**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ВОЛГОГРАДСКАЯ АКАДЕМИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ**

АСТРАХАНСКИЙ ФИЛИАЛ

Кафедра «Государственное и муниципальное управление»

**АТТЕСТАЦИОННАЯ РАБОТА**

**Актуальные аспекты управления жилищно-коммунальным хозяйством в современной России (на примере Астраханской области)**

Выполнил: Менсеитов Ф.Р.

Группа ППЗУ-2010

Научный руководитель:

Миронова Ю.Г.

АСТРАХАНЬ-2010 г.

**Содержание**

Введение

Глава 1. Особенности функционирования жилищно-коммунального хозяйства России в современных условиях

1.1 Основные этапы и направления реформирования жилищно-коммунального хозяйства России в постсоветский период

1.2 Правовые основы функционирования жилищно-коммунальной сферы в Российской Федерации

Глава 2. Актуальные вопросы регулирования деятельности жилищно-коммунального комплекса и возможные пути их решения

2.1 Государственное и муниципальное регулирование жилищно-коммунальной сфер

2.2 Основные направления и механизмы совершенствования управления жилищно-коммунальным комплексом на примере Астраханской области

Заключение

Список использованной литературы

**Введение**

Согласно Статье 7 Конституции Российской Федерации Россия признается социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека[[1]](#footnote-1). Одним из этих условий является обеспечение человека необходимыми для его жизнедеятельности жилищно-коммунальными услугами: жилищем, теплом, электрической энергией, горячей и холодной водой, водоотведением, санитарной уборкой придомовых территорий и т.д.

Процессом производства и оказания населению и юридическим лицам (в том числе государству в лице его органов власти) всех перечисленных услуг в нашей стране занята отдельная крупная отрасль экономики - жилищно-коммунальное хозяйство, об актуальных аспектах управления которым пойдет речь в данной работе.

Проводимые в России в период с 1991 года до настоящего времени реформы оказали и продолжают оказывать значительное влияние на развитие и функционирование жилищно-коммунального хозяйства (далее - ЖКХ). Претерпели изменение основные цели и приоритеты развития предприятий этой отрасли.

Принципиально изменились функции государства в управлении ЖКХ, что проявилось в постепенном уходе от бюджетного финансирования и переходу к выработке и проведению реформы отрасли, направленной на переход к 100%-ной оплате коммунальных услуг населением, стимулирование внедрения новых технологий и поддержку структурных изменений в коммунальном хозяйстве.

Однако до сих пор не выявлены приоритеты реформирования коммунального хозяйства и не учитывается специфика отрасли-ее социальная значимость и высокая себестоимость при низкой окупаемости. Неоднократный перенос сроков реформирования коммунального хозяйства также свидетельствует о значительных недоработках в планировании процесса реформирования. Хотя немаловажную роль в этом сыграли и последствия мирового финансового кризиса, отразившиеся на состоянии российской экономики.

До сих пор не созданы условия, в которых жилищно-коммунальное хозяйство смогло бы эффективно функционировать и выполнять свою главную роль-обеспечение потребности граждан в жилище и необходимых бытовых условиях на уровне, соответствующем уровню других экономически развитых стран. Между тем обеспечение права человека на жилище и создание условий для осуществления этого права закреплено Конституцией Российской Федерации в статье 40 и является одним из элементов социально-экономической безопасности государства.

Бесспорным является тот факт, что отечественное жилищно-коммунальное хозяйство в течение всего периода существования российской государственности находится в состоянии глубокого затянувшегося кризиса, усугубляющегося невысокой платежеспособностью большинства населения, быстрым старением жилищного фонда и объектов инфраструктуры коммунального хозяйства, низкой инвестиционной привлекательностью этой отрасли для бизнес-структур.

Проблемы, связанные с выводом из кризисного состояния коммунального хозяйства, нашли отражение в работах многих отечественных авторов: А.А. Дронова, Н.В. Абросимова, Л.Н. Чернышева, И.Г. Минц, Р.И. Орловой, А.К. Зайцева, А.З. Пронина, В.Н. Кириченко, И. Бычковского, СВ. Щепиной, А.А. Аболина, Н. Садовниковой, Ф.Г. Тагизаде, В.С. Чекалина, Е.Г. Хайло, Л.П. Ягодиной, В.В. Головкина, Л.Н. Симанович и других.

Актуальность темы исследования продиктована недостаточной изученностью специфики управления жилищно-коммунальным комплексом как в общероссийском масштабе, так и в рамках региона, муниципального образования, а также необходимостью выработки путей и способов оптимизации процесса управления данной отраслью с целью обеспечения выхода ее из кризисного состояния на путь модернизации и поступательного развития.

Объектом исследования в данной работе выступает жилищно-коммунальное хозяйство в целом как отрасль российской экономики, включающая в себя совокупность: субъектов ЖКХ, осуществляющих деятельность в данной отрасли; объектов жилищно-коммунального комплекса, в отношении которых осуществляется эта деятельность; государство в лице его органов власти, осуществляющих регулирование и управление в пределах своей компетенции; а также граждан и юридических лиц как потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Предметом исследования в работе являются закономерности и правовые основы взаимодействия субъектов отрасли ЖКХ между собой, механизмы регулирования (в том числе государственного) деятельности в жилищно-коммунальной сфере, основные тенденции развития данной отрасли.

Целью настоящей работы является изучение основных направлений развития жилищно-коммунального комплекса в Российской Федерации на примере Астраханской области, выявление и анализ механизмов и факторов (экономических, социальных, политических и др.), влияющих на эффективность функционирования ЖКХ, определение возможных путей вывода из кризиса данной отрасли и повышения эффективности ее функционирования.

Для достижения поставленной цели в ходе исследования необходимо решить следующие задачи:

- изучить основные этапы и направления реформирования изучаемой отрасли, текущие реформы ЖКХ и их влияние на положение дел, а также тенденции дальнейшего развития данного института;

- проанализировать правовые основы функционирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства в России, управления ею, основные нормативные правовые акты, регулирующие деятельность субъектов ЖКХ и их взаимодействие между собой;

- рассмотреть основные направления и методы государственного и муниципального регулирования и управления в сфере жилищно-коммунального комплекса России;

- на основе проведенного исследования охарактеризовать основные механизмы совершенствования управления отраслью, определить возможные пути вывода из кризиса жилищно-коммунального комплекса на примере Астраханской области, повышения эффективности его деятельности и модернизации.

Теоретической и методологической базой исследования послужили основные положения экономической теории, действующее законодательство Российской Федерации и Астраханской области, нормативные правовые акты органов местного самоуправления, постановления Правительства РФ, Указы Президента РФ, утратившие силу законодательные и иные нормативные правовые акты органов государственной власти Российской Федерации и Астраханской области, публикации отечественных и зарубежных авторов по исследуемой проблеме.

**Глава 1. Актуальные вопросы регулирования жилищно-коммунального хозяйства России и его особенности в современных условиях**

**1.1 Основные этапы и направления реформирования жилищно-коммунального комплекса России в постсоветский период**

Анализ исторического развития организационно-правовых форм органов государственного управления жилищно-коммунальным хозяйством позволяет сделать вывод, что объект управления прошел путь постепенного обособления, позволившего сформироваться отраслевой системе.

С середины 60-х до 90-х гг. XX в. управление ЖКХ имело пятизвенный характер, с подчинением органов отраслевой компетенции исполкомам местных Советов по горизонтали, с централизацией управления по вертикали. Это придавало системе ЖКХ стабильность и устойчивость и позволяло проводить единую техническую политику в отрасли. К недостаткам управления относится финансирование отрасли по остаточному принципу, часто проявлявшаяся безхозяйственность при эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры, а также слабо выраженная обратная связь.

Система управления сферой ЖКХ, которая начала формироваться в ходе реформ 1990-х годов., в корне отличалась от существовавшей в советский период. Управление коммунальным комплексом переходило на принцип разделения управленческих и хозяйственных функций. Начали появляться новые формы собственности на жилищный фонд помимо государственной: муниципальная и частная собственность. Одновременно государство стало постепенно отстраняться от управления и финансирования деятельности жилищно-коммунального комплекса. Большое количество функций управления ЖКХ переходит к органам власти субъектов российской Федерации и органам местного самоуправления. Предприятия жилищно-коммунальной сферы начали становиться самостоятельными субъектами рынка. Обслуживание жилищного фонда на низовом уровне осуществлялось жилищно-эксплуатационными управлениями, управлениями ЖКХ, жилищно-строительными кооперативами, муниципальными унитарными предприятиями, дирекциями единого заказчика и др.

Первый этап реформы ЖКХ (1991-1996 гг.) коснулся в основном только управления и приватизации жилищного фонда. Началом его можно считать принятие закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 г. №1541-1, в соответствии с которым граждане страны получили право бесплатно приобрести в собственность занимаемые ими жилые помещения[[2]](#footnote-2). Однако одновременно с правами владения, пользования и распоряжения жильем государство передало гражданам и обязанности по его содержанию. Тем самым была изменена правовая основа эксплуатации жилых зданий: ранее ответственность за нее лежала на государстве, теперь эта ответственность возлагалась на собственников любой формы. Но ввиду отсутствия проработанного механизма для реализации данного положения и неготовности большинства населения к решению текущих жилищно-коммунальных проблем перед государством все острее начал вставать вопрос о необходимости принятия крупномасштабных мер, направленных на оздоровление состояния отрасли ЖКХ и ее развитие.

Одной из этих мер стало принятие закона РФ от 24.12.92 № 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики", вступившего в силу 21.01.1993г.[[3]](#footnote-3) Законом были определены основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социально-экономических условиях, установлены общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.

Впервые были внятно сформулированы цели федеральной жилищной политики: обеспечение социальных гарантий в области жилищных прав граждан; осуществление строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищных фондов; создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования (средств населения, предприятий, учреждений, организаций, общественных объединений, отечественных и иностранных предпринимателей, кредитов банков и других источников); развитие частной собственности, обеспечение защиты прав предпринимателей и собственников в жилищной сфере; развитие конкуренции в строительстве, содержании и ремонте жилищного фонда, производстве строительных материалов, изделий и предметов домоустройства.

К концу первого этапа реформы ЖКХ (1996 г.) в большинстве регионов изменилась структура управления жилищно-коммунальным хозяйством на уровне республики, края, области. На смену ТПО ЖКХ, совмещавших функции государственного управления и хозяйствования, пришли Министерства, Комитеты, Департаменты, выполняющие исключительно функции управления. В соответствии с новым законодательством изменились и их задачи. Основная тяжесть регулирования жилищно-коммунальных отношений была перенесена на уровень местного самоуправления (города, населенного пункта). На муниципальном уровне начали создаваться службы "Заказчика"-организации по управлению жилищным фондом и реализации муниципального заказа по жилищно-коммунальному обслуживанию населения.

Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики» было определено, что к 1998 г. отрасль ЖКХ должна перейти на полную самоокупаемость. Однако к указанному сроку становилось ясно, что реализация провозглашенных целей далека от завершения. В 1995 г. срок был изменен с 5 до 10 лет, а в 1999 г.-с 10 до 15 лет. Это существенно повлияло на состояние финансирования отрасли. Одновременно в этот же период была резко расширена система льгот на оплату услуг ЖКХ. Создалась система, когда льготы гражданам фактически оплачивались предприятиями ЖКХ. Так, при установленном уровне оплаты жилищно-коммунальных услуг населением 50 % из-за льгот сбор "живыми деньгами" в 1998 г. составил 30 %; в 1999 г. при уровне 60 %-35,5 %; в 2000 г. при уровне стандарта 70 % сборы с населения составили в среднем по стране 39,1%.[[4]](#footnote-4). Это обуславливалось в том числе и резким падением доходов населения после финансового кризиса 1998 года. Оставались нерешенными проблемы профессионального качественного обслуживания и содержания жилищного фонда, неуклонно ухудшающегося технического состояния объектов коммунальной инфраструктуры, катастрофического падения сборов реальных платежей населения за ЖКУ при постоянно растущих тарифах, что и привело к необходимости перехода ко второму этапу реформы отрасли.

Второй этап реформы ЖКХ (1997-2004 гг.) начался с принятием в мае 1997 года «Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации», целями которой были провозглашены: обеспечение условий проживания, отвечающих стандартам качества; снижение издержек производителей услуг и соответственно тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг; смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования[[5]](#footnote-5).

В качестве основных методов достижения указанных целей предлагались: совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве; переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды, предоставление потребителям возможности влиять на объем и качество потребляемых услуг, преимущественно конкурсный отбор организаций, осуществляющих управление жилищным фондом и его обслуживание, обеспечивающих коммунальные предприятия материалами, оборудованием и выполняющих проектно-строительные работы; 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.

Программа реализации реформы ЖКХ была рассчитана до 2003 года. «Концепцией» признавалась необходимость создания конкуренции в жилищно-коммунальной сфере, снижения затрат на услуги, повышения качества жилищно-коммунальных услуг, постепенного перехода от бюджетного дотирования к 100%-й оплате этих услуг населением (до 2003 года). Для граждан, чей доход был ниже прожиточного минимума, предусматривалось получение субсидий, компенсирующих их расходы на оплату услуг ЖКХ. В связи с тем, что в результате приватизации доля частного жилищного фонда достигла 70 %, преобладающей формой управления многоквартирными домами становятся товарищества собственников жилья и управляющие компании[[6]](#footnote-6).

В рамках принятой 17.09.2001 г. постановлением Правительства РФ Федеральной целевой программы (ФЦП) «Жилище» на 2002-2010 годы» была разработана подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации»[[7]](#footnote-7), основные цели которой-повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования систем жизнеобеспечения населения, привлечение инвестиций в жилищно-коммунальную отрасль, улучшение качества услуг с одновременным снижением затрат, адресная социальная защита населения при оплате жилищно-коммунальных услуг.

Основными задачами подпрограммы являлись:

- 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, жесткого соблюдения установленных стандартов оплаты услуг населением, перехода от дотирования жилищно-коммунальных предприятий и предоставления категориальных льгот к субсидированию малообеспеченных семей, ликвидации перекрестного субсидирования тарифов;

- снижение издержек и повышение качества и доступности жилищно-коммунальных услуг, формирование инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального комплекса путем развития конкуренции в сфере предоставления жилищных услуг, создания взаимосвязанных процедур тарифного регулирования коммунальных предприятий и естественных монополистов-предприятий топливно-энергетического комплекса;

- обеспечение государственной поддержки процесса модернизации жилищно-коммунального комплекса на основе современных технологий и материалов путем предоставления бюджетных средств и государственных гарантий по привлекаемым инвестициям.

Достижение основных целей подпрограммы было призвано обеспечить возможность устойчивого развития жилищно-коммунального комплекса без использования программных методов управления на федеральном уровне. Действие подпрограммы было рассчитано на первый этап реализации ФЦП «Жилище»: 2002-2005 г.г.

Подводя итоги реализации подпрограммы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации», Правительство РФ констатировало некоторые позитивные результаты: преодоление снижения надежности работы жилищно-коммунального комплекса после финансового кризиса 1998 года;

стабилизация финансового положения организаций коммунального комплекса;

создание законодательной основы проведения реальных рыночных преобразований в жилищно-коммунальном комплексе;

осуществление перехода к системе персонифицированных социальных счетов граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

появление на рынке коммунальных услуг организаций частных форм собственности.

В 2003-2004 годах в рамках реализации подпрограммы "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации" оказана государственная поддержка в финансировании строительства и реконструкции 240 объектов коммунальной инфраструктуры в 63 субъектах Российской Федерации.

Реконструированы 8975 км сетей водоснабжения и канализации, отопительные котельные общей мощностью 22220 Гкал/ч, очистные сооружения на объектах водоснабжения и канализации общей производительностью 4938 тыс. куб. метров в сутки.

Кроме того, проводились работы по созданию автоматизированных систем управления технологическими процессами городского коммунального хозяйства, а также другие работы.

Вместе с тем было признано, что позитивного изменения ситуации при реализации вышеуказанной подпрограммы достигнуть не удалось. Причинами этого указывались низкая эффективность использования бюджетных средств в жилищно-коммунальном комплексе, недостаточное привлечение средств внебюджетных источников для финансирования строительства и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры[[8]](#footnote-8).

Основными проблемами реализации подпрограммы "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации" стали недостаточность ресурсов и отсутствие эффективных механизмов для стимулирования позитивных изменений в жилищно-коммунальном комплексе. В частности, средства федерального бюджета расходовались на безвозмездное финансирование проектов строительства и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры без четких критериев принятия решений, что не способствовало привлечению в сектор частных инвестиций.

Задача создания нормативной правовой базы, необходимой для реформирования жилищно-коммунального хозяйства и привлечения в отрасль частных инвестиций, которая во многом определила содержание подпрограммы, была в основном решена с принятием федеральных законов, направленных на формирование рынка доступного жилья в Российской Федерации. В этих условиях модификация подпрограммы должна дать возможность существенно повысить ее эффективность

Третий этап реформы жилищно-коммунальной отрасли начался после вступления в силу с 1 марта 2005г. Жилищного кодекса Российской Федерации, который установил три формы управления многоквартирными домами: непосредственное управление собственниками жилья, управление управляющей компанией, управление товариществом собственников жилья.[[9]](#footnote-9)

Управление ЖКХ осуществляется на договорной основе между собственниками помещений в многоквартирном доме, управляющей компанией, подрядными организациями различных форм собственности, осуществляющими обслуживание и содержание жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры, либо товариществом собственников жилья - некоммерческой организацией, основанной на добровольном членстве собственников помещений.

Следует отметить, что впервые в истории современного жилищного законодательства гражданам-собственникам жилья было дано полное право самостоятельно определять способ управления общим имуществом своего многоквартирного дома, и выбирать организацию, которая должна осуществлять его содержание, ремонт и техническое обслуживание. При этом муниципальные образования и субъекты РФ, а также юридические лица, имеющие в собственности помещения в этих домах, уравнены в правах с гражданами и голосуют на общих собраниях собственников наравне с ними, в соответствии с количеством голосов, пропорциональным своей доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме[[10]](#footnote-10). Это было одним из важнейших шагов законодателя в направлении повышения ответственности граждан за состояние жилья, в котором они проживают, и стимулирования населения к проявлению инициативы в решении вопросов содержания жилищного фонда. Тогда как ранее действовавший Жилищный кодекс РСФСР изначально был рассчитан исключительно на государственное управление жилищным фондом, его содержанием и ремонтом[[11]](#footnote-11).

Одновременно с правом самостоятельно определять судьбу многоквартирного дома государство возложило на собственников помещений такого дома бремя расходов на содержание общего имущества дома, в доле каждого собственника, пропорциональной его доле в праве общей собственности на общее имущество[[12]](#footnote-12).

В развитие данной нормы Правительством РФ 13.08.2006 г. были приняты «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», конкретизирующие состав общего имущества многоквартирного дома, определяющие границы эксплуатационной ответственности за состояние инженерных и коммуникационных сетей, устанавливающие единые требования к содержанию общего имущества, общие положения об оплате собственниками расходов на содержание общего имущества, и компетенцию федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов РФ по осуществлению государственного контроля за содержанием общего имущества[[13]](#footnote-13).

Стоит отметить, что по данным Федеральной службы государственной статистики РФ (далее-Росстат) по состоянию на конец 2009 года правом приватизации занимаемых жилых помещений в России воспользовались владельцы 27657 тыс. жилых помещений, что составило только 73% от общего числа жилых помещений, подлежащих приватизации[[14]](#footnote-14). Видимо, в связи с этим Государственная Дума Федерального собрания Российской Федерации Законом РФ от 01.02.2010 г. №4-ФЗ перенесла срок окончания действия Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» с 01 марта 2010 года на 01 марта 2013 года[[15]](#footnote-15). Тем самым государство дает возможность тем, кто еще по каким-либо причинам не приватизировал занимаемые жилые помещения, сделать это в ближайшие три года, и с другой стороны, стремится к постепенному уменьшению своего участия в расходах на содержание и ремонт жилищного фонда.

Параллельно с мероприятиями по реализации положений нового Жилищного кодекса РФ начался второй этап реализации ФЦП «Жилище», в рамках которого в действие вступила подпрограмма-«Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры», рассчитанная на 2006-2010 годы и сменившая собой прекратившую действие подпрограмму «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации». Данная подпрограмма была призвана служить инструментом реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России", объявленного Президентом РФ В.В. Путиным 05.09.2005 г. на его встрече с правительством, парламентом и главами регионов в рамках Программы приоритетных национальных проектов. Цели и задачи программы соответствовали целям и задачам указанного национального проекта.

Целью подпрограммы заявлено создание условий для приведения жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания.

Подпрограммой были поставлены следующие задачи: модернизация объектов коммунальной инфраструктуры; повышение эффективности управления объектами коммунальной инфраструктуры; привлечение средств внебюджетных источников (в том числе средств частных инвесторов, кредитных средств и личных средств граждан) для финансирования проектов модернизации объектов коммунальной инфраструктуры.

По итогам реализации подпрограммы должны быть достигнуты следующие показатели: снижение уровня износа объектов коммунальной инфраструктуры: 2007 год-55 %, 2010 год-50 %; доля средств внебюджетных источников в общем объеме инвестиций в модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры:2007 год-20 %, 2010 год-50 %; доля частных компаний, управляющих объектами коммунальной инфраструктуры на основе концессионных соглашений и других договоров, в общем количестве всех организаций коммунального комплекса: 2007-15%, 2010 год-30 %.

