технически невозможно или нецелесообразно с экономической точки зрения.

4. Ветхий жилой дом – это жилой дом с физическим износом, при котором его прочностные и деформационные характеристики равны или ниже предельно допустимых характеристик, установленных нормативными документами для действующих нагрузок и условий эксплуатации.

Физический износ жилого здания (элемента) – величина, характеризующая степень постепенного или одномоментного ухудшения первоначальных технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей жилого здания (элемента): прочности, надежности, устойчивости и т.п. в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

5. К ветхим жилым домам относятся:

– полносборные, кирпичные и каменные дома с физическим износом свыше 70 процентов;

– деревянные дома и дома со стенами из местных материалов, а также мансарды с физическим износом свыше 65 процентов.

Степень физического износа определяется в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

6. Для отнесения жилого дома к категории непригодного для проживания, достаточно одного из предусмотренных критериев.

В случае признания жилого помещения аварийным, должностные лица решают, подлежит дом реконструкции или сносу. В первом случае граждане временно переселяются на период проведения ремонтно-восстановительных работ, во втором переселяются в новую квартиру, которая передается им на праве собственности, или получают компенсацию на приобретение жилья. Однако происходит все это не быстро. Дело в том, что аварийные жилые помещения включаются в региональные адресные программы, т.е., ожидают

очередь на снос. Исключением являются дома, жильцов которых требуется в срочном порядке переселить в виду крайне опасного состояния.

Снос многоквартирных аварийных домов осуществляют муниципальные власти посредством проведения конкурса на выполнение соответствующих работ. После выбора исполнителя утверждаются методы, сроки и планы демонтажа жилых помещений. Предварительно отселяются все граждане, вывозится имущество. Коммуникации, которые подлежат эксплуатации, а также пригодное общедомовое имущество может быть также извлечено из домов. После этого исполнитель приступает к сносу.

Каждая программа должна содержать положения, в соответствии с которыми граждане, дом которых подлежит сносу, получают выбор: либо получить новую равнозначную квартиру, либо денежную компенсацию на приобретение жилья.

Изначально предлагается переселить жильцов в помещение, которое имеет площадь (как жилую, так и общую) не меньше, чем в предыдущей квартире, а также улучшенное обустройство и ремонт. Если условия не соблюдены, граждане вправе потребовать предоставить иное помещение или денежную компенсацию. Определяется она в каждом регионе в зависимости от рыночной стоимости квартиры, которую планировалось предоставить.

Граждане, которые проживают в аварийном жилье по договору социального найма, могут претендовать на получение равнозначной муниципальной квартиры на аналогичной основе.

Перед осуществлением сноса в обязательном порядке все граждане должны быть расселены в другие дома. Помещение, предоставляемое взамен старого, должно быть равнозначным, то есть по площади и количеству комнат быть, как минимум, таким же, не меньше. Жилищные условия должны быть улучшенными по сравнению с аварийной квартирой. Квартиры предоставляются либо на

праве собственности, либо по договору социального найма в зависимости от того, какие правомочия были у гражданина по отношению к старому жилью.

Однако муниципальные власти могут предоставлять гражданам, проживавшим в муниципальных квартирах, помещения и на праве собственности, если бюджет субъекта может себе это позволить.

Гражданам, которые получают квартиры в собственность, необходимо зарегистрировать право на жилое помещение в территориальных органах Росрестра. Для этого, согласно положениям ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», требуется следующий пакет документов:

- документ, удостоверяющий право собственности, который выдается органами власти субъекта или муниципального образования;

- паспорт гражданина, на имя которого оформляется собственность.

Если заключается договор социального найма, регистрация в ЕГРН не требуется. Сроки переселения устанавливаются региональными программами в зависимости от обеспеченности региона средствами и жилищным фондом. Регистрация права собственности должна занимать не более 5 дней.

Часть 9 статьи 16 ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ»: «Государственная регистрация возникновения и перехода права собственности на жилые помещения, которые предоставляются гражданам в соответствии с настоящим Федеральным законом, осуществляется в течение не более, чем пять рабочих дней со дня подачи заявления и необходимых для такой государственной регистрации документов».

В случае отказа от предоставления жилого помещения, граждане могут потребовать выплаты денежной компенсации. Для этого

в орган, ответственный за реализацию переселения, подается заявление, в котором обосновывается причина отказа от квартиры, а также прилагается документ, удостоверяющий право собственности. Компенсация рассчитывается из рыночной стоимости жилого помещения, которое власти планировали предоставить взамен аварийного.

Важно понимать, что признание дома аварийным предполагает выселение всех жильцов, поскольку проживание в нем несет угрозу жизни и здоровью человека. Граждане, не согласные на переселение, могут рассчитывать на получение компенсации в денежном эквиваленте. В случае отказа добровольно покинуть квартиру, подвергаются принудительному выселению с предоставлением временного жилья из регионального или муниципального фонда.

Основными проблемами на сегодняшний день являются не только проблемы, касающиеся ликвидации аварийного и ветхого жилья, признание статуса домов, имеющих аварийность и ветхость и, как следствие, предоставление доступного и комфортного жилья гражданину. К важным проблемам также можно отнести и несовершенство законодательства в сфере аварийного и ветхого жилья, и неправомерное использование критериев аварийности и ветхости в интересах определенных лиц.

К решению проблемы аварийного и ветхого жилья следует подходить комплексно, используя при этом возможные инструменты и методы, которые в совокупности смогут дать желаемый эффект и результат, что приведет к возможности реально осуществить улучшение условий жизни населения.

7. УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Действующим законодательством утверждён Жилищный кодекс, регламентирующий все отношения в области жилищной сферы, целью которой является сохранение жилья и недопущение нарушений целостности в процессе эксплуатации.

В настоящее время жилищный фонд в городе представлен, в основном, многоквартирными домами (МКД).

Известно, что управление многоквартирным домом – это деятельность собственников помещений или уполномоченных для этого лиц, согласованная и направленная:

- на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- на надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- на решение вопросов пользования общим имуществом;
- на предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Следует отметить, что управление жилым комплексом или многоквартирным домом предполагает:

во-первых, эксплуатацию, т.е. обеспечение поддержания жилья в нормальном рабочем состоянии;

во-вторых, организацию и поддержание взаимоотношений с ресурсоснабжающими предприятиями и иными организациями;

в-третьих, организацию взаимодействия с собственниками и нанимателями жилых помещений.

Под понятием «эксплуатация» в данном случае подразумевается осуществление операций по санитарному содержанию жилья и непосредственное управление функционированием дома. Имеется в виду следующее: организация сбора платежей за коммунальные

услуги, планирование предоставления коммунальных услуг, контроль предоставления услуг ресурсоснабжающими организациями и др.

Согласно п.2 ст.161 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений многоквартирного дома необходимо выбрать одну из форм управления имуществом.

Непосредственное управление возможно в доме с количеством квартир не более 30. В таком случае за состояние и техническое обслуживание отвечают сами жильцы.

Управление с помощью Товарищества собственников жилья (ТСЖ) либо иного жилищного потребительского кооператива. Способ подразумевает заключение договоров между жильцами и организациями, снабжающими ресурсами многоквартирный дом и обслуживающими данный дом организациями напрямую.

Управление с помощью управляющей компании (УК). В данном случае жильцы передают функции управления МКД специализированной коммерческой организации.

Управляющую компанию выбирают на общем собрании собственников. В противном случае муниципалитет проводит открытый конкурс по выбору управляющей компании (УК) для управления домом. Качественное и своевременное оказание жилищно-коммунальных услуг, завышенные тарифы, содержание общего имущества и другие жилищные вопросы всегда остаются актуальными в многоквартирном доме. Решение проблемы эксплуатации многоэтажных (многоквартирных) домов не является исключением. В настоящее время управляющие компании и товарищества собственников жилья служат основными формами управления в таких домах. Необходимо обратить внимание на их различия, а также увидеть преимущества и недостатки каждого способа управления.

Управляющая компания – это юридическое лицо, коммерческая организация, основанная для выполнения хозяйственно-экс-

плуатационных функций, связанных с санитарно-техническим содержанием многоквартирных домов. Следует отметить, что термин «управляющая компания» – это бытовое название, в жилищном законодательстве употребляется обозначение «управляющая организация».

По определению Жилищного кодекса, управляющая организация – это одна из форм управления жилым многоквартирным домом, такая же, как и ТСЖ или непосредственное управление. Управляющая компания выполняет несколько функций – посредничество в поставках ресурсов, таких, как электроэнергия и водоснабжение, осуществляет обслуживание, ремонт и содержание дома с технической точки зрения.

Управляющая компания выступает как единый заказчик перед ресурсоснабжающими организациями от лица всех собственников жилья подведомственного дома и как единый исполнитель по предоставлению коммунальных услуг – перед жителями.

Фактически, управляющая компания выполняет все известные функции участков ранее существовавших жилищно-эксплуатационных организаций (ЖЭО), с небольшими поправками на изменившиеся условия, вызванные временем и на большую, чем было ранее, хозяйственную самостоятельность и независимость. Ни один жилой дом не сможет существовать без организованного обслуживания и постоянного контроля состояния коммуникаций, систем энергоснабжения и придомовой территории. В связи с этим появление управляющих компаний как подрядчиков для этих нужд представляется вполне естественно.

Одна УК обычно обслуживает несколько домов, расположенных в близлежащем районе. Возможности такой компании ограничены в силу недостаточности численности коллектива, ограниченности поступления средств на развитие и т.д. Однако в последнее

время наблюдается создание крупных УК, как организаций с широким территориальным охватом обслуживания. Естественно, что крупные управляющие компании имеют больше возможностей для организации работы, у них имеются ресурсы, позволяющие обучать персонал, нанимать на работу квалифицированных специалистов, в сложных случаях организовать специализированный выезд работников для усиления местных рабочих кадров.

Возможно создание региональных или городских управляющих компаний. Функционирование таких УК в масштабах региона или города расширяет понимание руководства состояния объектов жилищной сферы, проблем и первоочередных задач, возникающих перед коммунальщиками. Крупная организация имеет крупные доходы, позволяющие решать проблемы снабжения современным оборудованием, инновационными инструментами и материалами.

Региональная или городская УК, благодаря своей мощности, оснащенности и мобильности гораздо эффективнее и качественнее решает возникающие задачи. Считается, что индивидуальный предприниматель (ИП) – это промежуточный вариант между физическим и юридическим лицами, что наиболее корректно отображает реальное состояние. Сложность ситуации объясняется тем, что УК – это обозначение рода деятельности, которая может осуществляться организациями разных организационно-правовых форм или типов – ООО, ОАО, ЗАО, ИП и т.д.

Также любая управляющая компания (УК) – является коммерческой организацией, поскольку осуществляет свою деятельность на платной основе, являясь посредником между жителями и поставщиками ресурсов. Фактически, УК получает от жителей деньги за обслуживание дома, как наёмная организация, и принимает коммунальные платежи как посредник.

