

Жилищно-коммунальное ХОЗЯЙСТВО



Содержание

1. Основы жилищно-коммунальных отношений
2. Субъекты отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве РФ
3. Реформа ЖКХ в Российской Федерации
4. ЖКХ города Оренбурга

1 Основы жилищно-коммунальных отношений

Жилищно-коммунальное хозяйство – это сфера производительной деятельности, относящаяся к социальной и производственной инфраструктуре, целью которой является удовлетворение потребности в жилищном обслуживании, оказании коммунальных услуг и благоустройстве территории.

- услуги ЖКХ представляют **социальную значимость**;
- **региональные особенности** (климатические, национальные, демографические и др.) существенно дифференцируют жилищно-коммунальные услуги;

Основные характеристики ЖКХ:

- **местный характер деятельности** жилищно-коммунальных предприятий, потребителями продукции (услуг) которых являются, прежде всего, население, а также расположенные в муниципальном образовании предприятия;
- ресурсоснабжение осуществляется преимущественно на **монопольной основе**;
- наличие **резерва мощностей** коммунальных предприятий, связанных с их ориентацией на максимальный уровень потребления услуг;
- жилищно-коммунальное хозяйство – это элемент инфраструктуры города, поэтому каждая жилищно-коммунальная услуга **нуждается в регулировании**, прежде всего, со стороны местных властей;
- сложный, **многоотраслевой характер сферы**, насчитывающий несколько десятков видов деятельности;
- **высокая доля муниципальной собственности** на земельные участки, объекты жилищно-коммунальной инфраструктуры, жилой и нежилой фонды.

Производственная структура ЖКХ

- жилищное хозяйство;
- коммунальное хозяйство;
- благоустройство (внешнее).

Жилищное хозяйство

Жилищные услуги – это комплекс работ по организации технического обслуживания жилищного фонда, включающий содержание и эксплуатацию конструктивных элементов жилых зданий, мест общего пользования и придомовой территории, содержание и ремонт лифтового оборудования, мусоропровода, накопление мусора, бытовых и пищевых отходов.

Виды жилищных услуг:

- услуги по содержанию жилья;
- услуги по ремонту жилья;
- услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- услуги найма жилого помещения.

Услуги по содержанию и ремонту жилья

ВКЛЮЧАЮТ (Постановление Правительства РФ № 491, ст. 11):

1. Осмотр общего имущества...;
2. обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
3. поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные температуру и влажность;
4. уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
5. сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы;
6. меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ;
7. содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
8. текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации объектов МКД;
9. проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
10. обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета.

Коммунальное хозяйство

- **Коммунальные услуги** - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов;
- **Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

- Оказание коммунальных услуг **возлагается на управляющую организацию**, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иную организацию, представляющую интересы жильцов посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям...

(Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354)

Коммунальные услуги

- а) **холодное водоснабжение**, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам;
- б) **горячее водоснабжение**, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам. (При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в многоквартирном доме осуществляется исполнителем путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем);
- в) **водоотведение**, то есть отвод бытовых стоков из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;
- г) **электроснабжение**, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам;
- д) **газоснабжение**, то есть снабжение газом, подаваемым по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным системам, а также продажа бытового газа в баллонах;
- е) **отопление**, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха... (Постановление правительства РФ № 354, п. 4).

Благоустройство населенных мест

- это «совокупность работ и мероприятий, осуществляемых для создания здоровых, удобных и культурных условий жизни населения на территории городов»;
- право определять политику в сфере благоустройства территории муниципального образования принадлежит органам местного самоуправления

Под внешним благоустройством в современном городском хозяйстве России понимают:

- озеленение территории поселения;
- обустройство парков и площадей,
- освещение улиц и площадей,
- механическая уборка и ремонт дорог,
- утилизация и переработка бытовых и промышленных отходов;
- содержание ливневых канализационных сооружений;
- содержание водоемов, пляжей и других городских объектов.

2 Субъекты отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве РФ

Основными субъектами жилищно-коммунальных отношений в городах на современном этапе являются:

1. органы управления жилищно-коммунальным хозяйством;
2. собственники жилищного фонда;
3. управляющие жилищным фондом организации;
4. жилищно-коммунальные предприятия;
5. наниматели и арендаторы.