При этом к окончанию срока действия Федеральной целевой программы «Жилище» (2010 год) ожидаются следующие результаты: снижение уровня износа объектов коммунальной инфраструктуры, повышение качества предоставления коммунальных услуг, улучшение экологической ситуации, создание благоприятных условий для привлечения внебюджетных средств для финансирования проектов модернизации объектов коммунальной инфраструктуры[[16]](#footnote-16).

Для оказания содействия процессу реформирования отрасли в июле 2007 года была учреждена некоммерческая организация - Государственная корпорация «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», учредителем которой является Российская Федерация, а координацию деятельности осуществляет Министерство регионального развития РФ[[17]](#footnote-17). Целями деятельности Фонда в соответствии с Законом РФ №185-ФЗ от 21.07.2007 г. являются создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан и стимулирование реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий путем предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда.

Деятельность Фонда содействия реформированию ЖКХ заключается в предоставлении финансовой поддержки регионам Российской Федерации при реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Финансовая поддержка оказывается по заявкам субъектов РФ, которые должны соответствовать определенному набору требований, установленных вышеуказанным Федеральным законом. Срок действия Фонда установлен до 01.01.2012 года, после чего Фонд подлежит ликвидации.

По состоянию на 02.06.2010 г. общий объем расходов на реализацию региональных адресных программ по капитальному ремонту многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилья за все время существования Фонда составил 318877,4 миллионов рублей. Общий объем осваиваемых средств с учетом софинансирования регионов составил более 324 миллиардов рублей. За время существования Фонда отремонтированы 105908 многоквартирных домов, расселены 7084 аварийных дома, построено 1862 миллиона кв.м. жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилья (по данным официального Интернет-сайта Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства)[[18]](#footnote-18).

Астраханская область также активно участвует в программах, финансируемых при поддержке Фонда содействия реформированию ЖКХ, хотя в настоящее время имеются определенные проблемы с получением финансирования, связанные с просчетами в процессе управления реформированием жилищно-коммунального комплекса отдельных муниципальных образований. Подробнее этот вопрос будет рассмотрен во второй главе настоящей работы.

Подводя промежуточные итоги текущего этапа реформирования ЖКХ в Российской Федерации, нужно отметить, что этот процесс носит длительный, комплексный, крупномасштабный характер и затрагивает все сферы жизни государства и общества: экономическую, правовую, социально-политическую, экологическую, демографическую и другие.

В настоящее время наблюдается позитивная тенденция к некоторому повышению ответственности государства перед населением в области жилищно-коммунального хозяйства (по сравнению с 1990-ми годами), и с другой стороны, усилению государственного контроля за надлежащим исполнением своих обязательств в этой сфере субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями и коммерческими организациями, действующими на рынке жилищно-коммунальных услуг. Также налицо стремление государства стимулировать и поощрять проявление гражданами хозяйского отношения к своему жилью, осознание ими своей ответственности за его надлежащее состояние и сохранность.

**1.2 Правовые основы функционирования жилищно-коммунальной сферы в Российской Федерации**

В настоящее время законодательство Российской Федерации в области регулирования деятельности жилищно-коммунального комплекса имеет развитую структуру и охватывает практически все сферы этой отрасли.

Как уже было сказано выше, основополагающий принцип, на котором должна базироваться деятельность отечественного жилищно-коммунального комплекса, заложен в статье 7 Конституции Российской Федерации, провозглашающей Россию социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Кроме того, в статье 40 Конституции говорится, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище[[19]](#footnote-19). Важнейшим условием для осуществления этого права является нормальное устойчивое функционирование всего жилищно-коммунального комплекса, обеспечивающего жилищный фонд всеми необходимыми коммунальными ресурсами.

Одним из основных системообразующих законодательных актов является, безусловно, Жилищный кодекс Российской Федерации[[20]](#footnote-20) (далее - ЖК РФ), вступивший в действие с 1 марта 2005 года и заменивший собой устаревший Жилищный кодекс РСФСР от 24.06.1983 г.

Кодекс устанавливает основные начала жилищного законодательства, предмет регулирования жилищного законодательства, круг участников жилищных отношений, их основные права и обязанности, объекты жилищных прав. Также в ч.1 статьи 5 ЖК РФ законодатель развивает норму ст.72 Конституции Российской Федерации о том, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации[[21]](#footnote-21). Часть 2 ст.5 ЖК РФ формулирует структуру системы жилищного законодательства, состоящую из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с Кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

В новом Жилищном кодексе в соответствии с Конституцией РФ четко разграничены полномочия Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений (ст.ст.12, 13, 14 ЖК РФ).

Принципиальным нововведением явилось установление Жилищным кодексом РФ обязанности собственников помещений в многоквартирных домах выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией (ч.2 ст.161 ЖК РФ). Частью 3 этой же статьи установлена обязанность органа местного самоуправления проводить открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для многоквартирных домов, собственники помещений в которых не выбрали способ управления или способ управления не был реализован (в порядке, установленном постановлением Правительства РФ «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»[[22]](#footnote-22)).

При этом уточняется, что порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления (ч.1 ст.163 ЖК РФ).

В соответствии с этой нормой на территории муниципального образования «Город Астрахань» действует «Положение о порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования "Город Астрахань», утв.Постановлением администрации города Астрахани от 12.12.2008 г. №5077[[23]](#footnote-23).

Отдельными разделами Жилищного кодекса РФ устанавливаются правовые основы деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также относительно новой формы самоорганизации граждан-товариществ собственников жилья.

Нормы, регулирующие отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства, содержатся также в Гражданском кодексе Российской Федерации. Так, глава 18 части первой Кодекса «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» раскрывает содержание права собственности на жилые помещения, в том числе квартиры, и вытекающего отсюда права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, устанавливает право собственников квартир образовывать товарищества собственников жилья и определяет организационно-правовую форму ТСЖ как некоммерческой организации[[24]](#footnote-24).

Довольно интересная норма содержится в статье 293 Части первой ГК РФ, позволяющей органам местного самоуправления обращаться в суд с иском о продаже с публичных торгов жилого помещения, собственник которого использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение. Причем данная норма не противоречит положению статьи 40 Конституции РФ о том, что никто не может быть произвольно лишен жилища, поскольку статья 293 ГК РФ предусматривает предварительное предупреждение недобросовестного собственника о необходимости устранить нарушения, предоставление ему для этого определенного срока, и отсутствие у него уважительных причин для неисполнения этой обязанности. При этом средства, вырученные от продажи жилого помещения с торгов, выплачиваются собственнику, за вычетом судебных расходов.

Данное положение Гражданского кодекса РФ перекликается с нормой ст.91 Жилищного кодекса РФ, предусматривающей выселение в судебном порядке по аналогичным основаниям нанимателей жилых помещений, занимающих их по договору социального найма, то есть жильцов неприватизированных квартир. Причем выселение предусматривается без предоставления другого жилого помещения[[25]](#footnote-25).

Практическая реализация данной нормы представляется довольно перспективной в плане повышения ответственности граждан за состояние своего жилья.

Часть вторая Гражданского кодекса РФ в главе 30 параграфе 6 «Энергоснабжение» устанавливает правовые основы отношений между энергоснабжающими организациями (поставщиками тепловой, электрической энергии, воды, газа, нефти, нефтепродуктов и т.д.) и абонентами (в том числе гражданами) по поводу поставки энергии абонентам, учета ее количества и качества, оплаты принятой энергии, содержания и эксплуатации сетей, приборов и оборудования, порядка заключения, изменения, продления и расторжения договора энергоснабжения, а также ответственности сторон по договору энергоснабжения[[26]](#footnote-26).

Вопросы теплоснабжения детально регулируются Федеральным законом «О теплоснабжении» от 27.07.2010 г. №190-ФЗ[[27]](#footnote-27). Данный закон устанавливает правовые основы экономических отношений, возникающих в связи с производством, передачей, потреблением тепловой энергии, тепловой мощности, теплоносителя с использованием систем теплоснабжения, созданием, функционированием и развитием таких систем, а также определяет полномочия органов государственной власти, органов местного самоуправления поселений, городских округов по регулированию и контролю в сфере теплоснабжения, права и обязанности потребителей тепловой энергии, теплоснабжающих организаций, теплосетевых организаций. Закон устанавливает виды цен (тарифов) в сфере теплоснабжения, подлежащие регулированию, методы регулирования тарифов в сфере теплоснабжения, сущность, принципы и порядок государственного регулирования цен (тарифов) на тепловую энергию (мощность), вводит требования к некоммерческой организации, необходимые для приобретения статуса саморегулируемой организации в сфере теплоснабжения.

Отдельные положения закона «О теплоснабжении», касающиеся принципов регулирования тарифов в сфере теплоснабжения, полномочий Федеральной службы по тарифам Российской федерации по утверждению методических указаний по расчету цен (тарифов), установлению предельных уровней тарифов на тепловую энергию, установлению контроля за обоснованностью установления и изменения цен (тарифов), рассмотрению споров между участниками регулируемых отношений при установлении и применении цен (тарифов), полномочий органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в области государственного регулирования цен (тарифов), видов регулируемых цен (тарифов), сущности и порядка государственного регулирования цен (тарифов) на тепловую энергию (мощность), способов установления тарифов в сфере теплоснабжения, оснований и порядка отмены регулирования тарифов в сфере теплоснабжения, а также вопросов подключения к системе теплоснабжения, вступают в силу с 1 января 2011 года (ст.30 Федерального закона «О теплоснабжении»).

Отношения в сфере электроэнергетики регулирует Федеральный закон от 26.03.2003 г. №35-ФЗ «Об электроэнергетике»[[28]](#footnote-28), который устанавливает правовые основы экономических отношений в сфере электроэнергетики, определяет полномочия органов государственной власти на регулирование этих отношений, основные права и обязанности субъектов электроэнергетики при осуществлении деятельности в сфере электроэнергетики (в том числе производства в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии) и потребителей электрической энергии. Также указанным законом устанавливается система законодательства Российской Федерации об электроэнергетике, основанная Конституции Российской Федерации и состоящего из Гражданского кодекса РФ, настоящего Федерального закона и иных регулирующих отношения в сфере электроэнергетики федеральных законов, а также указов Президента Российской Федерации и постановлений Правительства Российской Федерации, принимаемых в соответствии с указанными федеральными законами. Надо отметить, что для реализации программных положений Федерального закона «Об электроэнергетике» принято довольно много подзаконных актов, конкретизирующих и реализующих те или иные нормы закона. Вот основные из них:

- Постановление Правительства РФ от 26.02.2004 N 109 "О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации" (вместе с "Правилами государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации")[[29]](#footnote-29);

- Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 "Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям"[[30]](#footnote-30);

- Постановление Правительства РФ от 24.10.2003 N 643 (ред. от 03.11.2010)

"О Правилах оптового рынка электрической энергии (мощности) переходного периода"[[31]](#footnote-31);

- Постановление Правительства РФ от 21.01.2004 N 24 (ред. от 09.08.2010) "Об утверждении стандартов раскрытия информации субъектами оптового и розничных рынков электрической энергии"[[32]](#footnote-32);

- Постановление Правительства РФ от 31.08.2006 N 530 (ред. от 09.06.2010) "Об утверждении правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики"[[33]](#footnote-33);

- Постановление Правительства РФ от 28.10.2009 N 846 "Об утверждении Правил расследования причин аварий в электроэнергетике"[[34]](#footnote-34);

- Приказ Федеральной службы по тарифам РФ от 07.10.2010 N 245-э/3 "О предельных уровнях тарифов на электрическую энергию, поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей, на 2011 год"[[35]](#footnote-35).

