**ОГЛАВЛЕНИЕ**

Введение……………………………………………………………………..........3

Глава 1. Современные проблемы содержания жилищного фонда……............5

1.1. Понятие и проблемы формирования муниципальной собственности ……………………………………………………………………………………..5

1.2. Разработка проекта передачи ведомственного жилого фонда в РФ…….22

Глава 2. Управление муниципальным имуществом на примере г. Лангепас…………………………………………………………………….......33

2.1. Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Лангепас……………………….…………………………………………33

2.2. Передача ведомственного жилищного фонда в муниципальную собственность на примере г. Лангепас………………………………………..50

2.3. О снятии с баланса муниципального унитарного предприятия муниципальных жилых помещений…………………………………………..53

Заключение………………………………………………………………………58

Список использованных источников и литературы………………………….62

Приложение……………………………………………………………………..69

**Введение**

Актуальность исследования данной темы обуславливается несколькими обстоятельствами:

В новом Жилищном кодексе РФ вообще нет понятия «ведомственное жилье», есть только понятие государственного, муниципального и частного жилищного фонда. И вероятно, что к ведомственному жилищному фонду по новому законодательству необходимо относить жилые помещения специализированного жилищного фонда.

Другая проблема, возникающая при организации приема объектов жилищного фонда в муниципальную собственность, основана на том, что предлагаемый к передаче жилищный фонд и инженерные коммуникации находятся в крайне неудовлетворительном состоянии и, как правило, требуют капитального ремонта.

Автор считает, что самая главная проблема состоит в том, что нередко из-за ветхого состояния жилого фонда муниципальное образование не хочет принимать данный объект в собственность, а предприятие, в хозяйственном ведении которого здание находилось, отказывается обслуживать его. Конечно, в данном случае страдают жильцы таких домов.

Большие проблемы возникают при подготовке зданий к зимней эксплуатации, не в полном объеме выполняется ремонт кровель, ветхих тепловых сетей, оборудования тепловых пунктов. В некоторых ведомственных жилых домах отдельные конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии, внутренние системы газоснабжения выработали свой эксплуатационный ресурс и требуют замены.

В связи с этим целью настоящей дипломной работы явилось – изучение процесса передачи ведомственного жилищного фонда в муниципальную собственность.

Исходя из цели, автор определил следующие задачи:

1. анализ нормативно-правовой базы и специальной литературы для среза проблемы;
2. определить проблемные аспекты отдельных категорий жилищного фонда;
3. изучить работу органов отвечающих за процедуру передачи ведомственного жилищного фонда в муниципальную собственность;
4. рассмотреть передачу ведомственного жилищного фонда в муниципальную собственность на примере города Лангепас (ХМАО-Югра).

Объект исследования – муниципальный жилищный фонд.

Предмет исследования – процедура передачи ведомственного жилищного фонда в муниципальную собственность.

В работе будет проанализирован весь комплекс как действующего, так и ранее действовавшего законодательства РФ о сделках с недвижимостью. В целях выявления проблематики рассматриваемого вопроса, автор обратится к комментариям к действующему законодательству, специальным научным статьям и материалам.

Структура работы. Работа состоит из введения, двух глав подразделенных на параграфы, заключения, списка использованных источников и литературы и приложения.

**Глава 1. Современные проблемы содержания жилищного фонда**

**1.1. Понятие и проблемы формирования муниципальной собственности**

Прежде чем приступить к изучению вопроса, автор считает необходимым рассмотреть некоторые термины и понятия, используемые в Жилищном кодексе РФ (далее по тексту ЖК РФ) и относящиеся к исследуемой нами проблеме.

Итак, жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений находящихся на территории Российской Федерации. Согласно ЖК РФ, по форме собственности различают: частный, государственный и муниципальный жилищный фонд (п. 2 ст. 19 ЖК РФ[[1]](#footnote-1)). В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на: жилищный фонд социального использования, специализированный жилищный фонд, индивидуальный жилищный фонд, жилищный фонд коммерческого использования (п. 3 ст. 19 ЖК РФ). Нас интересует понятие специализированный жилищный фонд – как определяет ЖК РФ - к жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:

1) служебные жилые помещения;

2) жилые помещения в общежитиях;

3) жилые помещения маневренного фонда;

4) жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения;

5) жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;

6) жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;

7) жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.

К муниципальному жилищному фонду ЖК РФ относит совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Вопросы муниципальной собственности в первую очередь регулируются на уровне Конституции Российской Федерации.[[2]](#footnote-2) Конституция, признавая и гарантируя права местного самоуправления, определяет экономические условия его функционирования. Это находит свое выражение прежде всего в признании и равной правовой защите муниципальной собственности наряду с другими формами собственности - государственной и частной (ст.8). В правах органов местного самоуправления - владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью (ст. 130 Конституции), а также самостоятельное управление ею (ст. 132).

Гражданский кодекс РФ[[3]](#footnote-3) развивает положения Конституции, указывая, что права собственника муниципального имущества (владение, пользование, распоряжение) принадлежит городским, поселковым, сельским и иным муниципальным образованиям, в границах которых осуществляется местное самоуправление. Это право реализуется от имени муниципального образования органами МСУ, а в случаях, предусмотренных уставом муниципального образования, непосредственно населением. Базовым законодательным актом федерального уровня является федеральный закон от 6 октября 2003 г. №131-Ф3 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»[[4]](#footnote-4) (далее ФЗ №131), который в соответствии с Конституцией устанавливает общие правовые, территориальные, организационные и экономические принципы организации местного самоуправления, определяет государственные гарантии его осуществления. Однако данный закон пока не вступил в силу в своей основной части, а его вступление в силу (за исключением отдельных положений) с января 2006 г. отложено до 1 января 2009 г.

Находящееся в муниципальной собственности имущество является одним из трёх составных элементов экономической основы местного самоуправления наряду со средствами местных бюджетов, а также имущественными правами муниципальных образований (ст.49 ФЗ №131).

Концептуальной особенностью ФЗ №131 является установление исчерпывающего (не подлежащего расширительному толкованию) перечня видов муниципального имущества, а также критериев отнесения отдельного имущества к имуществу, находящемуся в муниципальной собственности.

В состав муниципального имущества в соответствии с ФЗ №131 может входить:

1) имущество, предназначенное для решения установленных ФЗ №131 вопросов местного значения и перечисленное в частях 2-4 ст.50 данного закона;

2) имущество, предназначенное для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам МСУ, в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ;

3) имущество, предназначенное для обеспечения деятельности органов местного самоуправления и должностных лиц МСУ, муниципальных служащих, работников муниципальных предприятий и учреждений в соответствии с нормативными правовыми актами представительного органа МО.

В случаях возникновения у муниципальных образований права собственности на имущество, которое не может входить в состав имущества МО, такое имущество подлежит перепрофилированию (изменению целевого назначения имущества) либо отчуждению (ч.5 ст.50 ФЗ №131). Под перепрофилированием фактически, понимается приведение имущества в состояние «предназначенности» для решения вопросов местного значения.

Ч. 4, 5 ст.50 ФЗ №131 также определяет, что порядок и сроки упомянутого выше отчуждения имущества устанавливаются федеральным законом. Таким законом, определяющим порядок отчуждения, является федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».[[5]](#footnote-5) Предельный срок отчуждения установлен самим ФЗ №131 в п.8 ч.4 ст.85 - это 1 января 2009 г. (1 января 2011 г., согласно принятому Госдумой закону). При этом законодательно не установлены правовые последствия нахождения «несоответствующего» имущества в муниципальной собственности после 1 января 2009 г.

Кроме того, ст.50 ФЗ №131 определяет, что особенности возникновения, осуществления и прекращения права муниципальной собственности, а также порядок учёта муниципального имущества устанавливаются федеральным законом. Специального закона на этот счёт не принято, однако касательно передаваемого имущества часть правоотношений урегулировано п. 11 ст.154 федерального закона от 22 августа 2004 г. №122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты РФ и признании утратившими силу некоторых законодательных актов РФ в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ»[[6]](#footnote-6) и «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» (далее - ФЗ №122).

Так, ФЗ № 122 устанавливает, что основанием возникновения права муниципального образования на передаваемое Российской Федерацией и субъектом РФ имущество является соответственно решение Правительства РФ и исполнительного органа государственной власти субъекта РФ. Те же решения (только в этом случае не о передаче, а о приёме имущества) являются основанием и для прекращения права муниципального образования на передаваемое Российской Федерации и субъекту федерации муниципальное имущество.

Для чего необходимо подразделение собственности на государственную, собственность субъектов и, конечно же, муниципальную собственность? В чем общественно-политическое значение муниципальной собственности? Попробуем ответить на эти вопросы.

До 1991 года в России существовало только два вида собственности: государственная и личная собственность граждан. Последняя, составляла ничтожную долю от первой. Первые упоминания о муниципальной собственности появились в федеральном законодательстве в 1991 году (Закон «О местном самоуправлении», Закон «О собственности в СССР», Закон «О предприятиях и предпринимательской деятельности» и другие, ныне уже не действующие законодательные акты[[7]](#footnote-7)). Наиболее важным законодательным актом для становления института муниципальной собственности, наполнения её реальным содержанием стало постановление Верховного Совета РФ от 27.12.91 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краёв, областей, автономных округов, автономной области, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».[[8]](#footnote-8)

Разграничение государственной собственности на федеральный, субъектов федерации и муниципальный уровни осуществлялось в соответствии с Постановлением ВС РФ от 27.12.91 № 3020-1. В отношении всех трех уровней собственности в 1992 году был запущен механизм массовой приватизации, который в основном был завершен к 1.07.94 г.