Но необходимо отметить, что действует ряд ограничений, направленный на сдерживание бесконтрольного роста тарифов и

расценок, который неминуемо возник бы у нечестных предпринимателей. Поэтому принят Федеральный закон о тарифах ЖКХ, жёстко регламентирующий эту сферу и не позволяющий бесконтрольно увеличивать цены.

Вся деятельность УК подчинена одной цели – освободить жильцов многоквартирных домов от трудностей и проблем по обслуживанию, ремонту и содержанию дома, по уборке территории, вывозу твердых коммунальных отходов (ТКО) и прочих необходимых и постоянных действий. Все эти обязанности выполняются за определённую плату. Без такой организации содержания и эксплуатации дом может остаться без обслуживания и будет постепенно разрушаться, т.к. организовать самим и обеспечить должный уход за домом имеют возможность далеко не все жильцы. Кроме того, обеспечить законность в этой ситуации будет практически невозможно. Поэтому создание УК, ТСЖ и прочих видов управления, как ответственных исполнителей необходимо и установлено законодательно. Собственники жилья многоквартирного дома на общем собрании выбирают управляющую компанию и заключают с ней договор управления, на основании которого управляющая компания осуществляет свою деятельность.

Деятельность управляющей компании обычно содержит два дополняющих друг друга направления. Первое – это непосредственно обслуживание жилого фонда, т.е. вывоз мусора, уборка придомовой территории, подъездов и лестничных клеток. Особый контроль требуется за состоянием подвалов, где расположены коммуникации, за чердачными помещениями и т.д. Должен осуществляться своевременный ремонт и замена стояков горячего и холодного водоснабжения, а также центрального отопления, проводиться контроль освещения в подъездах – всё это далеко не полный перечень работ и обязанностей управляющей компании.

Вторым направлением деятельности является сбор платы за пользование коммунальными услугами, выявление и работа с должниками. Выступая как посредник, управляющая компания занимается контактами с поставщиками электроэнергии, горячей и холодной воды, теплосетями.

Все эти виды деятельности требуют постоянной занятости и контроля, о любых планирующихся перебоях, связанных с поставками услуг, управляющая компания должна предупредить жильцов за десять дней до прекращения подачи услуг. Такие условия заставляют постоянно быть в курсе предполагаемых плановых работ, встраиваться в график поставщиков услуг и проводить свою работу одновременно с ними.

Данные условия работы нуждаются в постоянном внимании и контроле за всеми направлениями деятельности, чтобы не возникали многочисленные жалобы жильцов.

Управляющие компании могут иметь разную специализацию – только обслуживание, или только управление, или обе функции сразу, или какие-то другие варианты. Но чаще всего управляющие компании занимаются выполнением всех обязанностей, так как для заказчиков услуг – жильцов – гораздо удобнее, когда все функции сосредоточены в едином центре.

Все управляющие компании в жилищной сфере можно разделить на три типа:

- УК, предоставляющая все услуги и являющаяся посредником с обеспечивающими ресурсами организациями;
- УК, являющаяся посредником, который находит исполнителей для предоставления всех необходимых услуг;
- специальные организации по управлению дворовыми территориями, гаражами и помещениями, не предназначенными для жилья.

Основными законодательными актами, регламентирующими деятельность УК являются:

- Жилищный кодекс РФ;
- Градостроительный кодекс;
- Федеральный закон от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»;
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг»;
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества».

Кроме этих основных документов в рабочем процессе могут быть использованы различные нормативные акты, положения и решения местных административных органов. Первенство принадлежит Жилищному кодексу, как основополагающему документу, и любые несоответствия толкуются с его позиций. Все распоряжения или иные действия, противоречащие нормам законодательства, могут быть обжалованы в надзорных органах или оспорены в суде.

Устав является основным документом, определяющим цели, правила работы и условия деятельности УК, его правовой статус, распределение обязанностей. Документ подробно охватывает все направления работы, регулирует отношения между работниками, жильцами подведомственных домов и прочими лицами. Также Устав решает вопросы финансового плана, регулируя заработную плату наёмных рабочих, денежное вознаграждение инженерно-технических работников и т.д. Все положения устава должны строго соответствовать действующему законодательству и нормативным актам. Деятельность управляющей компании подотчётна общему собранию собственников жилья многоквартирного дома. При этом административного подчинения у УК нет. Собрание собственников может предъявить претензии, внести предложения и т.д. Деятель-

ность коммунальщиков часто вызывает нарекания и жалобы, обоснованные и необоснованные. При появлении серьёзных нарушений со стороны управляющей компании жильцам следует обращаться непосредственно в компанию, чтобы все выяснить. Согласно ЖК РФ, жалоба должна быть рассмотрена в трехдневный срок. Если решение не принимается или необоснованно затягивается, то жильцы должны обратиться в городскую жилищную инспекцию, которая является самой надёжной и эффективной инстанцией, существующей для решения подобных вопросов. Имеются и другие инстанции, обращение в которые помогает решать вопросы, например, прокуратура или городская администрация. Если не помогает ни один способ, остаётся только отстаивать свою точку зрения в суде. Это вариант, сложный и требующий помощи юриста, но решение вопроса гарантировано. Надо иметь в виду, что Управляющая компания после двух проигранных судов лишается лицензии и права управления домом. Жилищное законодательство позволяет успешно решать проблемы с жилым фондом. Управление жилищной сферой ЖКХ с помощью управляющих компаний – наиболее грамотный и профессиональный способ содержания и обслуживания жилья. Добиться успеха в этом направлении могут только люди заинтересованные, имеющие для этого время.