Так, в соответствии с указанным приказом ФСТ РФ для населения Астраханской области и приравненным к нему потребителям электрической энергии на 2011 год установлены предельные уровни тарифов: минимальный-294 коп./кВт.ч., максимальный 297 коп./кВт.ч.

Еще одним отраслевым законодательным актом, регулирующим отношения в сфере жилищно-коммунального комплекса, является Федеральный закон «О газоснабжении в Российской Федерации» от 31.03.1999 г. №69-ФЗ[[36]](#footnote-36). Данный закон определяет правовые, экономические и организационные основы отношений в области газоснабжения в Российской Федерации и направлен на обеспечение удовлетворения потребностей государства в стратегическом виде энергетических ресурсов. Устанавливаются принципы государственной политики в области газоснабжения, полномочия федеральных органов государственной власти в области газоснабжения, правовые основы функционирования и развития Единой системы газоснабжения, развития единого рынка газа на территории Российской Федерации, основы экономических отношений в области газоснабжения, антимонопольные правила для организаций-собственников систем газоснабжения, правовые основы промышленной безопасности систем газоснабжения в Российской Федерации.

В ходе реализации положений указанного закона был принят ряд постановлений Правительства РФ и федеральных органов государственной власти, регулирующих различные вопросы поставки и распределения газа.

Одним из основных документов, имеющим прямое отношение к теме исследования, являются «Правила поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан», утв. Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 г. №549[[37]](#footnote-37). Правила регламентируют отношения, возникающие при поставке газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан в соответствии с договором о поставке газа, в том числе устанавливают особенности заключения, исполнения, изменения и прекращения договора, его существенные условия, а также порядок определения объема потребленного газа и размера платежа за него.

Важное значение для улучшения состояния жилищно-коммунального комплекса и всей коммунальной инфраструктуры России имеет Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 г. №261-ФЗ, принятый с целью создания правовых, экономических и организационных основ стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективности[[38]](#footnote-38). В соответствии с этим законом до 1 января 2012 года собственники помещений в многоквартирных домах должны обеспечить оснащение своих домов общедомовыми и индивидуальными приборами учета используемых воды, газа, тепловой и электрической энергии, а также ввод этих приборов в эксплуатацию. Это относится и к собственникам индивидуальных жилых и дачных (садовых) домов, объединенных в созданные ими организации (напр. садоводческие товарищества) и подключенных к сетям централизованного газо-, водо-, электро-, теплоснабжения, которые до 1 января 2012 года обязаны обеспечить установку на границе с централизованными системами коллективных приборов учета потребляемых ресурсов (ст.13).

Кроме того, статья 48 Закона «Об энергосбережении…» обязывает организации с участием государства или муниципального образования и организации, осуществляющие регулируемые виды деятельности, принять программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности до 15 мая 2010 года, а региональные и муниципальные программы в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности должны быть утверждены до 1 августа 2010 года.

Также нельзя не упомянуть о Федеральном законе от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства". Подробно о реализации данного закона и деятельности Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства говорилось выше, остается только добавить, что Государственная Дума РФ 8 декабря 2010 года приняла в первом чтении проект федерального закона № 457476-5 «О внесении изменений в ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и отдельные законодательные акты РФ». Законопроект предлагает продлить срок деятельности Фонда с 1 января 2012 года до 1 января 2013 года, перенести ограничение сроков признания многоквартирных домов аварийными с 1 января 2007 года на 1 января 2010 года, установить методику распределения лимитов средств, предоставляемых субъектам при внесении дополнительного имущественного взноса Российской Федерации в Фонд, а также вводится контроль уполномоченного органа за использованием средств Фонда[[39]](#footnote-39).

Кроме федеральных законов в области регулирования жилищно-коммунальной сферы в Российской Федерации действует ряд подзаконных актов, о некоторых из которых уже упоминалось выше, но есть и другие.

Так, весьма важным отраслевым документом являются «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», утв. Постановлением правительства РФ от 23.05.2006 г. №307, принятые во исполнение требований ст.157 Жилищного кодекса РФ и в целях защиты прав потребителей коммунальных услуг[[40]](#footnote-40). Правила регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, ответственность, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Кроме того, действуют «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утв.Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170[[41]](#footnote-41), которые определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации и являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления. Правилами определяются виды жилищного фонда, требования к его технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту, содержанию придомовых территорий. Требования Правил предназначаются для выполнения организациями, осуществляющими техническое обслуживание и содержание жилищного фонда.

Существуют также нормы, предназначенные для исполнения гражданами-пользователями жилых помещений. Это «Правила пользования жилыми помещениями», утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. №25[[42]](#footnote-42). Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах (далее - жилые помещения), и закрепляют ответственность за их несоблюдение.

Помимо федерального законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории нашего региона действует законодательство Астраханской области, входящее в правовую систему Российской Федерации и регулирующее вопросы, относящиеся к предмету ведения органов государственной власти субъекта Российской Федерации. Об основных из них речь пойдет во второй главе данной работы.

Как видно из проведенного анализа, законодательство Российской Федерации в жилищно-коммунальной сфере представляет собой довольно развитую систему, охватывающую практически все стороны этого института. Нужно отметить, что оно находится в состоянии динамичного развития и постоянного адаптирования к изменяющимся условиям, так как реформирование самой отрасли ЖКХ продолжается и еще далеко от своего завершения. Следовательно, и законодательная база нуждается в дальнейшем усовершенствовании.

**Глава 2. Актуальные проблемы регулирования деятельности жилищно-коммунального комплекса и возможные пути их решения (на примере Астраханской области)**

**2.1 Государственное и муниципальное регулирование жилищно-коммунальной сферы**

Одним из актуальных вопросов в ходе проведения реформирования жилищно-коммунального хозяйства в России является проблема эффективности сложившихся организационно-правовых форм органов исполнительной власти в процессе их практической деятельности, динамике их преобразований на региональном уровне.

Так, на федеральном уровне к органам исполнительной власти, осуществляющим управление ЖКХ, относятся Правительство РФ, Министерство регионального развития РФ, Росстрой и Ростехнадзор. Функции государственного контроля за деятельностью органов, занятых эксплуатацией, содержанием и ремонтом жилья и предоставлением населению жилищно-коммунальных услуг, возложены на Государственную жилищную инспекцию Российской Федерации. Она состоит из Главной государственной жилищной инспекции и государственных жилищных инспекций субъектов Федерации. Кроме того, надзор за соблюдением Конституции РФ и исполнением законов, действующих на территории Российской Федерации, осуществляют органы прокуратуры в лице Генеральной прокуратуры РФ и прокуратур субъектов РФ. В сферу прокурорского надзора входит также деятельность субъектов ЖКХ. Также контрольные и надзорные полномочия в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты прав потребителей и потребительского рынка в области жилищно-коммунального хозяйства осуществляет Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор).

На региональном уровне реализацию функций публичной власти в сфере ЖКХ осуществляют органы государственной власти субъектов Российской Федерации. Они обеспечивают организацию исполнения единой государственной жилищной политики, осуществление связи органов государственной власти с органами местного самоуправления, регулирование, информационно-правовое обеспечение, финансирование, контроль и надзор. Органами отраслевой компетенции в сфере ЖКХ являются структурные подразделения (министерства, департаменты, комитеты), находящиеся в подчинении заместителей главы субъекта РФ[[43]](#footnote-43).

В Астраханской области таким органом является министерство жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области (действует на основании Положения о министерстве жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области, утв.Постановлением Правительства Астраханской области от 18.03.2010 г. №101-П[[44]](#footnote-44)). Министерство осуществляет функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, энергосбережения и повышения энергетической эффективности на территории Астраханской области.

Необходимо обратить внимание, что проблема устранения пробелов в существующей правовой базе, регулирующей отношения в сфере ЖКХ, имеет важное государственное значение.

Установлено, что качество нормативно-правовой основы, ее полнота и степень соответствия особенностям регулируемого объекта обусловливает эффективность управления ЖКХ. Но практика показывает, что как на федеральном, так и на региональном уровнях отсутствуют или недостаточны последовательные и скоординированные меры по реализации новой модели экономических взаимоотношений, структурных изменений в ЖКХ на региональном уровне в свете административной реформы. Обращает на себя внимание отсутствие ряда необходимых норм в новом законодательстве, в том числе регулирующих порядок организации управления в сфере ЖКХ, обеспечивающих нормативно-правовое сопровождение реформы, механизм ее реализации.

В итоге реформа осуществляется с различными нарушениями в виде несоблюдения федеральных стандартов, превышения роста стоимости жилищно-коммунальных услуг, неустойчивого функционирования системы ЖКХ и т.д. В этой связи реформа ЖКХ нуждается в координации деятельности субъектов Российской Федерации по ее проведению и комплексном подходе к построению правовой базы, регулирующей отношения в жилищно-коммунальной сфере, а законодательное сопровождение реформ требует постоянной нормотворческой деятельности.

На основании анализа действующего законодательства и правоприменительной практики можно сделать вывод о том, что управление ЖКХ относится к ведению субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, а участие государства заключается в нормативном регулировании, координации, контроле и обеспечении прав и законных интересов субъектов управления, определении приоритетов в структурной политике, лицензировании, регистрации и пр.

Тем не менее сегодня ЖКХ всех регионов испытывают большие трудности и сильно отстают от современных требований. Одна из основных причин этого - нехватка средств, выделяемых из бюджетов всех уровней, а также повсеместные неплатежи и несвоевременная оплата жилищно-коммунальных услуг населением. Это является еще одной глобальной проблемой функционирования отрасли, негативно влияющей на ее состояние. Так, по данным Росстата по состоянию на 2009 год, сумма просроченной задолженности населения России по оплате услуги «Управление эксплуатацией жилого фонда» составила 14,7 млрд.руб., а по услугам производства и распределения электроэнергии, газа и воды-154,4 млрд. руб[[45]](#footnote-45).