Процесс разгосударствления и приватизации, запущенный в 1991 году, привел к новой структуре собственности в Российской Федерации. Гражданское законодательство называет следующие ее виды:

- государственная собственность Российской Федерации и субъектов Федерации;

- муниципальная собственность;

- частная собственность;

- другие виды собственности (например, собственность общественных организаций).

В настоящее время приватизация продолжается в отношении отдельных объектов или пакетов акций, закрепленных в ходе массовой приватизации в государственной или муниципальной собственности. Также продолжается процесс передачи отдельных объектов с государственного на муниципальный уровень.

Муниципальные образования принимают в муниципальную собственность имущество ликвидируемых государственных предприятий, объекты социально-культурного назначения государственных и приватизированных предприятий. Некоторые муниципальные образования принимают в муниципальную собственность имущество должников местного бюджета в счет погашение долга. Также в муниципальную собственность принимаются отдельные объекты в порядке дарения от юридических и физических лиц, в порядке наследования и признанные в установленном порядке бесхозяйными. Возможна и покупка имущества муниципалитетом, если на это предусмотрены средства в местном бюджете и местным нормативно-правовым актом определен орган местного самоуправления, уполномоченный совершать подобные сделки.[[9]](#footnote-9)

Во всех процессах разгосударствления и приватизации муниципалитеты принимали и принимают самое непосредственное участие. Ими формируется по объектный состав передаваемого на муниципальный уровень имущества, согласовываются планы приватизации всех государственных предприятий.

Значительной свободой действий с самого начала обладали муниципалитеты в отношении муниципальной собственности. Если в начале экономической реформы со стороны государственных органов еще осуществлялся прессинг, направленный на создание конкурентной среды через механизм малой приватизации (торговля, общепит, бытовые услуги), то позднее (после 1993 года) он прекратился. С самого начала интенсивность процессов реформирования отношений собственности на местном уровне была производной от понимания необходимости реформ и политической воли представительных и исполнительных органов местного самоуправления. Именно поэтому различные муниципальные образования сегодня существенно отличаются друг от друга по уровню экономического развития.[[10]](#footnote-10)

Разумеется, в успехе или неуспехе экономического развития, кроме реформирования отношений собственности, достаточно много иных составляющих, но именно создание местного частного сектора экономики является тем базисом, на котором строится муниципальная политика экономического развития. Без развитой частной собственности инструментарий привлечения инвестиций просто не к чему приложить.

Таким образом, роль муниципалитета в процессе реформирования отношений собственности невозможно переоценить. Не менее значима она и в сегодняшней повседневной практике. В настоящее время на территории любого муниципального образования располагаются объекты и действуют хозяйствующие субъекты всех вышеназванных видов собственности. Свое влияние на их состояние муниципалитет может оказывать, прежде всего, через местную политику землепользования, правила благоустройства и санитарного содержания территорий, местную налоговую политику.

Наименьшее влияние имеет местная власть на субъекты, находящиеся в государственной собственности, особенно федерального уровня. Многие из них (воинские части, научные учреждения) освобождены от платы за землю и других налогов. Выпадающие доходы местного бюджета должны компенсироваться федеральным бюджетом, но на практике этого не происходит. Зато в отношении всех остальных хозяйствующих субъектов применимы как вышеназванные меры, так и непосредственное участие в управлении собственностью. В частности, представители местных администраций по доверенности от государственных органов управляют пакетами государственных акций в акционерных обществах со смешанным капиталом, представляют интересы местного сообщества в советах директоров. И, наконец, полным комплексом прав, обязанностей и ответственности наделены муниципалитеты по отношению к муниципальной собственности.[[11]](#footnote-11)

Состояние объектов муниципальной собственности и муниципальных хозяйствующих субъектов целиком на совести местных органов власти и управления.

Муниципальная собственность является одним из важнейших элементов современной экономической системы. Эта собственность включает в себя широкую сеть объектов как хозяйственного, так и социально-бытового назначения, локализованную в рамках муниципального образования и являющуюся основой территориальной воспроизводственной системы. От уровня развития муниципальной собственности, а также эффективности использования её составляющих и всей системы в целом во многом зависит качество жизни местного населения. При этом следует подчеркнуть, что процесс формирования муниципальной собственности в муниципальных образованиях России ещё не завершён. Территориальные, отраслевые особенности муниципальной собственности, формы использования её производственной, финансовой и социальной составляющей ещё не имеют устоявшихся проявлений, требуют изучения и оптимизации.[[12]](#footnote-12)

Муниципальная собственность служит основой независимости и самостоятельности местного самоуправления, инструментом социальной защиты и поддержки населения территории. В России выполнение этих функций муниципальной собственности приобретает особую значимость.

Несмотря на ту важную роль, которую играет муниципальная собственность как на федеральном уровне, так и на территориальном - эта форма собственности ещё недостаточно изучена.

Муниципальная собственность представляет собой особую форму собственности со специфической структурой субъектов и объектов, присущими только ей характеристиками и противоречиями. Она имеет плюралистические проявления в силу ее двойственной природы, но вместе с тем вполне самостоятельна. Эта самостоятельность обусловлена ее особыми, только ей присущими, родовыми признаками, собственным положением в системе экономических отношений и закреплена юридически как особый сектор экономики. Социально-политическое предназначение муниципальной собственности в демократическом обществе диктует необходимость формирования, развития и использования ее в экономических отношениях современной России.

Важнейшей характеристикой муниципальной собственности, как экономического явления, следует считать ее функциональное предназначение и функциональные возможности. Содержание муниципальной собственности проявляется в ее разнообразных, многочисленных функциях.

В системе отношений муниципальной собственности следует различать три группы функций: экономические функции муниципальной собственности; функции социальные; управленческие функции.

Важнейшей экономической функцией муниципальной собственности является воспроизводственная. Воспроизводственная функция муниципальной собственности охватывает три взаимосвязанных процесса: воспроизводство материальных и нематериальных благ; воспроизводство человека и воспроизводство отношений собственности. Данная функция позволяет возобновлять производство многообразных материальных и нематериальных благ для удовлетворения потребностей индивидов, которые невозможно удовлетворить в одиночку. Она удерживает общественный сектор экономики на уровне муниципального образования в определённых экономических параметрах на базе обособившейся части национального богатства. Удовлетворение ряда потребностей отдельного индивидуума и исторически сложившегося сообщества, в том числе экономически, обеспечивается на базе муниципальной собственности.

Муниципальная собственность участвует также в процессе воспроизводства человека, как совокупного работника данного территориального образования, создавая рекреационную среду: жилищный фонд, коммунально-бытовое обслуживание, образование, здравоохранение и т.п. Муниципальная собственность обеспечивает самовоспроизводство территории, как природной, так и среды обитания человека. Муниципальная собственность своими инструментами обеспечивает формирование оптимальной структуры экономики территориальных образований и, что крайне важно для современного этапа развития России, создания инфраструктуры как промышленного, так и социального назначения.

Кроме того, в рамках воспроизводственной функции муниципальная собственность способствует либерализации и координации экономической жизни, развитию конкуренции и рыночных отношений, оптимизирует поведение участников рынка.

Муниципальная собственность способствует развитию микросреды бизнеса, особенного мелкого; появлению новых организационно-правовых форм функционирования предприятий; организационно-правовой интеграции и диверсификации предприятий. Пограничное значение имеет функция демократизации отношений муниципальной собственности, ибо развитие содержания, границ, структуры муниципальной собственности характеризует переход от гипермонопольной государственной формы собственности к полифункциональным ее формам и производственным отношениям. Это позволяет говорить, что муниципальная собственность как экономический феномен является основой независимости и самостоятельности местной экономики, гарантом наиболее эффективного использования местных ресурсов.

К социальным функциям муниципальной собственности следует отнести: удовлетворение социальных потребностей; социальную защиту населения, так как муниципальная собственность - это условие защищённости отдельных членов местного сообщества при получении ими необходимых благ; социальную адаптацию населения; объекты муниципальной собственности способствуют выполнению экологической функции - переработки отходов, а субъекты муниципальной собственности следят за состоянием окружающей среды. Муниципальные власти выступают защитниками «права собственности» граждан на экологически чистую среду проживания, исходя из конкретной ситуации, сложившейся в экологическом комплексе региона, финансовых ресурсов, а также масштабов потребности в продукции предприятий - загрязнителей.[[13]](#footnote-13)

Границы реализации экономических и социальных функций муниципальной собственности достаточно условны. Можно сказать, они прозрачны, так как эти функции взаимодополняют друг друга. Формирование муниципальной собственности и её эффективное использование во многом зависит, во-первых, от соотношения между её экономической и социальной составляющей; во-вторых, от выбора её формы реализации по различным группам (имущества, предприятия, ценные бумаги); в-третьих, от развития инфраструктуры муниципальных образований, обеспечивающей её воспроизводство.

Управленческая функция муниципальной собственности дискуссионна. Существуют две основные точки зрения на логику развития этого процесса. Первая точка зрения исходит из самоуправляемой природы муниципальной собственности, а вторая - из государственного воздействия на управление муниципальной собственностью.

В российской действительности выделяются факторы формирования и развития муниципальной собственности: масштабное разгосударствление объектов муниципальной собственности, приватизация; муниципальное участие в экономике своей территории и контроль за экономическими процессами со стороны органов местного самоуправления; привлечение дополнительных источников средств для местного бюджета; расширение финансовых и материальных возможностей для обеспечения социальной защиты населения.