Большое количество организационных, технических и правовых вопросов требуют работы целого коллектива специалистов, и управляющая компания – самый правильный выбор для этого.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, ПЕРСПЕКТИВЫ ИХ РАЗВИТИЯ

Статья 135 ЖК РФ определяет, что товарищество собственников жилья ТСЖ – является некоммерческой организацией, состоящей из собственников жилых помещений многоквартирного дома. Создание товарищества собственников жилья необходимо зарегистрировать в геоинформационной системе (ГИС) жилищно-коммунального хозяйства.

На общем собрании жильцов должно быть зафиксировано не менее 50% участников, согласных на создание данной правовой формы управления домом. Созданное товарищество является полноценной организацией со своим уставом, специальным расчетным счетом, реквизитами и должностными лицами. В список сотрудников обычно входят должности управляющего, отвечающего за ведение бухгалтерской отчетности бухгалтера, закрепленного за домом сантехника, дворника и т.д. Руководителем ТСЖ в России является его председатель, избранный большинством голосов и получающий денежное вознаграждение за свою работу. Процедура выбора председателя должна производиться в соответствии с протоколом избрания. Председатель наделяется правами и обязанностями, может переизбираться. При рассмотрении понятия ТСЖ важно учитывать следующие его важные характеристики:

- отличие товарищества собственников жилья от управляющей компании. ТСЖ и УК отличаются друг от друга по назначению и характеру деятельности, имея каждый свои преимущества. Создание ТСЖ является способом организации управления домом непосредственно собственниками квартир. Заключение договора с УК – это подписание документа со сторонней организацией, которая выполняет обязанности по управлению домом за определенную плату.

Преимуществами ТСЖ перед УК является экономичность и прозрачность подобной правовой формы. Члены товарищества тратят средства только на необходимые нужды, сами контролируют их распределение. Представители УК не заинтересованы в сокращении расходов и в предоставлении подробной отчетности о расходовании средств. Главное преимущество товарищества – личная заинтересованность:

- является юридической организацией. ТСЖ по закону относится к юридическим лицам и обладает соответствующими чертами: владеет имуществом, отвечает своим имуществом, обладает рядом гражданских прав и обязанностей, может выступать в суде в качестве истца или ответчика. Члены правления ТСЖ несут ответственность за раскрытие информации. Как в любой юридической организации, в управлении ТСЖ должны соблюдаться основы ведения делопроизводства и присутствовать все необходимые документы. Все правоотношения с собственниками и сторонними организациями регламентируются заключенными договорами. В качестве юридического лица;

- является некоммерческой организацией. ТСЖ создается жильцами исключительно для совместного достижения определенных общественных благ. Организация ТСЖ не приводит к получению жильцами прибыли и ее распределению между ними.

Члены товарищества могут принять коллективное решение о преобразовании ТСЖ в иной вид добровольного объединения граждан, к которым относятся:

ТСН. Товарищество собственников недвижимости по ряду правовых моментов отличается от ТСЖ.

ЖК. Жилищный кооператив – форма объединения жильцов дома, при которой они совместно управляют своим имуществом.

ЖСК. Жилищно-строительный кооператив создается гражданами для того, чтобы осуществить строительство жилого дома с целью его дальнейшего совместного использования.

ЖНК. Жилищно-накопительный кооператив создается при участии юридических лиц.

Любая реорганизация товарищества может производиться только на основании решения общего собрания жильцов, при котором за реорганизацию выступает не менее 50% участников.

Товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация. А юридические некоммерческие организации могут иметь различные правовые формы, предусмотренные действующим законодательством. ТСЖ – это самостоятельная форма некоммерческой организации, имеющая собственный устав. ТСЖ выполняет следующие основные функции: контроль исполнения обязанностей всеми подрядчиками (поставка коммунальных услуг, вывоз мусора, уборка территории и т.д.), заключение договора на предоставление и последующую оплату коммунальных платежей; организация ремонтных работ; решение всех вопросов, связанных с эксплуатацией дома (функционирование лифтов, исправность мусоропровода, состояние водопровода и проводки и т.д.); решение различных юридических и технических вопросов.

1. Ведение хозяйственной деятельности на прилегающих территориях (детские площадки, клумбы, парковки).

2. Предоставление жильцам коммунальных услуг и квитанций об их оплате.

3. Борьба в рамках закона с должниками по коммунальным платежам, например, по электроэнергии.

4. Предоставление жильцам необходимых справок и т.д.

5. Прием жалоб от жильцов.

6. Предоставление отчетности о проделанной работе (в том числе смет о расходах и доходах).

Создавая товарищество, его жильцы преследуют следующие цели:

- самостоятельно принимать все решения относительно эксплуатации и ремонта дома, оборудования и прилежащих территорий. Решения принимаются на собраниях всех жильцов. Собрания могут быть очными, либо заочными;

- получить возможность ведения предпринимательской деятельности (реклама в подъездах или лифтах, сдача в аренду нежилых помещений), прибыль от которой может использоваться для уменьшения расходов жильцов на содержание дома;

- самостоятельно выбирать поставщиков услуг и подрядчиков.

- выполнять своими силами ряд технических работ по дому, экономя значительные средства на сторонних специалистах;

- максимально благоустроить свое жилье. Личная заинтересованность граждан в состоянии своего дома, прилегающих территорий и детских площадок приводит к особой благоустроенности таких домов.

Главной ассоциацией ТСЖ в стране является Российская Ассоциация некоммерческих организаций ТСЖ и ЖСК. В данную организацию входят территориальные ассоциации.