Да и инвестиционные вложения обходят стороной эту отрасль. Современное состояние экономики ЖКХ таково, что вначале потребуется значительные объемы средств, чтобы вывести ее из кризиса, а затем можно будет говорить о модернизационной перспективе. Средств бюджетов всех уровней для выполнения этой задачи недостаточно, поэтому государство должно отыскать пути для того, чтобы сделать отрасль привлекательной для инвестиций со стороны крупного и среднего бизнеса. В коммунальном комплексе интересы бизнеса могут быть связаны только с выгодами долгосрочного периода. Вот основные из них:

- главная привлекательность отрасли - естественная монополия на рынках коммунальных услуг, отсутствие конкуренции, а также новых технологий, которые могли бы привести к автономному производству услуг, гарантирует самые благоприятные условия для получения устойчивого дохода;

- стабильность рынка во времени: отрасль будет существовать вечно, объем спроса вполне предсказуем, услуги независимы от моды и не имеют заменителей;

- спрос на услуги низкоэластичен. Если повышение тарифов и приводит к сокращению объема потребления, то, как правило, не за счет реального уменьшения потребления услуг, а за счет более рационального отношения к услугам - ликвидации внутридомовых и внутриквартирных потерь;

- тарифное регулирование отрасли в той или иной форме может приводить к созданию сверхприбыли для фирм, возникающей в случае установления завышенной регулируемой цены на коммунальные услуги[[46]](#footnote-46).

Одной из мер, направленных на привлечение средств потенциальных инвесторов в сферу ЖКХ, является принятие Федерального закона от 21.07.2005 г. № 115-ФЗ "О концессионных соглашениях"[[47]](#footnote-47). Концессионные соглашения являются инструментом привлечения долгосрочных частных инвестиций в создание и реконструкцию объектов, находящихся в муниципальной или государственной собственности. К таким объектам относятся системы водоснабжения и водоотведения, тепловые сети, системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, переработки и утилизации (захоронения) бытовых отходов, и другие системы коммунальной инфраструктуры.

Также значительную роль играет активность органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в проведении разъяснительной работы среди населения по поводу выбора и реализации способов управления многоквартирными домами в соответствии с Жилищным кодексом РФ, оказании организационно-методической помощи гражданам, проявляющим активность в этом вопросе. В противном случае управление многоквартирными домами, а значит и бремя расходов на их содержание и ремонт (в том числе капитальный) остается на плечах муниципальных обслуживающих организаций, а значит, и бюджетов.

В качестве иллюстрации можно привести следующий пример: 30 ноября 2010 г. Фонд содействия реформированию ЖКХ принял решение о приостановлении предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда отдельным субъектам РФ, в том числе Астраханской области. Основанием послужило нарушение п.2 части 1 статьи 14 Федерального закона 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию ЖКХ», в соответствии с которым с 01.01.2010 г. в муниципальных образованиях, участвующих в программах Фонда, не менее 80 % домов должны управляться организациями, имеющими в уставном капитале не более 25 % участия субъекта РФ или муниципалитета. Оказалось, что в городе Ахтубинске доля таких домов составляет 68,8 %, в ЗАТО «Знаменск»-4,52 %. В случае неустранения этих нарушений в течение четырех месяцев средства, полученные ранее регионом из Фонда, отзываются в полном объеме, а это 1 734 млн.руб[[48]](#footnote-48).

Возникшая ситуация говорит об определенных упущениях в управленческой деятельности органов местного самоуправления, которая должна быть направлена в том числе на продвижение информационной кампании по разъяснению населению преимуществ выбора способа управления домами, создания товариществ собственников жилья или частных управляющих компаний для управления жилищным фондом. Должны оказываться организационно-методическая поддержка социально активным гражданам, становящимся инициаторами создания таких некоммерческих организаций, и другие необходимые меры содействия инициативам населения, активизироваться процессы обратной связи.

Анализ положений о структурных подразделениях администраций субъектов Федерации, выполняющих функции ЖКХ, показал, что, так же как и на федеральном уровне, практически у всех субъектов Федерации в компетенционных актах отсутствуют цели, недостаточно полно и четко определены задачи и функции органов управления, наблюдается подмена этих терминов, имеют место значительные расхождения в формулировках как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов Федерации. На практике органы местного самоуправления принимают решения об увеличении ставок и тарифов оплаты за ЖКУ. При этом никаких преобразований и мероприятий в сфере ЖКХ с целью снижения себестоимости ЖКУ и выявления необоснованных затрат в ЖКХ и, как следствие этого, снижения тарифов не проводят. Вышеперечисленные проблемы приводят только к росту тарифов и ставок, тем самым вызывают негативное отношение со стороны населения.

В связи с проводящейся административной реформой отмечается, что проблема поиска организационно-правовых форм органов исполнительной власти субъектов Федерации не нашла пока адекватного разрешения ни в законодательстве (как федеральном, так и на уровне субъектов Федерации), ни в научной литературе.

Все еще остается актуальной проблема выбора модели органа ЖКХ отраслевой компетенции - самостоятельный орган управления или "орган в органе". В настоящее время единообразного решения на региональном уровне эта проблема тоже пока не нашла. В ряде субъектов Федерации отраслевое управление ЖКХ осуществляет отдел в структуре комитета, главного управления, управления, департамента, что является аналогией управления ЖКХ на федеральном уровне. Практика показывает, что реформы ЖКХ проходят заметно успешнее в тех регионах, где в администрации субъектов Федерации работают самостоятельные органы власти, координирующие политику управления в сфере ЖКХ, как, например, в Астраханской области (министерство жилищно-коммунального хозяйства).

Собственные полномочия местного самоуправления для решения вопросов местного значения в сфере ЖКХ устанавливаются Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления»[[49]](#footnote-49). Вместе с тем правовым закреплением полномочий местного самоуправления в сфере ЖКХ служат иные федеральные и региональные законы, отраслевые законодательные акты, в том числе и кодифицированного характера (ЖК РФ), уставы муниципальных образований.

Анализ текущего законодательства позволяет сделать вывод о том, что полномочия органов местного самоуправления, установленные федеральными и региональными законами, отраслевыми нормативными актами, уставами муниципальных образований, в реальной действительности значительно шире, чем это предусмотрено в ст. 17 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления». Система управления ЖКХ на уровне муниципального образования представляется как трехзвенная система, включающая в себя: собственников жилищного фонда и других объектов недвижимости; организации по управлению муниципальным жилищным фондом; подрядные организации, обеспечивающие предоставление жилищно-коммунальных услуг.

Очевидно, что общий объем полномочий исполнительно-распорядительных органов местного самоуправления должен обеспечивать их нормальное функционирование и поэтому нуждается в расширении. В целях обеспечения реального объема полномочий органов местного самоуправления необходима законодательная инициатива в решении проблемы расширения перечня вопросов местного значения и полномочий по собственной инициативе субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления с соблюдением определенных условий[[50]](#footnote-50).

Реформирование жилищно-коммунальной сферы сегодня во многом сдерживается нерациональной системой управления отраслью и образовавшимся огромным дефицитом финансовых средств. Эти два фактора взаимосвязаны и являются определяющими в процессе, перевода ЖКХ в режим безубыточного функционирования и обеспечения необходимых стандартов качества жилищно-коммунальных услуг, как того требует государственная идеология его реформы.

**2.2 Основные направления и механизмы совершенствования управления жилищно-коммунальным комплексом** **на примере Астраханской области**

На основе проведенного анализа специфики управленческих и экономических отношений в жилищно-коммунальном комплексе России можно попытаться сформулировать основные проблемы, сдерживающие развитие отрасли:

- сохранение нерыночных принципов функционирования;

- административно-командное управление;

- затратность в ведении хозяйства, высокий процент потерь энергии и ресурсов в процессе производства и оказания услуг;

- непрозрачность формирования тарифов;

- отсутствие информированности населения по процедурам затрат;

- низкая инвестиционная привлекательность;

- нарастание объемов задолженности населения за услуги ЖКХ;

- необязательность (в том числе бюджета) всех участников процесса по отношению друг к другу в оплате услуг;

- высокий и постоянно растущий процент изношенности коммунальной инфраструктуры и в целом основных фондов;

- неразвитое самоуправление собственников жилья;

- инертность всех участников процесса. Отсутствие инициативы как со стороны собственников, так и со стороны местных властей;

- иждивенческая позиция большинства населения;

- высокие риски для инвесторов;

- порядок взыскания долгов крайне усложнен;

- наличие перекрестного субсидирования;

- тарифное регулирование с ограничителем и не носит долговременного характера;

- финансовые потоки на оплату субсидий и льгот осуществляются в натуральной форме;

- сложные климатические условия и географическое расположение страны.

Все эти проблемы требуют комплексных подходов к их решению и постоянных совместных усилий государства, органов местного самоуправления, бизнеса и населения.

Действующее законодательство РФ в области жилищно-коммунального хозяйства не в полной мере обеспечивает системное решение проблем управления отраслью и не всегда соответствует рыночным правилам поведения хозяйствующих субъектов, населения и работников ЖКХ. В этих условиях задача региональных органов власти заключается в разработке комплекса мер, способствующих повышению инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального комплекса региона, в том числе:

- создание правовой среды по инвестиционному проектированию в сфере ЖКХ, учитывающей территориальные особенности;

- организация конкурсов инвестиционных проектов и отбор наиболее эффективных вариантов;

- контроль за процессом реализации инвестиционных проектов;

- содействие практической реализации эффективных инвестиционных проектов (налоговые льготы, поручительства, гарантии, финансовая помощь в виде дотаций, субсидий, бюджетных ссуд и др.);

- создание информационной базы об экономическом потенциале субъекта РФ, состоянии ЖКХ и его предприятий.

Кроме того, проводя реформу ЖКХ, государство должно играть активную роль в социальной защите населения, модернизации коммунальной инфраструктуры, капитальном ремонте и строительстве жилищного фонда, улучшении качества коммунальных услуг, снижении их себестоимости.

В виду серьезности проблемы реформирования комплекса ЖКХ возможны следующие варианты и пути решения перечисленных задач:

- облегчить реформирование ЖКХ путем принятия поддерживающих программ, носящих поэтапное и адаптационное прохождение реформы на государственном и муниципальном уровне в пользу гражданского общества;

- создать условия для вхождения частного бизнеса в сферу ЖКХ;

- создать на федеральном уровне условия для инвестиционной привлекательности сферы ЖКХ;

- вести разъяснительно-консультационную работу с собственниками многоквартирных домов;

- подготовить и создать профессиональные ассоциации, союзы по управлению общим имуществом собственников многоквартирных домов;

- создать благоприятные правовые и финансовые условия для поддержки наиболее прогрессивной формы управления многоквартирными домами - товариществ собственников жилья.

В Астраханской области также ведется активная деятельность в этом направлении. Правительством Астраханской области 03.08.2005 г. была принята «Концепция отраслевой программы «Реформирование предприятий жилищно-коммунального хозяйства на территории Астраханской области на 2005-2010 годы»[[51]](#footnote-51), заявленные цели и задачи которой совпадают с целями и задачами Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, только регионального масштаба. «Концепцией» были сформулированы основные мероприятия реформирования жилищно-коммунального хозяйства: обеспечение финансовой стабилизации ЖКХ; проведение инвентаризации имущества и анализ финансового состояния предприятий ЖКХ в муниципальных образованиях Астраханской области; обеспечение мер социальной защиты малоимущих граждан при переходе на полную оплату жилищно-коммунальных услуг; формирование рыночных механизмов функционирования жилищно-коммунального комплекса и условий для снижения издержек и повышения качества жилищно-коммунальных услуг, создание ТСЖ и управляющих компаний; реконструкция, модернизация и развитие жилищно-коммунального комплекса, организация энергоресурсосбережения, установка приборов учета; организация информационного обеспечения и рекламы проводимых мероприятий в рамках реформирования ЖКХ; разработка нормативных правовых актов.