В реальной жизни существует множество различных экономических, социальных, экологических причин формирования и развития муниципальной собственности. Можно сказать, что совокупность всех дополнительных причин, переплетение экономических, социальных и экологических причин составляет первопричину указанных процессов муниципальной собственности. Наличие взаимосвязи между различными причинами указывает на взаимосвязь интересов населения и органов местной власти. В конечном счёте, отношения муниципальной собственности должны обеспечить условия равновесного состояния воспроизводственной системы территории. Одним из главных вопросов при решении данной проблемы является создание и обеспечение функционирования соответствующей инфраструктуры, которая с одной стороны, создаёт непосредственные материальные условия реализации эколого-социальных интересов населения. С другой стороны, обеспечивает реализацию экономических интересов своих субъектов, что выражается в функционировании институциональной и рыночной инфраструктуры местных органов самоуправления.

Условия формирования муниципальной собственности несут в себе не только возможности создания ее объектов и субъектов, но и определенные ограничения, обусловленные ресурсной ограниченностью территории, институциональной организацией общества и др. Важнейшим условием формирования муниципальной собственности является приватизация (как первичная, так и вторичная). Причинами развития муниципальной собственности являются: необходимость создания общественных благ, с чем может справиться в основном муниципальная собственность; контроль за естественными монополиями; поиск дополнительных источников пополнения местного бюджета; обеспечение социальной защиты населения.[[14]](#footnote-14)

Основная проблема муниципальных образований - это постоянная нехватка средств не только на развитие, но и на текущие нужды, причем это не является особенностью России, а присуще всем странам. Основными источниками доходов, которыми располагают органы местного самоуправления, являются: налоги; неналоговые поступления; доходы от собственной хозяйственной деятельности; муниципальный кредит.

Первые две группы источников доходов, в той или иной степени, это -средства, которые государство собирает с населения и предприятий. С этой точки зрения их размеры ограничены налогоспособностью населения и предприятий. Третья и четвертая группы напрямую зависят от ресурсов, имеющихся у муниципального образования, и способности муниципальных служб их эффективно использовать.

Итак, муниципальная собственность является материальной основой исполнения функций, возложенных на органы местного самоуправления Конституцией, законодательством Российской Федерации и субъектов Федерации.

Собственником муниципального имущества является муниципальное образование как юридическое лицо и субъект гражданского права. От его имени функции собственника исполняют представительные и исполнительные органы местного самоуправления, уполномоченные на то Уставом муниципального образования,[[15]](#footnote-15) другими нормативно-правовыми актами.

Как всякий ответственный собственник муниципалитет обязан формировать свою имущественную политику, чтобы обеспечить:

 - использование муниципального имущества как инструмента экономического развития территории;

 - использование имущества по целевому назначению с извлечением максимального социального и /или коммерческого эффекта;

 - поддержание имущественного комплекса в работоспособном состоянии;

 - эффективную реализацию муниципального имущества, по тем или иным причинам не приносящего социального и/или коммерческого эффекта;

 - приобретение (или создание вновь) имущества, необходимого для решения социальных задач с учетом принципа разумной достаточности;

Наиболее часто встречаемые на практике недоработки муниципальной имущественной политики:

 - недостаточный контроль за использованием муниципального имущества муниципальными учреждениями и предприятиями, допускающий несанкционированные списание и продажу имущества, сдачу помещений в аренду;

 - препятствующее развитию муниципального образования искусственное сдерживание приватизации муниципальных предприятий, работающих в конкурентной среде, не приносящих муниципалитету дохода и не несущих никаких социальных нагрузок;

 - сохранение монопольного положения муниципальных предприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства, препятствующее эффективному использованию имущественного комплекса ЖКХ;

 - отсутствие системного подхода к формированию муниципальной нормативно-правовой базы по управлению муниципальной собственностью.

Мы определили значение муниципальной собственности, выделили общие функции и проблемы. Теперь обратимся к проблеме реформирования ЖКХ и непосредственно к проблеме передачи ведомственного жилья в муниципальную собственность. Попытаемся выделить проблемы местного самоуправления по содержанию жилфонда в случае его передачи от организаций.

Преобразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства, начатые в Российской Федерации в начале 1990-х годов, на сегодня являются одним из приоритетных направлений социальной и экономической политики государства. Указ Президента Российской Федерации «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации»[[16]](#footnote-16) одобрил концепцию реформы ЖКХ и подтвердил важность этой задачи.

В период 1990-1996 г. был реализован ряд мер, направленных на совершенствование функционирования жилищно-коммунального хозяйства. Осуществлены преобразования, направленные на совершенствование системы управления ЖКХ. Начата работа по формированию договорных отношений на всех этапах предоставления жилищно-коммунальных услуг. Поэтапно внедряется новая система оплаты услуг ЖКХ с применением мер социальной зашиты путем предоставления гражданам жилищных компенсаций (субсидий). Планомерно осуществляется процесс передачи ведомственного жилищного фонда в муниципальную собственность. Созданы условия для развития альтернативных организационных структур в лице товариществ собственников жилья для обеспечения эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Несмотря на принимаемые меры, сложившаяся ситуация в экономике не позволяет улучшить качественные показатели в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг. Наблюдается устойчивая тенденция к ухудшению технического состояния жилищного фонда городов, независимо от его принадлежности. Ежегодно увеличивается количество жилых домов, требующих капитального ремонта в соответствии с нормативными сроками. Средний износ муниципального жилищного фонда превышает 40 %. Наблюдается резкое ухудшение технического состояния ведомственного жилищного фонда и ЖСК. В условиях экономической несостоятельности, большинство ведомств оказались не в состоянии обеспечить надлежащую эксплуатацию и ремонт жилья.

Необходимо отметить следующее:

- приемка ведомственного фонда осуществляется практически независимо от его технического состояния;

- практически в каждом из передаваемых домов есть проблемы с подготовкой к зимней эксплуатации;

- в некоторых ведомственных жилых домах даже конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии, а системы газоснабжения практически всюду выработали эксплуатационный период.

Накопившийся комплекс проблем требует проведения динамичных и эффективных преобразований, активного включения в систему рыночных отношений, направленных на стабилизацию работы отрасли и создания условий для ее развития.

**1.2. Разработка проекта передачи ведомственного жилого фонда в РФ**

По данным на 1998 год, «с целью ускорения процесса передачи ведомственного жилищного Фонда и сглаживания негативных финансовых и организационных последствий передачи в муниципальную собственность ведомственного жилищного фонда для городских администраций Правительством РФ совместно с Международным банком реконструкции и развития был подготовлен проект «Передача ведомственного жилищного фонда», осуществление которого было начато в 6 городах России в ноябре 1996 года (Волхов (Ленинградская область), Владимир, Оренбург, Петрозаводск, Рязань, Череповец (Вологодская область))».[[17]](#footnote-17) Для достижения целей проекта необходимо было существенно повысить эффективность функционирования ЖКХ с помощью институциональных реформ в сочетании с инвестициями в энерго- и водосбережение. Институциональные преобразования в рамках проекта включали в себя реформирование отношений собственности и управления жилищным фондом; проведение новой политики оплаты жилья и коммунальных услуг за счет населения, внедрение конкурсных процедур отбора подрядчиков на потенциально конкурентных рынках и регулирование деятельности локальных естественных монополий и т. п.

Итак, остановимся на этом проекте подробнее. Проект передачи ведомственного жилищного фонда (ППВЖФ), финансируемый в основном за счет средств займа Международного банка реконструкции и развития (МБРР), является одним из крупнейших проектов в жилищном секторе России.

Основной задачей Проекта являлось ускорение процесса передачи ведомственного жилищного фонда в России путем демонстрации в городах-участниках Проекта сочетания жилищных реформ и инвестиций в жилищный сектор с целью снижения затрат на содержание жилья.

Необходимость осуществления жилищной реформы сводилась к следующему:

1. переход к новым формам собственности и управления жилищным фондом;
2. внедрение конкурентных начал в обслуживание и управление жильем;
3. формирование системы управления локальными естественными монополиями;
4. рост уровня покрытия затрат за счет населения с одновременным повышением эффективности функционирования службы жилищных субсидий.

Инвестиции в рамках Проекта направлялись на мероприятия по энерго- и водосбережению в муниципальных многоквартирных жилых зданиях и инженерных сетях, а также на капитальный ремонт этих объектов. Среди таких мероприятий:

1. устройство узлов коммерческого учета тепла, воды, газа и электричества;
2. комплексное переоборудование зданий, включающее модернизацию систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и проведение работ по снижению теплопотерь и инфильтрации;
3. строительство и модернизация домовых и районных котельных;
4. комплексное переоборудование центральных тепловых пунктов системы районного теплоснабжения;
5. реконструкция трубопроводов системы районного тепло- и водоснабжения и др.

В целом в рамках Проекта было намечено применение более 50 различных энерго- и водосберегающих технологий.

Технико-экономическое обоснование Проекта было представлено специалистами МБРР и Правительства Российской Федерации в Докладе об оценке проекта № 15112-RU от 17 апреля 1996 года.[[18]](#footnote-18)

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 8 мая 1996 года № 565 «О подписании Соглашения между Российской Федерацией и Международным банком реконструкции и развития о займе для финансирования Проекта передачи ведомственного жилищного фонда» 29 июля 1996 года Российской Федерацией и МБРР было подписано Соглашение о займе № 4012 RU на сумму, эквивалентную 300 млн.долл. США.[[19]](#footnote-19)

Подписанное Соглашение, в соответствии с Федеральным законом от 15 июля 1995 года № 101-ФЗ «О международных договорах Российской Федерации»,[[20]](#footnote-20) было утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 1996 года № 1083 «Об утверждении Соглашения между Российской Федерацией и Международным банком реконструкции и развития о займе для финансирования Проекта передачи ведомственного жилищного фонда».[[21]](#footnote-21)

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 1996 года № 1083 было установлено, что из общей суммы займа МБРР в 300 млн.долл. США средства в размере 290 млн.долл. США предоставляются администрациям городов-участников Проекта на платной, срочной и возвратной основе. Погашение и обслуживание части займа в размере 10 млн.долл. США осуществлялось за счет средств федерального бюджета на безвозвратной основе.