Органы государственной власти и управления, органы местного самоуправления обеспечивают:

1. порядок **учета** жилищного фонда, распределения и предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма, аренды, а также их продажи гражданам в государственном, муниципальном и общественном жилищных фондах;
2. **доступность** для населения условий найма жилых помещений в пределах социальной нормы, а также возможность кредитной поддержки и предоставления налоговых льгот при строительстве, приобретении и аренде жилья;
3. **жилищное строительство** за счет государственных и местных бюджетов для предоставления жилья гражданам на условиях найма, аренды, купли-продажи;
4. **содержание и развитие** объектов инженерной, социальной, транспортной **инфраструктуры**, обслуживающей жилищно-коммунальную сферу;

5. возможность получения налоговых и финансово-кредитных **льгот** предприятиями, учреждениями, организациями, предпринимателями, осуществляющими строительство, содержание, ремонт жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства;
6. **правовое регулирование** деятельности субъектов жилищной сферы (нанимателей арендаторов и собственников недвижимости в жилищной сфере, застройщиков, исполнителей работ, агентов по торговле и аренде, страховых компаний);
7. **бронирование** нанятого или арендованного жилища, а также сохранение права пользования жилищем, неприкосновенность жилища в порядке и на условиях, установленных законодательством;
8. **контроль** за исполнением законодательства в жилищно-коммунальной сфере.

Собственники жилищного фонда

- частные собственники (физические и юридические лица);
- государственные органы;
- муниципальные органы;

Управляющие ЖФ организации

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) **непосредственное управление** собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) **управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом** или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) **управление управляющей организацией**
(ст. 161 ЖК).

- Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.
- В отдельных случаях выбор управляющей организации может быть осуществлен ОМС на основании открытого конкурса, по результатам которого у собственников появляется обязанность заключить договор на управление

(ст. 161 ЖК, ст. 445 ГК)

Совет МКД

- В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать **совет МКД**
- Если жители не создают совет или ТСЖ, это делает ОМС.
- Совет МКД создается на одном доме.

Функции совета МКД:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственников предложения о **порядке пользования общим имуществом** в многоквартирном доме, о порядке планирования и организации работ по **содержанию и ремонту** общего имущества в многоквартирном доме..., а также предложения по вопросам **компетенции** совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения ...;
- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании.

- 5) осуществляет **контроль** за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме...;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **отчет** о проделанной работе;
- 7) осуществляет принятие решений о **текущем ремонте** общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (*ст. 161.1 ЖК*).

Товарищество собственников жилья

- это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в нескольких многоквартирных домах, либо имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом... (ст. 135 ЖК)

Товарищество собственников жилья

вправе:

1. заключать в соответствии с законодательством **договор управления** многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, **договоры**;
2. определять **смету доходов и расходов** на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;
3. устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры **платежей и взносов** для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4. выполнять **работы для собственников** помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
5. пользоваться предоставляемыми банками **кредитами** в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
6. **передавать по договору** материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- 7 **продавать и передавать** во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

Управляющая компания (коммерческая)

- самостоятельный хозяйственный субъект, созданный предпринимателем или объединением предпринимателей для производства продукции, выполнения работ и оказания услуг с целью удовлетворения общественных потребностей и получения прибыли или иного полезного эффекта.

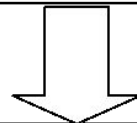
Цель деятельности управляющей компании

- управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме (ст. 161 ЖК).

Разделение ответственности между субъектами ЖКХ

Блоки отношений	Субъекты ЖКХ				
	Органы власти	Собственники	Управляющие компании	ТСЖ	Жилищно-коммунальные предприятия
1	2	3	4	5	6
Блок определения общей политики в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг	+	+			
Блок формирования необходимой инфраструктуры для жилищно-коммунальных отношений в рамках выбранного курса	+				
Блок определения способа управления ЖКХ города	+	+		+	
Блок оказания жилищно-коммунальных услуг	+	+	+	+	+
Блок контроля над процессом оказания жилищно-коммунальных услуг	+	+	+	+	

Основные направления жилищно-коммунальной политики в городах России



- обеспечение населения ЖКУ с использованием рыночных отношений;
- обеспечение адресной социальной защиты пользователям ЖКУ;
- внедрение эффективных организационных форм деятельности, инновационной технологии и новой техники в сферу жилищно-коммунальных отношений;
- повышение качества ЖКУ;
- повышение активности населения в жилищно-коммунальной сфере через отношения собственности и организации собственников в управлении имуществом.

Формирование необходимой инфраструктуры для жилищно-коммунальных отношений

- законодательное обеспечение отношений в ЖКХ;
- финансовое обеспечение;
- кадровое обеспечение;
- организационное обеспечение;
- информационно-методическое обеспечение.