Аналогичный по направленности и сути документ на уровне муниципального образования был принят в городе Астрахани - решение совета муниципального образования «Город Астрахань» от 23.06.2005 г. №156 «О концепции реформирования жилищной сферы и создания эффективного управления и обслуживания жилищного фонда города Астрахани»[[52]](#footnote-52). Основными целями муниципальной «Концепции» были заявлены улучшение состояния жилищного фонда города, улучшение качества жилищных услуг, предоставляемых населению. Задачи «Концепции» аналогичны задачам областного документа. Основными мероприятиями по реализации «Концепции» стали: упразднение муниципальных ЖЭКов и создание управляющих компаний на базе городских МУПов с использованием имущества и мощностей ЖЭКов; инвентаризация жилищного фонда и принятие муниципального жилищного фонда в казну города; паспортизация жилищного фонда; разработка и реализация Программы по содержанию и обслуживанию ветхого и аварийного жилищного фонда по районам города; разработка и реализация Программы по содержанию и ремонту общежитий города Астрахани; обеспечение условий для перехода к профессиональному управлению жилищным фондом на конкурсной основе; развитие института управляющих организаций; привлечение жителей города к управлению многоквартирными домами; совершенствование тарифной и ценовой политики.

За прошедший период можно подвести промежуточные итоги реализации реформы в Астраханской области. Образовался рынок управляющих компаний, в условиях конкуренции предлагающих услуги по обслуживанию и ремонту жилищного фонда; постепенно возрастает количество товариществ собственников жилья, образованных по инициативе самих жильцов, а не по указанию сверху; ресурсоснабжающие предприятия коммунальной сферы переходят в частную форму собственности и стараются повысить эффективность своей деятельности; реализуются региональные программы капитального ремонта многоквартирных домов и переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. В настоящее время в Астраханской области из общего числа многоквартирных домов (7210 шт.) 4520 домов (62,7%) выбрало способ управления общим имуществом через управляющую компанию, 1513 домов (20,99%)-через ТСЖ, 685 домов (9,5 %)-непосредственное управление, 20 домов (0,27 %)-жилищный кооператив и иные специализированные потребительские кооперативы, 472 дома (6,54 %) не выбрали и (или) не реализовали способ управления.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 23.11.2009 г. №261-ФЗ «Об энергосбережении» было принято Постановление Правительства Астраханской области от 15 июля 2010 г. №300-П «О комплексной целевой программе «Энергосбережение и повышение

энергетической эффективности в Астраханской области на 2010-2014 годы и перспективу до 2020 года"[[53]](#footnote-53).

Утвержденная Программа направлена на обеспечение ускорения перевода экономики на энергосберегающий путь развития и снижение энергоемкости валового регионального продукта Астраханской области, а также повышение энергетической безопасности Астраханской области. Программой определены ее основные цели и задачи, сроки, этапы и механизм ее реализации, ресурсное обеспечение, система программных мероприятий. Общий объем финансирования Программы запланирован в сумме 7 893 738.49 тыс. рублей. Энергетический потенциал Астраханской области как по тепловой, так и по электрической энергии составляет порядка 25-30 %. Его реальное выявление и реализация возможны только вследствие полномасштабных мер по всем основным направлениям. В случае успешной реализации Программы к 2020 году ожидается снижение энергоемкости валового регионального продукта Астраханской области на 40 % (по сравнению с 2007 годом), что подразумевает значительную экономию энергетических ресурсов, а значит, и финансовых средств на всех уровнях жилищно-коммунального комплекса.

На территории региона приняты и действуют также другие нормативные правовые акты, направленные на оздоровление ситуации в ЖКХ.

Закон Астраханской области от 05.06.2006 N 14/2006-ОЗ (ред. от 26.03.2010) "О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг"[[54]](#footnote-54). Этот документ устанавливает размер регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, размеры региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированные по муниципальным образованиям Астраханской области, и величину максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи для предоставления гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Далее, Закон Астраханской области от 10.10.2006 N 75/2006-ОЗ (ред. от 10.11.2009) "О предоставлении жилых помещений в Астраханской области"[[55]](#footnote-55). В данном нормативном правовом акте регулируются вопросы, связанные с предоставлением жилых помещений из жилищного фонда Астраханской области гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, устанавливаются категории таких граждан, определяется порядок ведения учета нуждающихся в улучшении жилищных условий, устанавливаются меры социальной поддержки в виде социальных выплат на приобретение (строительство) жилья на территории региона отдельным категориям граждан.

Также на территории области действует Закон Астраханской области от 04.09.2007 N 49/2007-ОЗ "Об административных правонарушениях"[[56]](#footnote-56), устанавливающий административную ответственность за нарушения правил и норм, предусмотренных нормативными правовыми актами органов государственной власти Астраханской области и органов местного самоуправления, и регулирующий иные вопросы, отнесенные к полномочиям Астраханской области в области законодательства об административных правонарушениях.

Закон Астраханской области от 18.12.2008 N 79/2008-ОЗ "О порядке и условиях предоставления компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг отдельным категориям граждан"[[57]](#footnote-57). Определяет порядок и условия компенсации расходов отдельным категориям граждан на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в системе персонального учета (далее - денежная компенсация).

Очевидно, что состояние и специфика ЖКХ, его функционирование на современном этапе требуют новых подходов к реформированию. И поскольку ЖКХ является сферой, непосредственно связанной с благосостоянием населения, удовлетворением его жизнеобеспечивающих потребностей, главной задачей государства сейчас является достижение равновесия между интересами государства и человека, снятие социальной напряженности, достижение конечной цели - повышение качества жизни людей[[58]](#footnote-58).

Необходимо установить разумный баланс между интересами всех сторон, связанных с производством, потреблением и регулированием коммунального комплекса. Заинтересованными сторонами в данном случае являются потребители коммунальных услуг (население, бюджетные и коммерческие организации), поставщики коммунальных услуг-субъекты конкурентных и монопольных рынков, а также управляющие организации и возможные сособственники коммунального предприятия, т.е. представители бизнеса, работники коммунальных предприятий, органы регулирования федерального, регионального и муниципального уровня, муниципалитеты как номинальные собственники имущества предприятия, федеральные и местные выборные органы власти.

Каждая из этих групп имеет свои краткосрочные и долгосрочные цели, отражающие векторы их интересов, различные как по направленности, так и по степени воздействия на деятельность коммунального предприятия.

Но одной общей приоритетной целью, объединяющей всех участников отношений в жилищно-коммунальном комплексе и достижение которой отвечает интересам всех, является скорейший вывод отрасли из кризисного состояния и дальнейшее ее поступательное развитие и модернизация. Ведь, как известно, стабильность и устойчивость функционирования жилищно-коммунального хозяйства России является одной из составляющих обороноспособности страны и условием ее целостности.

**Заключение**

Подводя итоги проведенного исследования, можно сделать следующие выводы.

В ходе жилищной реформы изменился государственный подход к сфере жилищной политики, системе управления ЖКХ, ее правовой регламентации. Реформа ввела частную собственность на жилище, сформировала рынок жилья, возложила бремя содержания жилья на собственников, чем затронула интересы каждой семьи. Обеспечивая дальнейшее проведение реформы, следует иметь в виду высокую значимость ЖКХ как сферы жизнеобеспечения населения страны, необходимость снятия социальной напряженности и обеспечение доступности коммунальных услуг, обязательное достижение конечной цели - повышение качества жизни людей.

Вместе с тем стоит отметить, что за годы проведения реформы жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации достигнуты определенные успехи, в том числе в Астраханской области:

- большинство отраслей жилищно-коммунального хозяйства к настоящему времени перешли или в стадии перехода на рыночные основы хозяйствования и самоокупаемость;

- в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг появились и развиваются субъекты малого и среднего бизнеса. Так, например, на территории Астраханской области сейчас действуют 60 коммерческих управляющих компаний, оказывающих жилищные услуги 4403 многоквартирным домам, а это 61 % от всех многоквартирных домов в регионе. В городе Астрахани на рынок услуг по вывозу и утилизации твердых бытовых отходов на смену неэффективно действовавшему МУП «Спецавтохозяйство по уборке города Астрахани» пришел частный инвестор-ЗАО «АстраханьЭкоСервис», обновивший парк автомобильной спецтехники и осуществляющий по городу замену и ремонт контейнеров для сбора мусора. Теплоснабжение и горячее водоснабжение левобережной части города осуществляет субъект крупного бизнеса-ООО «ЛУКОЙЛ-ТТК». Также на территории города осуществляет услуги расчетно-кассового обслуживания населения и предприятий ЖКХ ООО «Единый информационно-расчетный центр», деятельность которого направлена на облегчение для абонентов процесса оплаты жилищно-коммунальных услуг, а с другой стороны-на устранение необходимости для предприятий ЖКХ содержать собственные абонентские службы и заниматься взаиморасчетами с населением. Есть и другие примеры деятельности на территории нашего региона субъектов частного бизнеса в сфере ЖКХ. В связи с этим нужно признать необходимость постоянного контроля со стороны государственных органов и органов местного самоуправления за деятельностью бизнес-структур в сфере ЖКХ, в плане соблюдения ими антимонопольного и иного законодательства, так как периодически мы все сталкиваемся со злоупотреблениями в этой сфере. Особенно болезненными для населения становятся действия субъектов естественных монополий, которые зачастую злоупотребляют своим монопольным положением на региональном рынке производства и сбыта коммунальных ресурсов населению (тепло-, водо-, газо-, электроснабжение), устанавливая завышенные тарифы, производя незаконные отключения от подачи ресурсов отдельных многоквартирных домов и целых микрорайонов, не соблюдая установленных параметров качества поставляемых ресурсов и навязывая абонентам договоры энергоснабжения с заведомо кабальными условиями.

Необходимо отметить, что благодаря целенаправленной информационно-просветительской деятельности органов государственной власти Астраханской области и органов местного самоуправления в массовом сознании населения постепенно формируется ответственное отношение к содержанию своего жилищного фонда, о чем свидетельствует неуклонное повышение числа многоквартирных домов, выбравших и реализовавших способ управления общим имуществом в соответствии с Жилищным кодексом РФ (статистические данные приведены выше).

Проводится капитальный ремонт жилищного фонда. Министерством жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области с 2007 года реализуются адресные программы проведения капитального ремонта жилищного фонда с привлечением средств финансовой поддержки «Фонда содействия реформированию ЖКХ», в которых участвуют 15 муниципальных образований области. В 2010 году по программам капитального ремонта на территории области производится ремонт 154 многоквартирных домов[[59]](#footnote-59).