Конкурсный отбор городов для участия в Проекте проводился в 1995 году под контролем Межведомственной рабочей группы по подготовке Проекта. Данная рабочая группа была образована приказом Министра экономики Российской Федерации Е.Г.Ясина от 10 мая 1995 года №33[[22]](#footnote-22) и включала в себя представителей Минэкономики России, Минфина России, Минстроя России, Аппарата Правительства Российской Федерации и Госкомимущества России. Список потенциальных участников был составлен на основе предложений министерств и ведомств, с учетом мнения миссии МБРР. Критериями оценки городов выступали показатели в области передачи ведомственного жилищного фонда, конкурсного обслуживания жилья, повышения уровня оплаты жилья за счет населения и создания системы адресной поддержки малообеспеченных семей, формирования товариществ собственников жилья и т.п.

По результатам конкурса для участия в проекте были отобраны шесть городов: Рязань, Владимир, Петрозаводск (Республика Карелия), Волхов (Ленинградская область), Оренбург и Новочеркасск (Ростовская область). В июне 1996 года из-за отказа Ростовской области выступить гарантом г.Новочеркасска по обслуживанию и возврату субзайма указанный город был исключен из списка участников Проекта и заменен на г.Череповец (Вологодская область), который ранее имел статус резервного города по Проекту.

В октябре 1996г. были подписаны Договоры субзаймов между Минфином России, Минэкономики России, Администрациями городов-участников Проекта и Администрациями Субъектов Федерации, на территории которых находятся эти города. Одновременно были подписаны Договоры поручительства между Минфином России и упомянутыми Субъектами Федерации.[[23]](#footnote-23)

Основные финансовые условия предоставления субзаймов выглядели так:

1. на использованные и непогашенные средства субзайма начисляются проценты, исходя из устанавливаемой Всемирным банком плавающей процентной ставки на основе 6-месячной ставки LIBOR для доллара США (составляет около 5-7% годовых) с добавлением маржи Минфина в размере 1,5% годовых;
2. на неиспользованные (зарезервированные) средства субзайма начисляется комиссия за обязательство, исходя из ставки 0,25% годовых;
3. в течение льготного периода, который продолжался до 15 ноября 2002г., субзаемщики каждые полгода (15 ноября и 15 мая) платят только указанные выше проценты и комиссию;
4. погашение основного долга, равного сумме использованных средств, происходит в период с 15 ноября 2002г. до 15 мая 2010г. шестнадцатью равными полугодовыми долями;
5. при задержке субзаемщиками платежей процентов, комиссии за обязательство и основного долга Минфин начисляет пени и может увеличить маржу до 2% годовых.

Помимо обслуживания субзайма, софинансирование Проекта из бюджета города включает выплату налогов и таможенных пошлин при выполнении контрактов, а также финансирование деятельности местной группы реализации проекта (МГРП).

Для управления Проектом и контролем за использованием средств, в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 12 апреля 1996 года №582-р был образован ФРП - Некоммерческий фонд реструктуризации предприятий и развития финансовых институтов (свидетельство о регистрации №ЮР-29).[[24]](#footnote-24) Участниками Фонда являются Минфин России, Минэкономики России, Центральный банк России, Минстрой России и ряд других федеральных министерств. Учредителями Фонда являются: Национальный Фонд жилищной реформы, Международный центр социально-экономических реформ «Леонтьевский центр» и Сбербанк России.

Для исполнения функций по управлению средствами займа между Минфином России, Минэкономики России и ФРП 16 июля 1997 года был заключен Договор поручения. По этому Договору в функции ФРП входит координация работы с администрациями участвующих городов, организация закупок и осуществление процедур расходования средств займа.

Для координации работ по Проекту был создан Комитет по управлению Проектом, возглавляемый в настоящее время Первым заместителем Председателя Госстроя России С.И.Кругликом и включающий представителей Минфина, Минэкономики и Госстроя России.

Целевое использование средств займа периодически проверяется Счетной Палатой РФ, а финансовая отчетность ФРП ежегодно аудируется независимыми аудиторами (последние два года эту работу проводит фирма «Эрнст энд Янг», входящая в «большую пятерку» ведущих аудиторских фирм мира).

Заем вступил в силу 18 ноября 1996 года. Величины субзаймов городов-участников составляли в то время следующие величины:

1. Рязань - 69,8 млн.долл.;
2. Владимир - 64,3 млн.долл.;
3. Петрозаводск (Республика Карелия) – 41,1 млн.долл.;
4. Волхов (Ленинградская обл.) – 12,7 млн.долл.;
5. Череповец (Вологодская обл.) – 32,2 млн.долл.;
6. Оренбург - 69,8 млн.долл.[[25]](#footnote-25)

С учетом ухудшения финансового состояния ряда городов-участников Проекта вследствие финансового кризиса 1998г. Межведомственная комиссия (МВК) Российской Федерации по сотрудничеству с международными финансово-экономическими организациями под председательством Первого заместителя Правительства Российской Федерации В.Б.Христенко 22 сентября 1999г. приняла решение о проведении реструктуризации займа, суть которой состояла в сокращении общего размера займа, уменьшении размеров ряда субзаймов и включении в состав участников Проекта двух новых городов с общим размером субзаймов до 60 млн.долл.[[26]](#footnote-26)

На основе этого решения с 12 ноября 1999г. общий размер займа был сокращен до 276,8 млн. долларов, а с 7 сентября 2000г. – до 256,4 млн. долларов. С 14 февраля 2000г. уменьшились размеры субзаймов Петрозаводска (до 23,5 млн.долл.), Волхова (до 4,5 млн.долл.) и Рязани (36,8 млн.долл.), а с 1 сентября 2000г. – Владимира (до 19,6 млн.долл.).[[27]](#footnote-27)

На основе решения МВК и с учетом проведенного ФРП анализа кредитоспособности четырех городов: Ярославля, Тольятти, Саратова и Ижевска, - Минфин России провел дополнительные переговоры с Администрациями указанных городов и Администрациями соответствующих Субъектов Федерации и согласился включить в Проект города Саратов и Ижевск, предоставив им субзаймы в размере 35 и 25 млн.долл. соответственно.[[28]](#footnote-28) Договоры субзаймов по Саратову и Ижевску были подписаны 14 февраля 2000г., однако выполнение всех условий по вступлению их в силу было выполнено Саратовом лишь 25 октября 2000г., а Ижевском - 25 декабря 2000г.[[29]](#footnote-29)

По состоянию на 1 апреля 2001г. в рамках Проекта было заключено контрактов на общую сумму, эквивалентную 70,1 млн.долл. Выполнено работ на общую сумму, эквивалентную 36,9 млн.долл.[[30]](#footnote-30)

В рамках программы по устройству узлов коммерческого учета в 424 жилых зданиях гг. Петрозаводска, Волхова, Череповца, Владимира, Рязани и Оренбурга были сданы в эксплуатацию пункты учета тепла и воды, оснащенные ультразвуковыми или индукционными теплосчетчиками, механическими или индукционными счетчиками воды и различным вспомогательным оборудованием (задвижками, фильтрами, термометрами, манометрами и др.).

Завершены работы по устройству 104 узлов учета тепла в центральных тепловых пунктах (ЦТП) и тепловых камерах гг.Петрозаводска, Волхова, Владимира и Оренбурга.[[31]](#footnote-31)

Завершены работы по переоборудованию 76 многоквартирных жилых зданий гг.Петрозаводска, Волхова, Череповца, Владимира, Рязани и Оренбурга с целью энерго- и водосбережения, включающие:[[32]](#footnote-32)

* модернизацию индивидуальных тепловых пунктов путем установки современного оборудования (теплообменников, насосов, контроллеров и др.), замену, ремонт и балансировку трубопроводов и стояков систем отопления и водоснабжения, что в совокупности позволяет автоматически регулировать потребление тепла в зависимости от температуры наружного воздуха и обеспечивать равномерное и устойчивое снабжение всех квартир теплом и горячей водой;
* работы по снижению тепловых потерь, включая наружное утепление стен (фасадов, торцов и арок), тепло- и гидроизоляцию крыш и технических чердаков, утепление полов первых этажей, ремонт окон и дверей в квартирах и подъездах, заделку межпанельных швов, изоляцию трубопроводов систем отопления и водоснабжения;
* мероприятия по экономному использованию воды и нормализации ее подачи в квартиры, включая установку подкачивающих насосов, замену стояков, ремонт туалетов, установку смесительных кранов и душевых головок с экономичным расходом воды, установку приборов поквартирного учета воды.