Ассоциации товариществ собственников жилья позволяют всем заинтересованным гражданам получать ответы на многочисленные вопросы, связанные с функционированием товариществ. При участии ассоциаций проводятся различные семинары, тренинги и собрания, посвященные жилищной сфере.

Узнать о том, к какой ассоциации относится ТСЖ, можно на сайте местного муниципального органа власти (например, сайт городской Администрации), на сайте ответственного за жилищную сферу органа местной власти. Также, можно ознакомиться с информацией на специальном стенде в подъезде, либо узнать нужные сведения у представителей управления ТСЖ.

Деятельность ТСЖ контролируется двумя способами:

Самими жильцами. Жильцы имеют право на получение отчетной информации о расходовании средств с лицевого счета товарищества, о проведенных технических и ремонтных работах и т.д.

Государственными органами власти. Исполнительные органы местной власти в лице различных жилищных комитетов или инспекций осуществляют контроль над деятельностью ТСЖ на местах.

Нередко встречаются случаи создания ТСЖ с нарушениями. Так, товарищество может быть организовано в уже существующем доме с другой формой управления без оповещения всех собственников. При отсутствии достоверной информации необходимо изначально узнать, к какому ТСЖ относится дом. Каждый житель имеет право стать членом ТСЖ при желании.

Отсутствие согласия менее 50% граждан, полученного на общем собрании жильцов, а также наличие явных нарушений в учредительных документах организации является основанием для признания ТСЖ незаконным.

Решение подобных ситуаций производится следующими способами:

Сбор всех жильцов с целью принятия большинством голосов решения о снятии председателя ТСЖ с должности или об отказе от существующего товарищества и выходе из ТСЖ. Данный способ является наименее конфликтным, но не всегда легко осуществимым.

Подача искового заявления в суд. Необходимо составить грамотное исковое заявление, содержащее сведения об имеющихся местах нарушениях жилищного законодательства.

Направление жалобы в прокуратуру. Обращение в прокуратуру позволяет не тратить время и силы на составление грамотного искового заявления. Достаточно направить жалобу сотрудникам прокуратуры, которые самостоятельно будут через суд разбираться с незаконным ТСЖ.

Подача жалобы в жилищную инспекцию. Местные жилищные инспекции обладают полномочиями для ликвидации незаконных ТСЖ.

Узнать реквизиты организации можно, ознакомившись с уставом товарищества. При отсутствии экземпляра документа на руках собственник может получить копию по запросу в офисе управления ТСЖ. Также реквизиты могут быть указаны на специальном информационном стенде, размещенном в подъезде на видном месте.

Таким образом, организация ТСЖ позволяет наиболее эффективно и экономично управлять многоквартирным домом. При создании и функционировании товарищества важно руководствоваться нормами законодательства и интересами собственников.

В качестве выводов следует отметить следующее. Управляющая компания – это коммерческая организация, юридическое лицо, которое на возмездной основе оказывает все услуги по содержанию и обслуживанию дома. Товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация, которая создается владельцами квартир для управления домом и выполняет те же функции, что и управляющая компания: следит за состоянием дома, нанимает персонал для ухода за территорией, заключает договора с подрядчиками на осуществление ремонтных и иных работ, собирает квартплату, платит налоги, рассчитывается с коммунальными службами. ТСЖ от УК отличается в первую очередь своим некоммерческим характером, личной заинтересованностью жильцов в результате, прозрачностью расходования средств, большей свободой в выборе контрагентов и расходовании средств. Товарищества собственников жилья принимают на себя все организационные вопросы, связанные с управлением дома. Преимуществом управляющих компаний, в свою очередь, является профессиональный характер деятельности, наличие ответственности перед собственни-

ками, освобождение жильцов от решения всех вопросов по содержанию дома, возможность отказаться от услуг управляющей компании. Деятельность и расходование средств управляющей компании сложнее проконтролировать. Таким образом, выбор формы управления дома зависит от самих жильцов.

9. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Многоквартирный дом – объект сложный и неоднородный, элементы которого могут иметь неодинаковые правовые режимы, требования по управлению и различаться по субъектам, т.е. управляющим лицам. Поэтому следует четко представлять себе внутреннюю структуру многоквартирного дома и взаимосвязь его элементов в системе.

В материальном плане многоквартирный дом находит свое выражение в виде непосредственно здания. В составе здания выделяют следующие элементы: конструктивные элементы здания; помещения жилые и нежилые (коридоры, чердаки, подвалы, лифтовые шахты и др.); инженерные сети и оборудование внутри здания – коммуникации и оборудование, расположенные в доме и предназначенные для предоставления жилищно-коммунальных услуг. Говоря об управлении жилыми многоквартирными домами, подразумевается управление таким имуществом.

В жилищном законодательстве указано, что собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют управление многоквартирным жилым домом при минимальном вмешательстве органов власти.

В Жилищном кодексе РФ отсутствует понятие «управление многоквартирным жилым домом», хотя управлению многоквартирными домами посвящен целый раздел. Оперирование общепринятыми терминами и понятиями в большинстве случаев исключает их множественное толкование. Для определения данного понятия, необходимо выделить признаки управления многоквартирным домом:

– деятельность, т.к. управление – это всегда деятельность, процесс, растянутый во времени;

– объект, т.к. вектор любого управления направлен на какой-либо объект, в данном случае – многоквартирный дом;

– субъект управления – это собственники помещений в многоквартирном доме (первичный субъект), или лица, привлеченные ими для управления домом (опосредованный субъект), т.е. лицо, группа лиц, специально созданный орган или общество, которые воздействуют на управляемый объект в целях обеспечения его функционирования и движения к заданной цели;

– согласованность и единство. Управление многоквартирным домом, в котором помещения принадлежат различным собственникам, может осуществляться только на основе единых условий, согласованных ими.