Блок определения способа управления ЖКХ города

Звенья	Субъектный состав		
	1 вариант	2 вариант	3 вариант
1	Органы власти	Органы власти	Органы власти
2	Управляющие компании	ТСЖ, ЖК	Жилищные и коммунальные предприятия
3	Жилищные и коммунальные предприятия	Жилищные и коммунальные предприятия	Собственники
4	Собственники	Собственники	-

Договорные отношения при непосредственном управлении собственниками жилыми помещениями

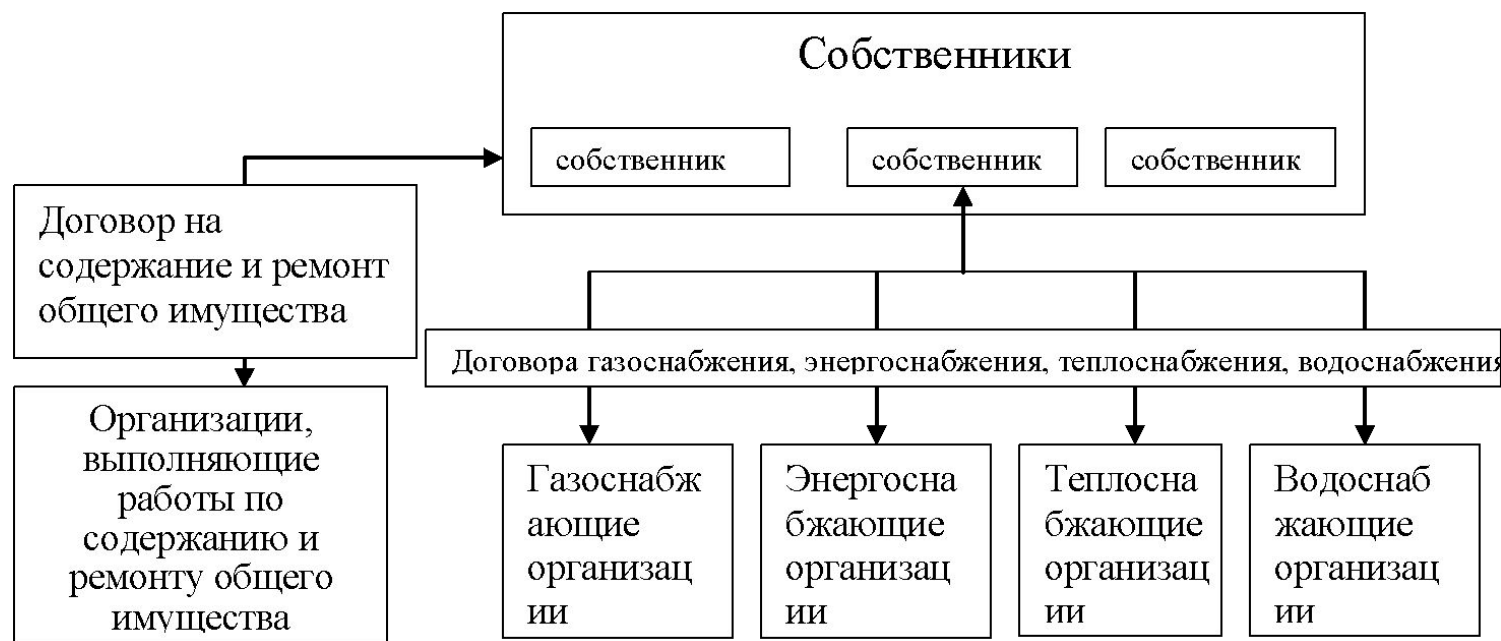
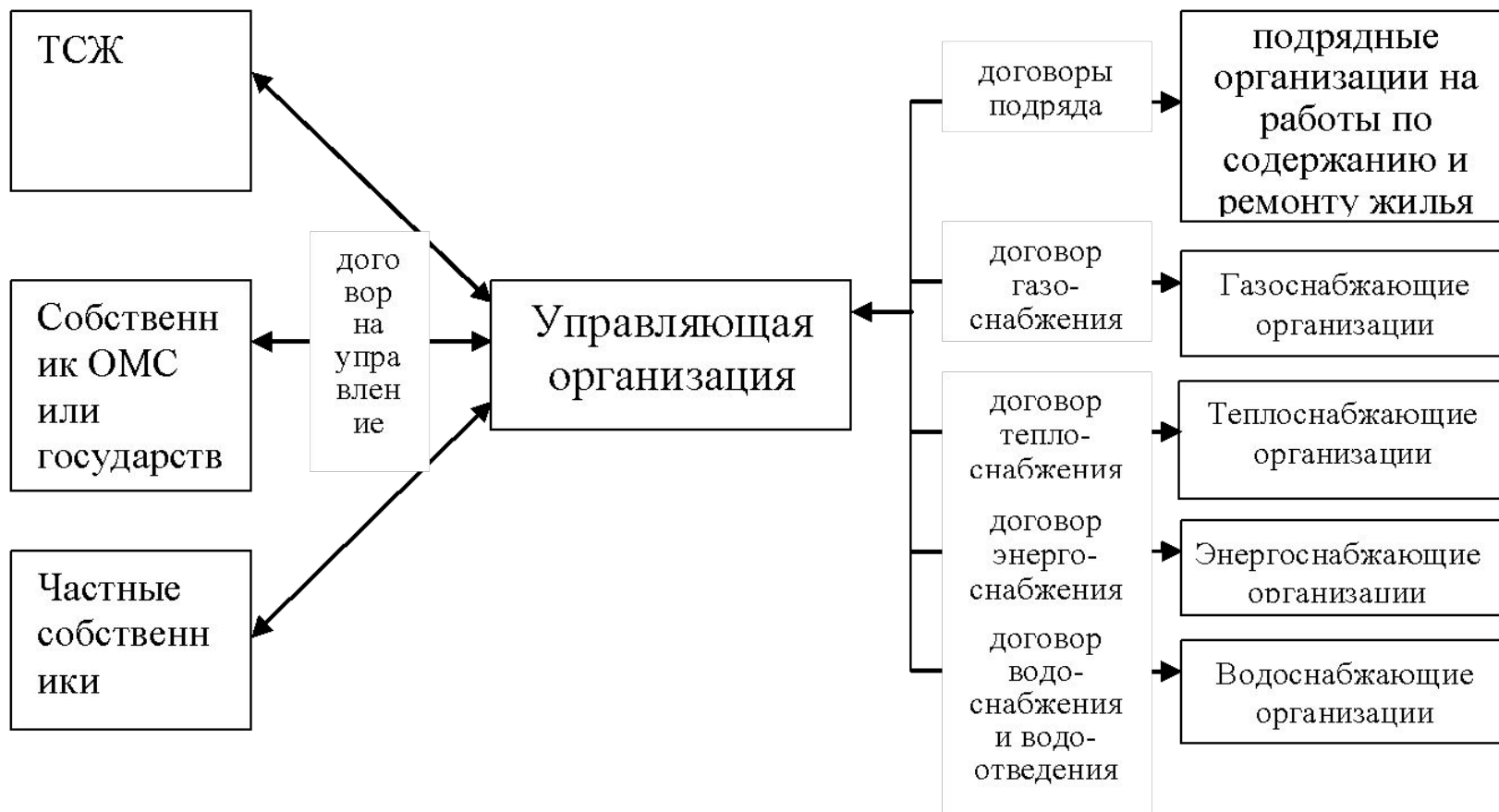
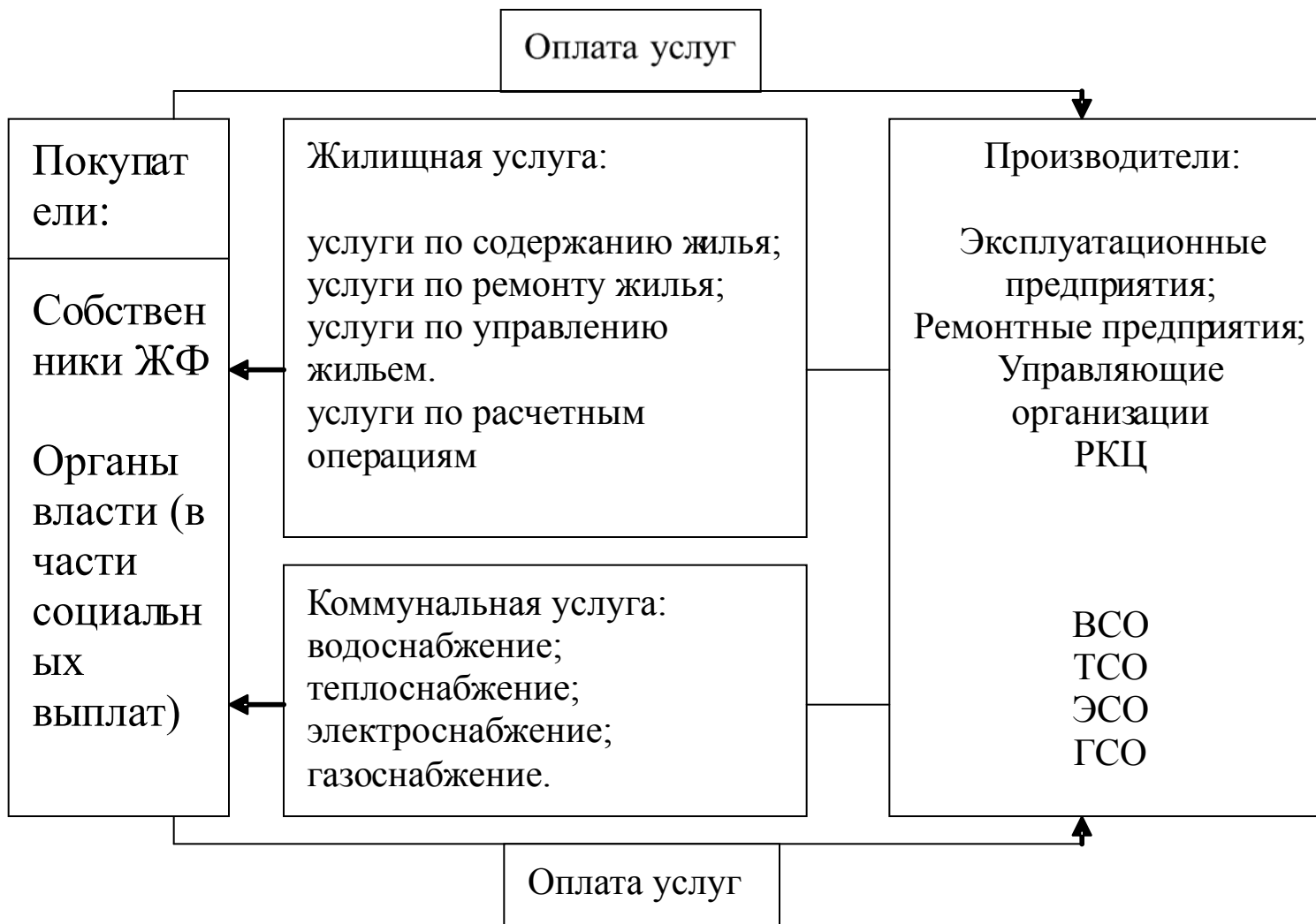