В настоящее время выполняются контракты по проведению аналогичных работ еще на 418 многоквартирных зданиях.[[33]](#footnote-33)

Мониторинг инвестиционных контрактов осуществляется МГРП при помощи российско-германского консорциума «Генинжконсалт-Обермайер». Консорциум также принимает участие в подготовке документов для проведения торгов по всем инвестиционным направлениям Проекта. При обследовании объектов, разработке проектной документации и подготовке технических спецификаций консорциум использует субподрядчиков, среди которых московский филиал австрийской проектной фирмы «КЕЧО энд Кампани ГмбХ», проектные институты городов-участников Проекта, а также гг.Москвы и Санкт-Петербурга.[[34]](#footnote-34)

С 1997г. в рамках Проекта осуществляется программа измерений для оценки эффекта от переоборудования зданий и инженерной инфраструктуры вне зданий. В частности, в настоящее время на 153 зданиях ведутся комплексные измерения потребления тепла, воды и температуры воздуха в квартирах.[[35]](#footnote-35)

Анализ полученных данных показал, что экономия денежных средств при оплате по приборам коммерческого учета составляет: за тепло - от 5 до 14%; за воду – до 13%; за природный газ – от 20 до 36%.[[36]](#footnote-36)

Переоборудование системы теплоснабжения зданий ведет к снижению потребления тепла на 4-24% (в зависимости от схемы теплоснабжения и набора проведенных мероприятий) при одновременной нормализации температуры воздуха в квартирах на уровне 20-22°С и температуры горячей воды на уровне 55°С. При этом за счет, более точной настройки установленного оборудования возможно дополнительно сэкономить еще 4-5% тепла.[[37]](#footnote-37)

Комплексное переоборудование зданий, включающее наружное утепление стен, позволяет снизить потребление тепла примерно на 35%.

Мероприятия по модернизации системы водоснабжения приводят к снижению объема потребляемой воды на 10-15%, а при одновременной установке в квартирах приборов учета воды – на 25-30%.[[38]](#footnote-38)

Важным направлением реализации Проекта являлось формирование механизма аккумуляции средств для возврата субзаймов. Источниками таких средств являются, во-первых, эффекты от реализации Проекта, среди которых:

* положительная разница между нормативным и фактическим потреблением тепла, воды и газа в жилых зданиях, определяемая по приборам коммерческого учета;
* положительная разница между нормативным и фактическим потреблением тепла в ЦТП и тепловых камерах, определяемая по приборам коммерческого учета;
* снижение потребления тепла, воды и газа жилыми зданиями после их переоборудования;
* снижение издержек на производство тепла после модернизации котельных;
* снижение издержек на транспортировку тепла после модернизации ЦТП и трубопроводов системы районного теплоснабжения;
* снижение издержек в теплоснабжении и ЖКХ за счет развития конкуренции.

Источниками возврата оставшейся части субзаймов, а также оплаты процентов по субзаймам могут являться средства муниципального бюджета, бюджета Субъекта Федерации, а также внебюждетные средства, формирующиеся, например, за счет введения инвестиционной составляющей в тарифы на тепловую энергию.

Для формирования механизма аккумуляции средств Администрациям городов-участников Проекта необходимо провести целый комплекс организационных, юридических, финансовых, технических и иных мероприятий, среди которых: передача оборудования, приобретенного в рамках Проекта, в хозяйственное ведение или оперативное управление соответствующим муниципальным организациям, или в аренду иным организациям; перевод договорных отношений с поставщиками тепла, воды и газа на расчеты с учетом показаний приборов коммерческого учета; совершенствование схем платежей населения; совершенствование бюджетного планирования и т.д.

**Глава 2. Управление муниципальным имуществом на примере г. Лангепас**

**2.1. Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Лангепас**

Согласно положению о Комитете по управлению муниципальным имуществом[[39]](#footnote-39) (далее по тексту Комитет) является структурным подразделением администрации города Лангепаса. Он отвечает по своим обязательствам находящимися в его распоряжении денежными средствами.

Комитет осуществляет права собственника в отношении имущества, находящегося в муниципальной собственности от имени муниципального образования.

В своей деятельности Комитет подотчетен главе города Лангепаса и заместителю главы города Лангепаса, курирующему деятельность Комитета.

Комитет является юридическим лицом, имеет штампы и круглую печать со своим наименованием и изображением герба Российской Федерации, расчетный и иные счета в банках, обособленное имущество, отвечает по своим обязательствам в соответствием действующим законодательством, выступает в суде общей юрисдикции, арбитражном суде от своего имени. Как юридическое лицо Комитет в праве приобретать имущественные и связанные с ними неимущественные права и нести обязанности.

Комитет осуществляет взаимодействие с органами власти Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, со структурными подразделениями администрации города Лангепаса, муниципальными организациями по вопросам компетенции Комитета.

Комитет может принять в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, исполнение полномочий делегируемых комитету департаментом государственной собственности Ханты – Мансийского автономного округа-Югры, другими полномочными структурами.

В своей деятельности комитет руководствуется Конституцией Российской Федерации, Уставом (Основным законом) Ханты – Мансийского автономного округа – Югры,[[40]](#footnote-40) законодательством Российской Федерации и Ханты – Мансийского автономного округа – Югры, Уставом города Лангепаса,[[41]](#footnote-41) решениями Думы города Лангепаса и настоящим Положением.[[42]](#footnote-42)

Местонахождение комитета: Российская Федерация, Ханты – Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, город Лангепас, улица Ленина дом 35.

Почтовый адрес: 628672, улица Ленина, дом 35, город Лангепас, Ханты – Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область.

Основными целями управления муниципальным имуществом являются:

1) укрепление материально-финансовой основы города Лангепаса;

2) преумножение и улучшение муниципальной собственности, используемой для социально-экономического развития города Лангепаса;

3) создание условий эффективного использования муниципального имущества;

4) привлечение инвестиций и стимулирование предпринимательской активности на территории муниципального образования город Лангепаса;

5) организация единообразного порядка управления муниципальным имуществом;

6) обеспечение обязательств городского округа по гражданско-правовым сделкам.

Основными задачами комитета, обусловленными его назначением, являются:

1. Повышение эффективности управления муниципальным имуществом, муниципальными организациями, акциями, долями, вкладами хозяйственных обществ находящимися в муниципальной собственности.

2. Усиление управляющих, координирующих и контрольных функций комитета в сфере управления и распоряжения муниципальной собственностью.

3. Реализация политики администрации города Лангепаса в области приватизации муниципального имущества.

4. Учет, техническая инвентаризация муниципального имущества, недвижимости и иных объектов.

5. Подготовка документов для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество с ним в установленном законом порядке.

6. Регулирование вопросов землепользования.

7. Управление и распоряжение муниципальной казной города Лангепаса от имени муниципального образования города Лангепаса.

8. Представление интересов города Лангепаса и защита его имущественных прав в делах своей компетенции перед юридическими и физическими лицами на территории Российской Федерации и за ее пределами, в судах общей юрисдикции и арбитражных судах.

В целях выполнения возложенных на него задач Комитет в установленном порядке осуществляет функции: общего характера; функции по формированию, учету и технической инвентаризации муниципальной собственности, а также регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними в установленном законом порядке; управления муниципальным имуществом; по распоряжению муниципальным имуществом; управления муниципальными предприятиями и учреждениями; по вопросам приватизации жилищного фонда и отчуждения муниципального имущества; по делам о несостоятельности (банкротстве); по вопросам управления муниципальной Казной города Лангепаса; осуществляет бюджетный (бухгалтерский) учет, а также все операции, связанные с указанным имуществом; функции в области землепользования.

Комитет вправе осуществлять также иные функции и иметь иные полномочия согласно нормативным правовым актам органов местного самоуправления.

Права и обязанности комитета.

Для выполнения возложенных на него задач и функций комитет имеет право:

1. Совершать все предусмотренные законодательством и другими нормативными правовыми актами действия, заключать сделки и договоры.

2. Представлять интересы города Лангепаса и осуществлять защиту его имущественных прав в пределах своей компетенции перед юридическими и физическими лицами на территории Российской Федерации и за ее пределами, в судах общей юрисдикции и арбитражных судах.

3. Проводить выявление имущества и определение долей участия (вкладов, акций) муниципальной собственности в имуществе (капитале) юридических лиц иных организационно-правовых форм и граждан в установленном законодательством порядке.

4. Изымать неправомерно отчужденное, излишнее, не используемое либо используемое не по целевому назначению или с нарушением установленного законодательством порядка имущество предприятий, учреждений и организаций муниципальной собственности, закрепленное за ними на праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления, в соответствии с действующим законодательством.

5. Направлять муниципальным и иным организациям обязательные к исполнению требования (предписания) по вопросам, относящимся к компетенции комитета.

6. Давать разъяснения по применению нормативных правовых актов по вопросам, которые попадают под действие настоящего положения.

7. Осуществлять иные действия, направленные на выполнение своих задач, реализацию полномочий и осуществления функций.

Комитет обязан отчитываться о результатах своей деятельности перед главой города Лангепаса, думой города Лангепаса не реже двух раз в год. Вести учет муниципального имущества, сделок с ними и заключенных договоров. Также он должен осуществлять контроль за целевым использованием муниципальными организациями, а также иными юридическими и физическими лицами переданного им муниципального имущества и осуществлять иные действия, непосредственно вытекающие из положения о комитете, не вмешиваясь при этом в хозяйственную и оперативно-управленческую деятельность организаций, за исключением случаев, определенных действующим законодательством и положением о Комитете.

Место Комитета в организационной структуре Администрации города Лангепас представлено в виде схемы (см. приложение).

Комитет осуществляет формирование и ведение реестра.[[43]](#footnote-43)

Форма ведения реестра определяется Комитетом и корректируется по мере необходимости. Организационные и технические решения по вопросам формирования и ведения реестра являются обязательными для всех структурных подразделений администрации города Лангепаса, муниципальных предприятий и учреждений.