Таким образом, управление многоквартирным жилым домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. У собственников помещений имеется обязанность по выбору способа управления. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками возможны следующие варианты отношений со сторонними организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги:

– заключение договоров на коммунальные услуги с каждым собственником помещения в доме;

– заключение договоров на жилищные услуги, одной из сторон в которых являются все собственники помещений в доме;

– заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги от имени всех собственников помещений в доме одним из собственников, действующим по доверенности.

При способе управления домом посредством товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищного или потребительского кооперативов (ЖК, ПК) существуют две схемы договорных взаимоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг:

- заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги ТСЖ, ЖК, ПК от имени всех собственников помещений в доме;
- заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей организацией от имени ТСЖ, ЖК, ПК.

При способе управления многоквартирным домом управляющей организацией от имени собственников помещений в доме заключается договор с организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг:

- заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей организацией от имени всех собственников помещений в доме.

Таким образом, существующее жилищное законодательство в целом достаточно полно отражает реалии сложившихся отношений в области управления многоквартирными жилыми домами, предоставляет собственникам возможность выбрать наиболее удобный способ управления недвижимостью как инструмент реализации права распоряжения своей собственностью.

Далее следует рассмотреть финансовое состояние и управление финансовыми потоками многоквартирного дома.

Начиная любую деятельность, для обеспечения которой требуются финансовые, материально-технические и людские ресурсы, сразу возникают вопросы: сколько на это потребуются финансовых средств и откуда их получить? Затем – как ими распорядиться и каким будет результат? Какая будет эффективность использования

имеющихся в распоряжении финансов. Вопрос финансового состояния является одним из основных вопросов любого дела, проекта, предприятия.

Чтобы товариществу собственников жилья (ТСЖ) управлять многоквартирным домом, прежде всего следует определиться с реальными источниками и объемами денежных средств, которые могут образовываться в ТСЖ для обеспечения расходов по возложенной на него деятельности по управлению многоквартирным домом. Поэтому необходимо владеть знаниями по финансовому планированию, т.к. это – важнейшая составная часть управления деятельностью любой организации.

Задачи финансового планирования заключаются в следующем:

- во-первых, требуется заранее рассчитать доходы и расходы таким образом, чтобы добиться максимальной эффективности затрат и вложений, и удовлетворить пожелания собственников по минимизации затрат;

- во-вторых, необходимо эффективно управлять денежными потоками (поступлениями и расходами) в течение всего периода, на который был составлен финансовый план.

Финансовое планирование всегда требует серьезного внимания от руководства (органа управления) организации. Последствия неграмотного или непродуманного финансового планирования чреваты лишними расходами, влекущими убытки организации. Например, свободные средства резерва на ремонт, хранимые на расчетном счете, а не на депозитах, приносящих проценты, «съедаются» инфляцией, поэтому в будущем, когда понадобятся средства, их может оказаться недостаточно. Таким образом, планировать финансовую деятельность надо так, чтобы в нужный момент в распоряжении организации были средства на необходимые расходы, но, в то же время, чтобы имеющиеся свободные средства

«работали», то есть прирастали, а не лежали «мертвым» грузом, обесцениваясь инфляцией.

Основной инструмент финансового планирования – бюджет (смета доходов и расходов, финансовый план). Данный документ учитывает возможные доходы и необходимые расходы на определенный период времени, как правило, равный одному календарному (финансовому) году, изложенные и оформленные на бумаге. Бюджет должен быть заранее спланированным.

Прежде всего, это позволяет ТСЖ, с определенной степенью достоверности, оценить свои финансовые возможности, что в свою очередь делает реальным процесс принятия решений и планирования деятельности товарищества собственников жилья. Расходы ТСЖ не должны превышать поступающих в его распоряжение доходов.

Безусловно – при составлении бюджета его составители вынуждены использовать элементы прогнозирования или предвидения, так как со стопроцентной уверенностью нельзя сказать – удастся ли ТСЖ собрать все планируемые деньги, или, говоря профессиональным языком, финансовые средства. Также нельзя точно сказать – сколько удастся сэкономить средств или придется израсходовать больше, чем планировалось. Из-за непредвиденного роста цен, например. Таким образом, на непредвиденные расходы необходимо предусматривать в бюджете объем финансовых средств, в качестве некоторого запаса прочности. Далее в таблицах 1 и 2 представлены структуры доходов и расходов ТСЖ.

Имея бюджет, составленный грамотно и сбалансированно, ТСЖ может реализовать план проведения ремонта в доме, установить очередность выделения средств на содержание общего имущества дома и определить размер необходимых взносов на расходы будущих периодов.