В соответствии с требованиями федерального законодательства осуществляется переход от дотирования предприятий ЖКХ Астраханской области к предоставлению льгот по оплате жилья и коммунальных услуг гражданам в денежной форме, при 100 %-й оплате населением жилищно-коммунальных услуг.

Реализуются мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности. Так, в 2009 году 23 котельные Астраханской области были оснащены оборудованием реагентной докотловой обработкой воды, с целью антикоррозионной и противонакипной подготовки воды в системах теплоснабжения и горячего водоснабжения в котельных и тепловых пунктах, на 2010 год запланировано оснащение данным оборудованием еще 21 котельной. Это должно существенно снизить затраты на обработку воды в котельных, на топливо, электрическую энергию, ремонт и замену котлового и теплообменного оборудования, продлить срок службы оборудования. Также в регионе осуществляется оснащение многоквартирных домов коллективными приборами учета тепловой энергии, горячей и холодной воды, электроэнергии. По состоянию на 01.01.2010 г. по Астраханской области установлено 1787 приборов учета.

Несмотря на достигнутые успехи во многих подотраслях жилищно-коммунального комплекса, необходимо постоянно наращивать усилия по ускорению реконструкции и модернизации всей отрасли, так как износ жилищного фонда, объектов коммунальной инфраструктуры также нарастает с каждым годом. Как сказал Президент РФ Д.А. Медведев, выступая 23.11.2010 г. на заседания президиума Государственного совета **"Проблемы развития современной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса": «Согласно статистике сегодня более 4,5 миллиона граждан России проживают в ветхом или аварийном жилье, причём очевидно, что эта цифра занижена. Износ объектов жилищно-коммунального хозяйства в стране составляет более 60 процентов. «Если ничего не делать, то через 5-7 лет наступит катастрофа»**.

Для того чтобы избежать этой катастрофы, необходимо участие всех субъектов отношений в сфере ЖКХ: государства, субъектов РФ, органов местного самоуправления, бизнеса, и населения в процессах реформирования и модернизации отрасли. Нужно активно внедрять новые формы хозяйствования и управления, позволяющие добиваться высокого качества производимого продукта (жилищных и коммунальных услуг) при низких затратах, создавать условия для привлечения новых инвестиций и новых технологий в процессы функционирования ЖКХ.

Для этого требуется подготовить и обучить новое поколение высокопрофессиональных менеджеров, обученных новым методам и способам управления, способных вырабатывать и внедрять в жизнь инновационные решения и технологии управления. Это позволит со временем вывести отрасль жилищно-коммунального хозяйства России из разряда самых отсталых и убыточных на уровень успешно развивающихся секторов экономики, привлекательных для вложения инвестиций и применения инновационных решений, как это происходит в самых экономически развитых странах мира.

**Список использованной литературы**

**Нормативные правовые источники:**

1. Конституция Российской Федерации /Принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. //Российская газета, 1993.-№237, от 25.12.1993.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30.11.1994г. №51-ФЗ. //Собрание законодательства РФ, 1994.-№32.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996г. N 14-ФЗ.// "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ //Собрание законодательства РФ, 2005.-№1.

Закон РФ от 04.07.1991 г. №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»// «Ведомости СНД и ВС РСФСР», 11.07.1991, N 28, С. 959.

Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"// "Российская газета", N 162, 27.07.2007.

1. Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ"О теплоснабжении" (принят ГД ФС РФ 09.07.2010). //"Собрание законодательства РФ", 02.08.2010, N 31, ст. 4159.
2. Федеральный закон от 26.03.2003 N 35-ФЗ (ред. от 27.07.2010) "Об электроэнергетике" (принят ГД ФС РФ 21.02.2003).//"Собрание законодательства РФ", 31.03.2003, N 13, ст. 1177.
3. Федеральный закон от 31.03.1999 N 69-ФЗ (ред. от 30.12.2008) "О газоснабжении в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 12.03.1999).//"Собрание законодательства РФ", 05.04.1999, N 14, ст. 1667.
4. Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".// "Российская газета", N 226, 27.11.2009.
5. Федеральный закон от 01.02.2010 N 4-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 15.01.2010)// "Российская газета", N 22, 04.02.2010.
6. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 03.11.2010) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 16.09.2003). //"Собрание законодательства РФ", 06.10.2003, N 40, ст. 3822.
7. Федеральный закон от 21.07.2005 N 115-ФЗ (ред. от 02.07.2010) "О концессионных соглашениях" (принят ГД ФС РФ 06.07.2005).//"Собрание законодательства РФ", 25.07.2005, N 30 (ч. II), ст. 3126.
8. 15. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 г. №675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы.//"Российская газета", N 187, 26.09.2001.
9. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".// "Собрание законодательства РФ", 21.08.2006, N 34, ст. 3680.
10. Постановление Правительства РФ от 31.12.2005 г. №865 N 865"О дополнительных мерах по реализации федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 годы".//"Собрание законодательства РФ", 06.02.2006, N 6, ст. 694.
11. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75"О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".// "Российская газета", N 37, 22.02.2006.
12. Постановление Правительства РФ от 26.02.2004 N 109(ред. от 29.09.2010) "О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации" (вместе с "Правилами государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации").// "Российская газета", N 45, 05.03.2004.
13. Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 "Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике/и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям".// "Российская газета", N 7, 19.01.2005.
14. Постановление Правительства РФ от 24.10.2003 N 643 "О Правилах оптового рынка электрической энергии (мощности) переходного периода".// "Собрание законодательства РФ", 03.11.2003, N 44, ст. 4312.
15. Постановление Правительства РФ от 21.01.2004 N 24 "Об утверждении стандартов раскрытия информации субъектами оптового и розничных рынков электрической энергии".// "Российская газета", N 16, 30.01.2004.
16. Постановление Правительства РФ от 31.08.2006 N 530 "Об утверждении правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики".//"Собрание законодательства РФ", 11.09.2006, N 37, ст. 3876.
17. Постановление Правительства РФ от 28.10.2009 N 846 "Об утверждении Правил расследования причин аварий в электроэнергетике".//"Собрание законодательства РФ", 02.11.2009, N 44, ст. 5243.
18. Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 N 549 "О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан" (вместе с "Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан"). //"Российская газета", N 163, 01.08.2008.
19. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 (ред. от 29.07.2010) "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".// "Собрание законодательства РФ", 05.06.2006, N 23, ст. 2501.
20. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 (с изм. от 16.01.2008) "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".// "Собрание законодательства РФ", 30.01.2006, N 5.
21. Приказ ФСТ РФ от 07.10.2010 N 245-э/3 "О предельных уровнях тарифов на электрическую энергию, поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей, на 2011 год".// "Российская газета", N 246, 29.10.2010.
22. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176).// "Российская газета", N 214, 23.10.2003 (дополнительный выпуск).
23. Закон Астраханской области от 05.06.2006 N 14/2006-ОЗ (ред. от 26.03.2010) "О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг" (принят Государственной Думой Астраханской области 23.05.2006).// "Сборник законов и нормативных правовых актов Астраханской области", N 23, 08.06.2006.
24. Закон Астраханской области от 10.10.2006 N 75/2006-ОЗ (ред. от 10.11.2009) "О предоставлении жилых помещений в Астраханской области" (принят Государственной Думой Астраханской области 28.09.2006). //"Сборник законов и нормативных правовых актов Астраханской области", N 47, 19.10.2006.
25. Закон Астраханской области от 18.12.2008 N 79/2008-ОЗ (ред. от 04.06.2009) "О порядке и условиях предоставления компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг отдельным категориям граждан" (принят Государственной Думой Астраханской области 18.12.2008)// "Сборник законов и нормативных правовых актов Астраханской области", N64, 18.12.2008.
26. Закон Астраханской области от 04.09.2007 N 49/2007-ОЗ (ред. от 09.03.2010) "Об административных правонарушениях" (принят Государственной Думой Астраханской области 23.08.2007).// "Сборник законов и нормативных правовых актов Астраханской области", N 40, 10.09.2007.
27. Постановление Правительства Астраханской области от 18.03.2010 N 101-П "О министерстве жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области".// "Сборник законов и нормативных правовых актов Астраханской области", N 13, 25.03.2010
28. Постановление Правительства Астраханской области от 03.08.2005 N 275-П (ред. от 09.11.2009) "О концепции отраслевой целевой программы "Реформирование жилищно-коммунального хозяйства на территории Астраханской области на 2005-2010 годы". //Астраханские известия, 2005.-№37.
29. Постановление Правительства Астраханской области от 15 июля 2010 г. № 300-П «О комплексной целевой программе "Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в Астраханской области на 2010-2014 годы и перспективу до 2020 года".// ("Сборник законов и нормативных правовых актов Астраханской области", N 33, 29.07.2010).
30. Постановление администрации города Астрахани от 12.12.2008 N 5077 "Об утверждении Положения о порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования "Город Астрахань".

Решение совета муниципального образования «Город Астрахань» от 23.06.2005 №156 «О концепции реформирования жилищной сферы и создания эффективного управления и обслуживания жилищного фонда города Астрахани» //Горожанин (Плюс четыре), 2005.-№7.

**Литература**

* 1. Жилищный кодекс РСФСР от 24.06.1983 //Ведомости ВС РСФСР, 1983.-№26.
	2. Закон РФ от 24.12.1992 №4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики в РФ» //Ведомости СНД и ВСРФ, 1993.-№3.
	3. Указ Президента РФ от 28.04.1997 г. №425 (ред. от 27.05.1997 г.) «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации»// «Российская газета», N 88, 07.05.1997.
	4. Дронов А.А. О состоянии ЖКХ России и перспективах его реформирования.// Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ -№6-7-2001
	5. Л.П. Ягодина/ Управление жилищно-коммунальным хозяйством. Организационно-правовые аспекты. // М.-2008.
	6. Российский статистический ежегодник. 2010: Стат.сб.//Росстат.-Р76 М., 2010.

Материалы официального сайта Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»./ http://www.fondgkh.ru/

Административно-правовое регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Проблемы и пути их решения. Гришина Е.Ю.//Административное право, М.-2009.

Совершенствование законодательства в сфере взаимодействия субъектов жилищно-коммунального хозяйства. Симанович Л.Н. //Семейное и жилищное право, М.-2009.

Л.П. Ягодина. К вопросу о целях управления жилищно-коммунальным хозяйством.// ("Административное право и процесс", 2007, N 1)

Головкин В.В. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в 1992-2007 г.г.//М.-2009.