Комитет имеет право:

1) запрашивать и получать необходимую для ведения реестра муниципальной собственности информацию;

2) контролировать достоверность предоставленных данных об объектах муниципальной собственности.

Комитет обязан:

1) информировать Главу города о структурных подразделениях администрации города Лангепаса, муниципальных предприятиях и учреждениях, уклоняющихся от представления информации, необходимой для ведения реестра, либо искажающих ее;

2) своевременно и качественно вносить информацию и изменения в реестр муниципальной собственности.

Пользователями реестра являются: работники Комитета, органы государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, налоговые, статистические, правоохранительные органы, организации, ответственные за учет объектов недвижимого имущества, иные заинтересованные юридические и физические лица.[[44]](#footnote-44)

Отдел реестра является структурным подразделением Комитета. Собственником реестра муниципальной собственности (далее реестр) является город Лангепас. Комитет осуществляет владение и пользование реестром, а также реализует полномочия распоряжения им в пределах, установленных Положением и правовыми актами Главы города. Финансирование работ по ведению реестра осуществляется за счет средств бюджета города Лангепаса.

Под реестром понимается муниципальная информационная система, построенная на единых методологических и программно-технических принципах базы данных, содержащих перечни объектов учета и данные о них, подлежащие учету в реестре муниципальной собственности.

Ведение реестра должно обеспечивать решение следующих задач:

1) анализ состояния имущества, экономической и социальной эффективности его использования по целевому назначению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в интересах населения муниципального образования города Лангепаса;

2) оперативное решение вопросов приватизации объектов муниципальной собственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и программой приватизации муниципального имущества, утверждаемой решением Думы города Лангепаса;

3) информационно-справочное обеспечение по вопросам использования муниципальной собственности и реализации прав собственника на нее;

4) обеспечение информацией об объектах муниципальной собственности государственных органов власти, органов местного самоуправления, других юридических лиц и граждан при возникновении гражданских правоотношений с этими объектами.

Муниципальное имущество подлежит обязательному учету в реестре.

Ведение реестра осуществляется путем учета имущества:

1) закрепленного на праве хозяйственного ведения и оперативного управления за муниципальными предприятиями, муниципальными учреждениями и структурными подразделениями администрации города Лангепаса.

2) казны муниципального образования.

Совершение сделок с объектами муниципальной собственности возможно только после включения их в реестр в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

Выписка из реестра и (или) свидетельство о государственной регистрации права муниципальной собственности на недвижимое имущество являются документами, подтверждающими право муниципальной собственности на указанное в выписке или свидетельстве имущество.

Оригиналы свидетельств о государственной регистрации права муниципальной собственности на недвижимое имущество и оригиналы правоустанавливающих документов на каждый объект муниципальной собственности хранятся в Комитете, а именно:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию;

2) акт приемки законченного строительством объекта;

3) постановление Главы о присвоении адреса (почтового);

4) технические паспорта на здания и помещения;

5) кадастровый план земельного участка.

Все муниципальное имущество подлежит пообъектной регистрации в реестре, с присвоением каждому объекту индивидуального (реестрового) номера. Имущество стоимостью 1000 (тысяча рублей) и менее закреплению в реестре не подлежит.

Реестр включает в себя следующие разделы:

1) юридические лица (муниципальные предприятия, учреждения и иные организации с участием муниципального образования);

2) муниципальное имущество в оперативном управлении и хозяйственном ведении;

4) имущество муниципальной казны;

3) инвестиции (акции, доли, паи).

Раздел реестра «Юридические лица» содержит сведения, идентифицирующие данное юридическое лицо, информацию о действующих, реорганизованных и ликвидированных муниципальных предприятиях и учреждениях.

Раздел реестра «Муниципальное имущество в оперативном управлении и хозяйственном ведении», содержит сведения о нежилых зданиях и помещениях, инженерных сетях и иных сооружениях, транспортных средствах (включая инженерно-строительную технику), машинах и оборудовании, производственном и хозяйственном инвентаре, библиотечных фондах, составляющих муниципальную собственность и информацию о балансодержателях указанных объектов.

Раздел реестра «Имущество муниципальной казны» содержит сведения о нежилых зданиях и помещениях, инженерных сетях и иных сооружениях, транспортных средствах (включая инженерно-строительную технику), машинах и оборудовании, производственном и хозяйственном инвентаре, библиотечных фондах, включенных в состав казны муниципального образования, информацию о пользователях, арендаторах, лицах ответственных за сохранность указанного имущества.

Раздел реестра «Инвестиции» содержит сведения об акционерных обществах с долей муниципального образования в уставном капитале, с указанием долей в денежном и количественном выражении.

Ведение реестра предполагает:

1) включение объекта учета в реестр, с присвоением реестрового номера;

2) внесение в реестр изменений о состоянии объекта учета;

3) исключение объекта учета из реестра.

Включение в реестр объектов недвижимости и транспортных средств осуществляется на основании приказа председателя Комитета. Это означает внесение в реестр сведений, идентифицирующих объект муниципальной собственности, а также сведений об объектах муниципальной собственности, переданных во владение, пользование, распоряжение юридическим или физическим лицам.

Разрешается внесение изменений в реестр, которые производятся при изменении состояния (стоимостного, технического) объектов учета, при движении муниципального имущества, изменении организационно-правовой формы юридического лица, его прав по владению, пользованию и распоряжению муниципальным имуществом.

В связи с изменением собственника объекта учета, в том числе приватизации, ликвидации объекта, списании имущества, производится исключение объектов из реестра, оно осуществляется на основании приказа председателя Комитета путем внесения соответствующей записи в реестр в целях прекращения осуществления учета и контроля за данным объектом. Реестровый номер, присвоенный объекту муниципальной собственности, исключенному из реестра, в дальнейшем другим объектам не присваивается.

Реестр строится по функционально-отраслевому принципу, который учитывается при включении объектов учета и закреплении их за балансодержателями, пользователями, владельцами. Ведение реестра осуществляется в информационной программе «Реестр муниципальной собственности города Лангепаса».

Автоматизированное сопровождение реестра организует Комитет, который в том числе осуществляет:

1) методическое, организационное и программное обеспечение работ по ведению реестра;

2) организацию защиты информации, содержащейся в реестре.

По вопросам ведения реестра Комитет имеет право разрабатывать инструкции, давать указания и разъяснения другим структурным подразделениям администрации города Лангепаса, муниципальным предприятиям и учреждениям.

Контроль за эффективным использованием, сохранностью муниципального имущества, поступлением сборов от передачи муниципального имущества в пользование осуществляет Комитет совместно с органами администрации города.

Контроль за соблюдением установленного порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом осуществляет Дума города.

Автор считает, что еще необходимо рассмотреть вопросы обеспечения платными коммунальными услугами жилищных зданий муниципального фонда. Коммунальные услуги включают в себя затраты на тепло- и водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора и рассчитываются по нормативам потребления исходя из экономически обоснованных затрат и уровня рентабельности, установленного для потребителей. Предоставлением данных услуг в г. Лангепас занимается Лангепаское городское муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания жилищно-коммунального комплекса» (далее по тексту ЛГ МУП «УК ЖКК»).

Для выполнения работ по качественному содержанию, ремонту жилищного фонда и оказанию коммунальных услуг служба Заказчика посредством проведения конкурсов заключает договоры с подрядными организациями. На сегодняшний день это пять муниципальных предприятий, выполняющих следующие функции:

выработка тепловой энергии и подача её потребителям;

добыча артезианской воды, подготовка ее и подача для нужд населения, а также хозяйственных и промышленных объектов;

сбор, перекачка и очистка хозяйственно-бытовых сточных вод от этих объектов;

эксплуатация, ремонт и наладка теплотехнического и специального оборудования, автотехники;

эксплуатация и ремонт электрооборудования и оборудования КИПиА;

оказание сантехнических услуг;

оказание материально-технического снабжения;

выполнение строительно-монтажных работ систем тепловодоснабжения и водоотведения;

оказание транспортных услуг.

Важнейшим элементом в формировании рынка жилищных услуг является служба заказчика, функции которой в г. Лангепас исполняет ЛГ МУП «УК ЖКК» (далее по тексту Служба заказчика). Она призвана отражать интересы собственника жилищного фонда и потребителя жилищно-коммунальных услуг и заниматься повышением эффективности функционирования муниципальной инфраструктуры.

Служба заказчика обеспечивает:

необходимое состояние жилищного фонда, принятого в управление от собственника (КУМИ Администрации г. Лангепас) в соответствии с установленными требованиями для достижения уровня, определенного государственными стандартами качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

выполнение регламентных работ по текущей эксплуатации жилых зданий и инженерных сетей, обеспечив качество их проведения;

выбор на конкурсной основе подрядчиков для заключения договоров на выполнение работ и поставку ресурсов для предоставления жилищно-коммунальных услуг;

осуществление системы контроля за выполнением договоров.

Создание службы заказчика позволило снизить расходы муниципалитета, направленные на содержание жилищного фонда и выстроить напрямую отношения между потребителями и поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

В функционировании жилищного хозяйства г. Лангепас наметились основные приоритеты развития:

обеспечение устойчивости и надежности функционирования объектов жилищного фонда, повышение жизнеобеспечения населения;

обеспечение доступности жилищных услуг надлежащего качества;

создание эффективного механизма капитальных вложений и привлечение инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс;

развитие здоровой конкуренции в ЖКХ как основного пути повышения эффективности производства ЖКУ;

повышение инвестиционной привлекательности отрасли и создание устойчивых источников финансирования эффективных инвестиционных проектов в ЖКХ.