Таблица 1. Структура доходов ТСЖ

Статья дохода	Структура	Метод прогнозирования
<p>1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги (квартплата)</p>	<p>1.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения: - содержание (техническое и санитарное обслуживание) общего имущества в доме; - услуги и работы по управлению домом; - текущий и капитальный ремонт общего имущества в доме. 1.2. Плата за коммунальные услуги (тепло-, водо-, электро-, газоснабжение и канализацию)</p>	<p>Прогноз основывается на том, планируем ли мы, что все лица, обязанные платить, вовремя уплатят квартплату. Если таковой уверенности нет, следует заложить в бюджете определенный процент на неплату квартплаты некоторыми лицами. Например, нам удастся собрать не 100 % причитающихся платежей, а 85% и т.д. Прогноз должен базироваться на том, каков был процент собираемости квартплаты в предыдущем году</p>
<p>2. Целевые взносы</p>	<p>Суммы на мероприятия и работы, не входящие в состав работ на содержание и ремонт общего имущества</p>	<p>Базой для прогноза служат решения принятые общим собранием собственников-помещения по вопросам благоустройства и создания иных комфортных условий для собственников помещений</p>

Статья дохода	Структура	Метод прогнозирования
3. Прочие доходы	3.1. Сдача в аренду, части общего имущества в многоквартирном доме. 3.2. Оказание услуг по обслуживанию и ремонту внутри помещений и инженерных систем и оборудования в них, принадлежащих собственникам	Базой для прогноза могут служить информация и предположения, основанные на расчетах о средствах, поступление которых ожидается от хозяйственной деятельности ТСЖ
4. Предоставление бюджетных средств на капитальный ремонт дома	Единовременные суммы согласно установленному порядку предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт домов, относившихся к государственному или муниципальному жилому фонду	В настоящее время очень сложно прогнозировать поступления этих средств. Вероятность получения таких средств очень мала

Таким образом, конечным результатом правильно составленного бюджета будет хорошо обеспеченная в финансовом отношении работа ТСЖ, правление которого будет пользоваться заслуженным доверием собственников и иных пользователей жилых и нежилых помещений в доме.

Таблица 2. Структура расходов ТСЖ

Статьи расходов	Структура	Метод прогнозирования
Постоянные расходы		
1. Коммунальные платежи	1.1. Электроснабжение. 1.2. Отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). 1.3. Холодное водоснабжение. 1.4. Горячее водоснабжение. 1.5. Водоотведение (канализация). 1.6. Газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах)	При прогнозировании следует предусмотреть некоторое повышение цен на эти виды услуг, что связано в свою очередь с ростом цен на энергоносители, а также инфляцией. Например, 5–10 % по сравнению со средней ценой прошлого года
2. Фонд оплаты труда	2.1. Вознаграждение председателя и членов правления ТСЖ. 2.2. Зарботная плата штатных работников ТСЖ. 2.3. Стимулирующие надбавки к зарботной плате. 2.4. Налоги и начисления	Базой для прогнозирования служит предыдущий год
3. Расходы на управление	3.1. Приобретение канцелярских товаров и средств оргтехники. 3.2. Услуги банка. 3.3. Услуги связи (телефон, Интернет, почта) и транспорт.	Базой для прогноза служит предыдущий год или опыт работы других ТСЖ

	<p>3.4. Сопровождение технической документации на многоквартирный дом.</p> <p>3.5. Услуги (консультации) специалистов по вопросам управления домом.</p> <p>3.6. Судебные издержки и т.д.</p>	
4. Техническое обслуживание и санитарное содержание	<p>4.1. Услуги электрика.</p> <p>4.2. Услуги сантехника.</p> <p>4.3. Услуги дворника и уборщиков по дому.</p> <p>4.4. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов.</p> <p>4.5. Услуги по содержанию лифтового хозяйства.</p> <p>4.6. Приобретение расходных материалов, инструментов и инвентаря для обеспечения работ по содержанию дома.</p> <p>4.7. Подготовка дома к сезонной эксплуатации</p>	Базой для прогноза служит предыдущий год
Переменные расходы		
5. Текущий ремонт	5.1. Ремонт строительных конструкций общего имущества дома (фундаменты и стены подвала, стены, фасады, балконы и т.п., перекрытия, полы, перегородки, крыши, водоотводящие устройства, печи и др. специальные работы).	Базой для прогноза служат документально оформленные результаты осмотров дома и составленные в соответствии с ними перечня с объемами работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

	5.2. Ремонт инженерного оборудования дома (отопление (теплоснабжение), водоснабжение, канализация, электро-снабжение, газоснабжение, лифтовое хозяйство, вентиляция, мусоропровод, и др.)	
6. Благоустройство дома и прилегающей территории	6.1. Освещение мест общего пользования. 6.2. Оборудование подъездов домофонными устройствами. 6.3. Озеленение и иное обустройство территории (детские, спортивные и иные площадки и сооружения, подъезды к дому и проезды). 6.3. Устройство кабельного телевидения. 6.4. Противопожарные и охранные мероприятия дома и прилегающей территории	Прогноз должен основываться на сметах, советах, полученных от других ТСЖ, или на бюджетных рекомендациях специалистов
7. Капитальный ремонт. Прогноз таких расходов должен основываться на расчетах специалистов, предусматривающих сроки и стоимость капитального ремонта	7.1. Капитальный ремонт строительных конструкций общего имущества дома. 7.2. Капитальный ремонт общего имущества инженерных систем дома	Базой для прогноза служат документально оформленные результаты осмотра дома и составленные в соответствии с ними перечни объемов работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

8. Прочие расходы	Специальный фонд, предназначенный для покрытия непредвиденных расходов	Прогноз должен основываться на непредвиденных расходах, возникших в предыдущий период, например, расходах на устранение аварий на инженерных системах и оборудовании дома, уплате штрафов, а также на расчетах специалистов
-------------------	--	---

За финансовое состояние ТСЖ несут ответственность руководитель и бухгалтер.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации.
2. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017) [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/12138291>.
3. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/57426210>.
4. Федеральный закон от 30.12.2004 № 210-ФЗ (ред. от 26.07.2017) «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/12138284>.
5. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/12186043>.
6. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» [Электронный ресурс] // СПС «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/12148944>.
7. ЖКХ. Новые правила оказания услуг. – М.: КноРус, 2013. – 320 с.
8. Атаманенко С.А., Горобец С.Л. Управляющая организация в сфере ЖКХ. – М.: Феникс, 2012. – 272 с.