1. Конституция РФ/Принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.//Российская газета, 1993.-№237 от 25.12.1993 г. [↑](#footnote-ref-1)
2. Закон РФ от 04.07.1991 г. №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»// «Ведомости СНД и ВС РСФСР», 11.07.1991, N 28, С. 959. [↑](#footnote-ref-2)
3. Закон РФ от 24.12.1992 г. №4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»// «Российская газета», N 15, 23.01.1993. Утратил силу с 1 марта 2005 г. в связи с принятием Жилищного кодекса РФ. [↑](#footnote-ref-3)
4. Дронов А.А. О состоянии ЖКХ России и перспективах его реформирования.// Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ -№6-7-2001-С.48. [↑](#footnote-ref-4)
5. Указ Президента РФ от 28.04.1997 г. №425 (ред. от 27.05.1997 г.) «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации»// «Российская газета», N 88, 07.05.1997. [↑](#footnote-ref-5)
6. Л.П. Ягодина/ Управление жилищно-коммунальным хозяйством. Организационно-правовые аспекты. // М.-2008. [↑](#footnote-ref-6)
7. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 г. №675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы.//"Российская газета", N 187, 26.09.2001 (Программа). [↑](#footnote-ref-7)
8. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 N 675 (ред. от 23.12.2009) "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2002-2010 годы". [↑](#footnote-ref-8)
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ, Статья 161//Собрание законодательства Российской Федерации, 2005.-№1 [↑](#footnote-ref-9)
10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ, Статья 48//Собрание законодательства Российской Федерации, 2005.-№1 [↑](#footnote-ref-10)
11. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983), Статья 17.//"Ведомости ВС РСФСР", 1983, N 26 [↑](#footnote-ref-11)
12. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ, Статья 39//Собрание законодательства Российской Федерации, 2005.-№1 [↑](#footnote-ref-12)
13. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".// "Собрание законодательства РФ", 21.08.2006, N 34, ст. 3680. [↑](#footnote-ref-13)
14. Российский статистический ежегодник. 2010: Стат.сб.//Росстат.-Р76 М., 2010. [↑](#footnote-ref-14)
15. Федеральный закон от 01.02.2010 N 4-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 15.01.2010)// "Российская газета", N 22, 04.02.2010. [↑](#footnote-ref-15)
16. Постановление Правительства РФ от 31.12.2005 г. №865 N 865"О дополнительных мерах по реализации федеральной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 годы".//"Собрание законодательства РФ", 06.02.2006, N 6, ст. 694. [↑](#footnote-ref-16)
17. Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"// "Российская газета", N 162, 27.07.2007. [↑](#footnote-ref-17)
18. Официальный сайт Госкорпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», Ключевые показатели деятельности Фонда./ http://www.fondgkh.ru/ [↑](#footnote-ref-18)
19. Конституция РФ/Принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.//Российская газета, 1993.-№237 от 25.12.1993 г. [↑](#footnote-ref-19)
20. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ.//(принят ГД ФС РФ 22.12.2004)"Российская газета", N 1, 12.01.2005. [↑](#footnote-ref-20)
21. Конституция РФ/Принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.//Российская газета, 1993.-№237 от 25.12.1993 г. [↑](#footnote-ref-21)
22. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75"О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".// "Российская газета", N 37, 22.02.2006. [↑](#footnote-ref-22)
23. Постановление администрации города Астрахани от 12.12.2008 N 5077 "Об утверждении Положения о порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности муниципального образования "Город Астрахань". [↑](#footnote-ref-23)
24. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 г. //№51-ФЗ"Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301. [↑](#footnote-ref-24)
25. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ.//(принят ГД ФС РФ 22.12.2004)"Российская газета", N 1, 12.01.2005. [↑](#footnote-ref-25)
26. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ.// "Собрание законодательства РФ", 29.01.1996, N 5, ст. 410. [↑](#footnote-ref-26)
27. Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ"О теплоснабжении" (принят ГД ФС РФ 09.07.2010). //"Собрание законодательства РФ", 02.08.2010, N 31, ст. 4159. [↑](#footnote-ref-27)
28. Федеральный закон от 26.03.2003 N 35-ФЗ (ред. от 27.07.2010) "Об электроэнергетике" (принят ГД ФС РФ 21.02.2003).//"Собрание законодательства РФ", 31.03.2003, N 13, ст. 1177. [↑](#footnote-ref-28)
29. Постановление Правительства РФ от 26.02.2004 N 109(ред. от 29.09.2010) "О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации" (вместе с "Правилами государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации").// "Российская газета", N 45, 05.03.2004. [↑](#footnote-ref-29)
30. Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 "Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике…// "Российская газета", N 7, 19.01.2005. [↑](#footnote-ref-30)
31. Постановление Правительства РФ от 24.10.2003 N 643 "О Правилах оптового рынка электрической энергии (мощности) переходного периода".// "Собрание законодательства РФ", 03.11.2003, N 44, ст. 4312. [↑](#footnote-ref-31)
32. Постановление Правительства РФ от 21.01.2004 N 24 "Об утверждении стандартов раскрытия информации субъектами оптового и розничных рынков электрической энергии".// "Российская газета", N 16, 30.01.2004. [↑](#footnote-ref-32)
33. Постановление Правительства РФ от 31.08.2006 N 530 "Об утверждении правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики".//"Собрание законодательства РФ", 11.09.2006, N 37, ст. 3876. [↑](#footnote-ref-33)
34. Постановление Правительства РФ от 28.10.2009 N 846 "Об утверждении Правил расследования причин аварий в электроэнергетике".//"Собрание законодательства РФ", 02.11.2009, N 44, ст. 5243. [↑](#footnote-ref-34)
35. Приказ ФСТ РФ от 07.10.2010 N 245-э/3 "О предельных уровнях тарифов на электрическую энергию, поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей, на 2011 год" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22.10.2010 N 18795).// "Российская газета", N 246, 29.10.2010. [↑](#footnote-ref-35)
36. Федеральный закон от 31.03.1999 N 69-ФЗ (ред. от 30.12.2008) "О газоснабжении в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 12.03.1999).//"Собрание законодательства РФ", 05.04.1999, N 14, ст. 1667. [↑](#footnote-ref-36)
37. Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 N 549 "О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан" (вместе с "Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан"). //"Российская газета", N 163, 01.08.2008. [↑](#footnote-ref-37)
38. Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".// "Российская газета", N 226, 27.11.2009. [↑](#footnote-ref-38)
39. Официальный сайт Госкорпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», 10.12.2010 г.// http://www.fondgkh.ru/ [↑](#footnote-ref-39)
40. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 (ред. от 29.07.2010) "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".// "Собрание законодательства РФ", 05.06.2006, N 23, ст. 2501. [↑](#footnote-ref-40)
41. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176).// "Российская газета", N 214, 23.10.2003 (дополнительный выпуск). [↑](#footnote-ref-41)
42. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 (с изм. от 16.01.2008) "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".// "Собрание законодательства РФ", 30.01.2006, N 5, ст. 546. [↑](#footnote-ref-42)
43. #  Административно-правовое регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Проблемы и пути их решения. Гришина Е.Ю.//Административное право, М.-2009.

 [↑](#footnote-ref-43)
44. Постановление Правительства Астраханской области от 18.03.2010 N 101-П "О министерстве жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области".// "Сборник законов и нормативных правовых актов Астраханской области", N 13, 25.03.2010 [↑](#footnote-ref-44)
45. Российский статистический ежегодник. 2010: Стат.сб.//Росстат.-Р76 М., 2010. [↑](#footnote-ref-45)
46. #  Совершенствование законодательства в сфере взаимодействия субъектов жилищно-коммунального хозяйства. Симанович Л.Н. //Семейное и жилищное право, М.-2009.

 [↑](#footnote-ref-46)
47. Федеральный закон от 21.07.2005 N 115-ФЗ (ред. от 02.07.2010) "О концессионных соглашениях" (принят ГД ФС РФ 06.07.2005).//"Собрание законодательства РФ", 25.07.2005, N 30 (ч. II), ст. 3126. [↑](#footnote-ref-47)
48. Официальный сайт Госкорпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», 1.12.2010 г. // http://www.fondgkh.ru/ [↑](#footnote-ref-48)
49. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 03.11.2010) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 16.09.2003). //"Собрание законодательства РФ", 06.10.2003, N 40, ст. 3822. [↑](#footnote-ref-49)
50. Ягодина Л.П. Управление жилищно-коммунальным хозяйством: организационно-правовые аспекты: Автореф. дис. канд. юрид. наук.// М., 2008. [↑](#footnote-ref-50)
51. Постановление Правительства Астраханской области от 03.08.2005 N 275-П (ред. от 09.11.2009) "О концепции отраслевой целевой программы "Реформирование жилищно-коммунального хозяйства на территории Астраханской области на 2005-2010 годы". //Астраханские известия, 2005.-№37. [↑](#footnote-ref-51)
52. Решение совета муниципального образования «Город Астрахань» от 23.06.2005 №156 «О концепции реформирования жилищной сферы и создания эффективного управления и обслуживания жилищного фонда города Астрахани» //Горожанин (Плюс четыре), 2005.-№7. [↑](#footnote-ref-52)
53. Постановление Правительства Астраханской области от 15 июля 2010 г. № 300-П «О комплексной целевой программе "Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в Астраханской области на 2010-2014 годы и перспективу до 2020 года".// ("Сборник законов и нормативных правовых актов Астраханской области", N 33, 29.07.2010). [↑](#footnote-ref-53)
54. Закон Астраханской области от 05.06.2006 N 14/2006-ОЗ (ред. от 26.03.2010) "О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг" (принят Государственной Думой Астраханской области 23.05.2006).// "Сборник законов и нормативных правовых актов Астраханской области", N 23, 08.06.2006. [↑](#footnote-ref-54)
55. Закон Астраханской области от 10.10.2006 N 75/2006-ОЗ (ред. от 10.11.2009) "О предоставлении жилых помещений в Астраханской области" (принят Государственной Думой Астраханской области 28.09.2006). //"Сборник законов и нормативных правовых актов Астраханской области", N 47, 19.10.2006. [↑](#footnote-ref-55)
56. Закон Астраханской области от 04.09.2007 N 49/2007-ОЗ (ред. от 09.03.2010) "Об административных правонарушениях" (принят Государственной Думой Астраханской области 23.08.2007).// "Сборник законов и нормативных правовых актов Астраханской области", N 40, 10.09.2007. [↑](#footnote-ref-56)
57. Закон Астраханской области от 18.12.2008 N 79/2008-ОЗ (ред. от 04.06.2009) "О порядке и условиях предоставления компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг отдельным категориям граждан" (принят Государственной Думой Астраханской области 18.12.2008)// "Сборник законов и нормативных правовых актов Астраханской области", N64, 18.12.2008. [↑](#footnote-ref-57)
58. #  Совершенствование законодательства в сфере взаимодействия субъектов жилищно-коммунального хозяйства .Симанович Л.Н. //Семейное и жилищное право, 2009.

 [↑](#footnote-ref-58)
59. Официальный сайт Министерства жилищно-коммунального хозяйства Астраханской области. Отчет о работе министерства ЖКХ за 2009 год.// http://zhkh.astrobl.ru/ [↑](#footnote-ref-59)