Далее рассмотрим более подробно некоторые виды предоставляемых услуг.

Системы водоснабжения и водоотведения

Основным источником водоснабжения в жилищно-коммунальном комплексе г. Лангепас являются подземные воды. На конец 2007 года в городе задействованы водозаборные сооружения общей производительностью 25,3 тыс.м3/сут.[[45]](#footnote-45)

Мощность водоочистных сооружений на конец 2007 года составила 8,75 тыс.м3/сут. Пропущено через очистные сооружения в 2007 году 1537,3 тыс.м3 воды, что составляет 56% от общего количества использованной воды.[[46]](#footnote-46)

На данный момент обеспеченность населения города системами центрального водоснабжения составляет 99 %. Общая протяженность водопроводных сетей - 112,3 км, в том числе ветхих - 3,3 км. Ежегодно производится замена ветхих сетей. Так в 2006 году было заменено 4,2 км сетей, в 2007 году - 3,9 км. Применение современных материалов и новых технологий увеличивает срок службы и надежность эксплуатации сетей.

На конец 2007 года обеспеченность населения города системами централизованного водоотведения составляет 95 %. Мощность канализационных очистных сооружений составляет 8,9 тыс.м3/сут. Пропущено через очистные сооружения в 2006 году 1706,3 тыс.м3 стоков, что составляет 89 % от общего количества сточных вод. На данный момент в городе действует 76,6 км канализационных сетей (с учетом магистральных и внутриквартальных сетей).[[47]](#footnote-47)

Проводимые в г. Лангепас мероприятия по капитальному ремонту систем водоснабжения и водоотведения призваны повысить инвестиционную привлекательность отрасли коммунального хозяйства и подготовить почву для привлечения устойчивых источников финансирования эффективных инвестиционных проектов в ЖКХ.

Системы теплоснабжения

Теплоснабжение является одним из важнейших параметров, определяющих уровень жизни людей, их самочувствие и жизнедеятельность. Оно обеспечивает комфортность проживания населения в жилищном фонде.

Число установленных котлов - 13 единиц, из них 6 котлов работают на газообразном топливе. Годовое потребление топлива котельной за 2007 год составило: нефти - 17580,2 тн, газа - 55712 тыс.м3.[[48]](#footnote-48)

На данный момент обеспеченность населения района системами центрального теплоснабжения составляет 99 %. Протяженность тепловых сетей в двухтрубном исполнении - 161,5 км, в том числе ветхих - 18,8 км. За 2006-2007 гг. произведена замена 10,4 км тепловых сетей с применением прогрессивных технологий.

В последние два года на ряде ЦТП установлены регуляторы подачи теплоносителя, что позволило экономить 75 тыс.руб./год; установка на электродвигателях сетевых насосов девяти частотно-регулируемых электроприводов позволило экономить 200 тыс.руб./год.[[49]](#footnote-49)

В целях снижения расходов тепловой энергии и нерациональных затрат на ее производство в г. Лангепас активно проводится политика приборного учета. Весь объем вырабатываемой, реализуемой и потребляемой тепловой энергии подлежит обязательному учету с использованием технических средств. Для этих целей из бюджета района ежегодно выделяются денежные средства.

Вложение финансовых средств в модернизацию и развитие объектов теплоснабжения способствует улучшению работы оборудования котельной, ЦТП и тепловых сетей, повышению их надежности, устойчивости и экономичности теплоснабжения потребителей.

Газоснабжение

В г. Лангепас для производственных нужд используется природный и попутный газ. За 2007 год на эти цели было израсходовано 55712 тыс.м3 газа.[[50]](#footnote-50)

Сбор и вывоз твердых бытовых отходов

В г. Лангепас хорошо развита система сбора и вывоза ТБО от населения, бюджетных организаций, предприятий торговли и сферы услуг. Образовавшиеся отходы на территории г. Лангепас собираются в мусоросборники или контейнеры, размещенные на специальных контейнерных площадках. Вывоз скопленных отходов осуществляется с утвержденной периодичностью в места размещения отходов - полигоны и санкционированные свалки. В целом, охват этой услугой составляет 100%.

В 2006 году было вывезено 36,885 тыс.м3 отходов.[[51]](#footnote-51)

В 2007 году введен в эксплуатацию новый полигон для сбора и утилизации отходов, построенный с использованием новых технологий. Строительство и благоустройство свалок и полигонов в г. Лангепас будет продолжаться.

Тарифы на все виды услуг устанавливаются согласно Методическим указаниям главы города.[[52]](#footnote-52)

Методические указания применяются с целью единого подхода при формировании тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда и коммунальные услуги, оказываемые муниципальными предприятиями жилищно-коммунального хозяйства города и предприятиями других форм собственности.

Согласно Методическим указаниям, регулирование цен (тарифов) на территории города Лангепас в соответствии с законодательством Российской Федерации может осуществляться путем установления следующих методов регулирования:

1) Фиксированных цен (тарифов).

2) Предельных цен (тарифов).

3) Путем ограничения уровня рентабельности.

4) Путем согласования цен (тарифов).

5) Путем индексации установленных цен (тарифов).

Не допускается одновременное применение различных методов формирования тарифов в отношении хозяйствующих субъектов, осуществляющих однородные виды деятельности.

Для установления цен (тарифов) организации жилищно-коммунального хозяйства разрабатывают на очередной период действия тарифов на производимые ими товары (оказываемые услуги) производственную программу, определяют финансовые потребности, необходимые для ее реализации, и производят предварительный расчет тарифов на свои товары и услуги в размере, обеспечивающем эти финансовые потребности и представляют материалы в Администрацию города не менее чем за три календарных месяца до даты окончания текущего периода действия тарифов на товары и услуги.

Тарифы на товары и услуги организаций жилищно-коммунального хозяйства на очередной период их действия устанавливаются не менее чем за один календарный месяц до даты окончания текущего периода их действия.

Разногласия, возникающие в связи с определением уровня цен (тарифов), разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Пересмотр или изменение цен, тарифов и надбавок за услуги, предоставляемые предприятиями жилищно-коммунального хозяйства, а также размер оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги для населения осуществляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

В соответствии с законодательством Российской Федерации организации вправе:

1) Запрашивать и получать в установленном порядке в Администрации города Лангепаса информацию по вопросам ценообразования и контроля за ценами (тарифами) в отношении применяемых данными организациями цен (тарифов).

2) Запрашивать и получать в установленном порядке в Администрации города Лангепаса копии актов проверок, проведенных указанным органом в отношении данных организаций.

3) Давать письменные объяснения по фактам выявленных в деятельности данных организаций нарушений дисциплины цен (тарифов).

На основании Положения «Об организации поставки товаров, работ, услуг для муниципальных нужд», утвержденного Главой администрации г. Лангепас от 12.10.2006 № 1234[[53]](#footnote-53) между ЛГ МУП «УК ЖКХ» и Администрацией г. Лангепас заключается контракт. Целями контракта являются:

 - организация предоставления жилищно-коммунальных услуг потребителям города;

- организация содержания и ремонта жилищного и нежилого фонда, объектов коммунального хозяйства в соответствии с действующими нормами и правилами;

- решение вопросов, связанных с управлением имущественным комплексом жилищно-коммунального назначения и его сохранностью.

Далее на основании заключенного контракта, заключаются договоры на поставку определенного вида услуг, работ. Например, «Договор исполнения муниципального заказа на услуги по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовых территорий».

**2.2. Передача ведомственного жилищного фонда на примере г. Лангепас**

Функции по управлению муниципальным имуществом, составляющим муниципальную казну города Лангепаса, и земельными участками, находящимися на территории муниципального образования, возложены на Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Лангепаса (далее по тексту КУМИ г. Лангепас). КУМИ г. Лангепас разрабатывает и вносит в установленном порядке для утверждения предложения по разграничению государственной и муниципальной собственности на территории города Лангепаса, по передаче объектов государственной и иной формы собственности в муниципальную и объектов муниципальной формы собственности в государственную и иную форму собственности.

Статус ведомственного жилого фонда города Лангепас не является обширным, в связи с этим мы рассмотрим общежитие, которое ранее находилось в хозяйственном ведении Дорожно-строительного управления (ДСУ).[[54]](#footnote-54)

До передачи ведомственного общежития в муниципальную собственность администрация организации, в ведении или управлении которой находилось общежитие, должна была выполнить следующие основные условия:

расселить все семьи, зарегистрированные по месту жительства в передаваемом в муниципальную собственность общежитии, в изолированные жилые помещения;

передать не менее одной свободной фактически и по регистрационному учету жилой комнаты;

передать свободные фактически и по регистрационному учету все нежилые помещения общежития.

Здание должно передаваться в муниципальную собственность в технически исправном состоянии. Жилые помещения, которые находились в неудовлетворительном для проживания состоянии, были приняты только после проведения капитального ремонта.

КУМИ г. Лангепас была создана постоянно действующая комиссия по приему-передаче ведомственного общежития в муниципальную собственность, в которую входят представители комитетов по управлению муниципальным имуществом, по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, экономики и финансов, управления по жилищным вопросам Администрации города.