9. Васильев М.В. Правила оказания услуг ЖКХ. – М.: Московская Финансово-Промышленная Академия, 2011. – 160 с.
10. Гассуль Вениамин. Стандарты управления многоквартирным домом в сфере ЖКХ. – М.: Феникс, 2013. – 224 с.
11. Гусев А.Я – собственник жилья! ТСЖ, ЖКХ, самоуправление. – М.: Феникс, 2013. – 224 с.
12. Кузнецова В.А. Хозяйственная деятельность ТСЖ. – М.: Дело и Сервис, 2013. – 208 с.
13. Неверов Ф.Ф. Прощай, большая квартплата. ЖКХ, ТСЖ, ЖСК. – М.: Деметра, 2013. – 682 с.
14. Чашин А.Н. Товарищества собственников жилья. Правовое регулирование. – М.: Дело и сервис, 2015. – 160 с.
15. Велихов Л.А. Основы городского хозяйства. – М.: Наука, 2008.
16. Иваненко Л.В. Городское хозяйство. Управление и организация: учебное пособие. – Самара: Самар. гуманитар. акад., 2016. – 119 с.
17. Иваненко Л.В. Управление жилищным фондом: учебное пособие. – Самара: СМиУ, 2005. – 80 с.
18. Иваненко Л.В. Муниципальное хозяйство: учебное пособие / Л.В. Иваненко. – 2-е изд., перераб. и доп. – Самара: Издательство «Институт анализа экономики города и региона», 2014. – 128 с.
19. Иваненко Л.В., Лычев А.С., Бестужева Л.М. Техническая эксплуатация жилых зданий. Управление и организация: учебное пособие. – Самара: СМиУ, 2005. – 140 с.
20. Руководство для мэра по организации и управлению городским хозяйством / под общей ред. профессора П.Г. Грабового и проф. Л.Н. Чернышова. – М.: «Реал проект», 2004 – 528 с.
21. Стукалов А. В. Полномочия органов местного самоуправления в сфере ЖКХ: вопросы теории и практики: монография / А.В. Стукалов. – М.: Изд-во «Перспектив», 2016. – 131 с.

22. КиберЛенинка: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistemnoe-upravlenie-gradoobrazuyushey-sferoy-v-munitsipalnom-obrazovanii>

23. Анализ изменения жилищного фонда РФ [Электронный ресурс] // Национальное агентство развития жилищных фондов социального и коммерческого найма. – Режим доступа: <http://russocnaim.ru/i35>.

24. Андреева Л.А. Правовое положение товариществ собственников жилья // Вопросы современной юриспруденции. – 2015. – № 47. – С. 18–23.

25. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: учебник для магистров. – М.: Изд-во «Юрайт», 2015. – 457 с. – Серия: Магистр.

26. Плещицкая Х. Права собственников жилых помещений при сносе ветхого жилья // Жилищное право. – 2014. – № 11. – С. 33–42.

27. Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации. – М.: Юрайт, 2015. – 476 с.

28. Баженова О.И., Тимофеев Н.С. Правовые основы муниципальной хозяйственной деятельности. – М.: Издательство МГУ, 2016. – 256 с.

29. Жилищная политика местных властей. Уроки западноевропейского опыта и реформы в России. – М.: Наука, 2016. – 292 с.

30. Зотов В.Б. Справочник муниципального служащего. – М.: Феникс, 2017. – 279 с.

31. Орешин В. П. Система государственного и муниципального управления [Электронный ресурс]: учебное пособие. – Документ Bookread2. – М.: ИНФРА-М, 2016. – 320 с. – Режим <http://znanium.com/bookread2.php?book=537084>.

32. Жилищное законодательство России / ред. Д.В. Примаков. – М.: Бизнес-Информ, 2016. – 376 с.

33. Ряховская А.Н., Таги-Заде Ф.Г. Тарифная и ценовая политика в жилищной и коммунальной сферах. – М.: ИНФРА-М, 2016. – 124 с.

34. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 декабря 1994 г. № 32 ст. 3301.

35. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. № 1 (часть I) ст. 41.

36. Гордеев Д. Новый порядок управления многоквартирными домами // ЖКХ. – 2013.

37. Накопительные субсчета собственников жилищного фонда. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://seonext.ru/node/54>

38. Организация процесса управления многоквартирным домом // ЖКХ. – 2012.

39. Финансовые вопросы управления жилым домом // ЖКХ. – 2012.

Учебное издание

Иваненко Лариса Викторовна

МЕНЕДЖМЕНТ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Учебное пособие

Редакционно-издательская обработка А.В. Ярославцевой
Компьютерная вёрстка А.В. Ярославцевой

Подписано в печать 18.08.2022. Формат 60×84 1/16.

Бумага офсетная. Печ. л. 5,75.

Тираж 25 экз. Заказ № . Арт. – 4(Р2У)/2022.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САМАРСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ АКАДЕМИКА С. П. КОРОЛЕВА»
(САМАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ)
443086, САМАРА, МОСКОВСКОЕ ШОССЕ, 34.

Издательство Самарского университета.
443086, Самара, Московское шоссе, 34.