Схема договорных отношений с участием управляющей жилищным фондом компанией



Блок оказания жилищно-коммунальных услуг



3 Реформа ЖКХ в Российской Федерации

- Существовавшие в дореформенный период формы и методы управления жилищно-коммунальным хозяйством не отвечали сложившимся условиям. Началом реформ жилищно-коммунального хозяйства России на основе установления рыночных отношений следует считать принятие Государственной целевой программы «**Жилище**», которая была одобрена постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 г. № 595

Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, одобренная Указом Президента РФ от 28 апреля 1997 г. № 425

- совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве;
- переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды,;
- совершенствование системы оплаты жилья и коммунальных услуг, в том числе установление повышенных тарифов на сверхнормативную площадь жилья и сверхнормативное потребление коммунальных услуг, а также дифференциация оплаты в зависимости от качества и местоположения жилья;
- совершенствование системы социальной защиты населения: упорядочение существующей системы льгот, усиление адресной направленности выделяемых на эти цели средств.

Подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской ФЦП «Жилище» на 2002-2010 годы

- *финансовое оздоровление жилищно-коммунальных предприятий путем реструктуризации и ликвидации их задолженности и доведения тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения и других потребителей до экономически обоснованного уровня...;*
- *снижение издержек и повышение качества и доступности жилищно-коммунальных услуг, формирование инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального комплекса путем развития конкуренции в сфере предоставления жилищных услуг;*
- *обеспечение государственной поддержки процесса модернизации жилищно-коммунального комплекса на основе современных технологий и материалов путем предоставления бюджетных средств и государственных гарантий по привлекаемым инвестициям*

После окончания реализации программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы в ЖКХ России возник некоторый «программный вакуум». Принятая позже программа «Жилище» практически не затрагивает проблемы развития ЖКХ России.

(в частности, подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы направлена на субсидирование Правительством РФ проектов по строительству и реконструкции коммунальной инфраструктуры, не завершенных к настоящему моменту).

Недостаток масштабной программы развития в какой-то мере был восполнен деятельностью специализированных финансовых организаций:

- Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства,
- Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства
- ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Нормативные правовые акты, регулирующие деятельность в сфере ЖКХ

- Гражданский кодекс РФ;
- Жилищный кодекс РФ;
- Налоговый кодекс РФ;
- Трудовой кодекс РФ;
- Постановление Правительства от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»

- Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» .
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»
- Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»

- Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»;
- Постановление правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 26.03.2014) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"

- Постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Распоряжение Правительства РФ от 2 февраля 2010 г. № 102-р «О концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы»;
- Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и др.

4. ЖКХ города Оренбурга

Схема взаимодействия основных субъектов ЖКХ г. Оренбурга