Администрацией организации были переданы в постоянно действующую комиссию по приему-передаче ведомственных общежитий в муниципальную собственность следующие документы:

техническую документацию на здание (см. приложение);

санитарный паспорт здания;

поквартирные карточки и карточки регистрационного учета;

акты передачи наружных инженерных и электрических сетей, газового оборудования, антенн коллективного пользования на баланс обслуживающих организаций;

авизо;

список граждан, проживающих в общежитии, с указанием занимаемой жилой площади, заверенный адресно-справочным бюро управления внутренних дел;

акты передачи мастерских, гаражей, складских помещений, предназначенных для эксплуатации и ремонта объектов жилищно-коммунального хозяйства;

акты передачи служебного жилья для работников, занятых обслуживанием и эксплуатацией жилищного фонда и коммунальных объектов;

договор между передающей и принимающей сторонами на возмещение средств, необходимых для содержания зданий в технически исправном состоянии (проведение срочного капитального ремонта инженерных сетей, оборудования, основных строительных конструкций, текущий ремонт и содержание жилых зданий по тарифам, действующим для муниципального жилищного фонда).[[55]](#footnote-55)

По итогам работы комиссии составляется акт, в котором указывается:

размер денежных средств, передаваемых организацией, в ведении или управлении которой находится общежитие, в городской бюджет на текущее содержание и ремонт здания до конца текущего календарного года;

техническое состояние здания;

состояние бухгалтерского и паспортного учета;

перечень передаваемого имущества и его состояние.

При наличии замечаний по документам, представленным в соответствии с пунктами 5 и 6 настоящего Положения, администрация организации должна их устранить в течение 1 месяца, после чего комиссия собирается повторно.

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации города подготавливает проект распоряжения Администрации города о приеме ведомственного общежития в муниципальную собственность.

Муниципальные жилищно-коммунальные организации, принявшие в эксплуатацию жилищный фонд и объекты коммунального хозяйства, несут полную ответственность за их правильную и своевременную техническую эксплуатацию и обслуживание. Не допускается изменение профиля встроенно-пристроенных помещений без решения администрации города.[[56]](#footnote-56)

По предоставлению утвержденного акта приема-передачи объектов в комитет по экономике, приватизации и управлению муниципальным имуществом города включает их в перечень объектов жилищного фонда принятых в муниципальную собственность.

**2.3. О снятии с баланса муниципального унитарного предприятия муниципальных жилых помещений**

Поскольку закрепление за МУП на праве хозяйственного ведения жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности социального использования, не соответствует нормам Жилищного кодекса РФ, руководитель предприятия может обратиться в КУМИ с просьбой решить вопрос об изъятии у муниципального унитарного предприятия (далее по тексту МУП) муниципального жилья. Если КУМИ принимает решение от таких действиях, то процедура передачи жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, от предприятия в казну должна сопровождаться актом приема-передачи соответствующих объектов. Передача объектов жилищного фонда КУМИ оформляется актом приема-передачи основных средств ОС-1 (п. 81 Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств, утв. приказом Минфина России от 13.10.03 № 91н[[57]](#footnote-57)).

Согласно ст. 14 Федерального закона от 06.10.03 № 131-ФЗ[[58]](#footnote-58) органы местного самоуправления (далее - ОМС) наделяются в соответствии с уставами муниципальных образований компетенцией в решении вопросов местного значения. Исходя из Устава (Положения) муниципального образования стороной, принимающей жилые помещения, является орган, представляющий ОМС во всех имущественных отношениях (КУМИ и другие органы).[[59]](#footnote-59)

Учет объектов жилищного фонда в муниципальной казне осуществляется в реестровой форме с указанием: всей необходимой информации по идентификации каждого объекта жилого здания в части жилых помещений; и доли общего имущества, находящегося в муниципальной собственности. Во вновь введенных законодательных актах по бюджетному учету наблюдаются предпосылки к постановке данных объектов на балансовый учет.[[60]](#footnote-60) Если до настоящего времени КУМИ администрации муниципальных образований не издал распоряжение об изъятии из хозяйственного ведения МУП жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, списание имущества с баланса МУП можно произвести следующим образом. В соответствии с п. 3 ст. 299 ГК РФ «право хозяйственного ведения и право оперативного управления имуществом прекращаются по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами и иными правовыми актами для прекращения права собственности, а также в случаях правомерного изъятия имущества у предприятия или учреждения по решению собственника».[[61]](#footnote-61)

В ст. 235 ГК РФ указаны основания прекращения права собственности: «Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от прав, собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом».

Согласно ст. 236 ГК РФ «юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество».

Статьи 235 и 236 ГК РФ применяются в случаях прекращения права хозяйственного ведения, следовательно, МУП вправе отказаться от имущества, находящегося в его хозяйственном ведении, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом.

Для реализации названного способа прекращения права хозяйственного ведения необходимо со стороны МУП издать соответствующий приказ по предприятию и направить в КУМИ уведомление об отказе от имущества, находящегося в его хозяйственном ведении, и о снятии с баланса объектов жилищного фонда. В этом случае КУМИ необходимо принять решение о внесении в реестр муниципального имущества записи о прекращении права хозяйственного ведения МУП на соответствующие объекты.

Таким образом, если руководитель МУП выполнит условия отказа от права хозяйственного ведения, а именно - издаст приказ о снятии с баланса МУП жилых домов (помещений) и уведомит об этом КУМИ, то право хозяйственного ведения на указанное имущество прекратится.

Исходя из указанного, МУП вправе списать имущество, находящееся на его балансе, объявив об этом (уведомив КУМИ о намерениях) либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом (уведомления КУМИ о совершенных действиях по снятию с баланса).[[62]](#footnote-62)

Для оформления учета муниципальных жилых помещений в муниципальной казне МУП в КУМИ предоставляются необходимые данные (данные инвентаризации жилых помещений) и акт приема-передачи основных средств ОС-1, подписанный от имени передающей стороны представителями предприятия.

Таким образом, порядок списания с баланса МУП муниципальных жилых помещений зависит от действий КУМИ по данному вопросу.

При согласии КУМИ оформляются:

акт инвентаризации жилых помещений;

распоряжение КУМИ об изъятии из права оперативного управления МУП жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности;

приказ руководителя МУП;

акт приема-передачи объектов основных средств, подписанный от имени передающей стороны представителями учреждения, а от имени принимающей стороны - КУМИ.

При отсутствии согласия КУМИ оформляются:

акт инвентаризации жилых помещений;

приказ руководителя МУП о снятии жилых помещений с баланса в связи с необходимостью приведения имущественных отношений по владению муниципальными жилыми помещениями в соответствие с нормами жилищного законодательства;

акт приема-передачи объектов основных средств ОС-1, подписанный от имени передающей стороны руководителем и специалистами предприятия.

В результате, данное общежитие было передано в собственность города, с соблюдением всех вышеуказанных условий. Отклонений в оформлении документов и нарушений сроков выявлено не было.[[63]](#footnote-63)

**Заключение**

Целью настоящей дипломной работы являлось – изучение процесса передачи ведомственного жилищного фонда в муниципальную собственность.

Мы определили, что муниципальная собственность служит основой независимости и самостоятельности местного самоуправления, инструментом социальной защиты и поддержки населения территории. В России выполнение этих функций муниципальной собственности приобретает особую значимость.

Несмотря на ту важную роль, которую играет муниципальная собственность как на федеральном уровне, так и на территориальном - эта форма собственности ещё недостаточно изучена.

К 1996 году Правительством РФ совместно с Международным банком реконструкции и развития был подготовлен проект «Передача ведомственного жилищного фонда». Основная цель, которого ускорение процесса передачи ведомственного жилищного Фонда и сглаживания негативных финансовых и организационных последствий передачи в муниципальную собственность ведомственного жилищного фонда для городских администраций.

После вступления страны на путь рыночной экономики большинство ведомств попали в затруднительное финансовое положение, и потому содержание жилого фонда стало для них обузой. Тогда и начался процесс передачи ведомственного жилого фонда в муниципальную собственность. По планам, передача всех строений в муниципальную собственность должна была бы закончиться к 31 декабря 2004 года: в проекте нового Жилищного кодекса вообще нет понятия «ведомственное жилье», есть только понятие государственного, муниципального и частного жилищного фонда. Если же ведомство хочет оставить жилье в своей власти, то государственный жилой фонд может быть передан организациям и закрепляться за ними на праве хозяйственного ведения и оперативного управления в целях его обслуживания. Однако пока процесс не завершен, и конец еще не близок.

В ходе исследования, автор рассмотрел настоящую проблему на территории муниципального образования г.Лангепас (ХМАО-Югра).

Статус ведомственного жилого фонда города Лангепас не является обширным, в связи с этим мы рассмотрели общежитие, которое ранее находилось в хозяйственном ведении Дорожно-строительного управления (ДСУ).

Функции по управлению муниципальным имуществом, составляющим муниципальную казну города Лангепаса, и земельными участками, находящимися на территории муниципального образования, возложены на Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Лангепаса.

До передачи ведомственного общежития в муниципальную собственность администрация организации, в ведении находилось общежитие, выполнила следующие основные условия:

расселила все семьи, зарегистрированные по месту жительства в передаваемом в муниципальную собственность общежитии, в изолированные жилые помещения;

передала не менее одной свободной фактически и по регистрационному учету жилой комнаты;

передала свободные фактически и по регистрационному учету все нежилые помещения общежития.

Здание было передано в муниципальную собственность в технически исправном состоянии. Жилые помещения, которые находились в неудовлетворительном для проживания состоянии, были приняты только после проведения капитального ремонта.

Во время проведения процедуры передачи общежития, КУМИ г. Лангепас была создана постоянно действующая комиссия по приему-передаче ведомственного общежития в муниципальную собственность, в которую вошли представители комитетов по управлению муниципальным имуществом, по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, экономики и финансов, управления по жилищным вопросам Администрации города.

Администрацией организации были переданы соответствующие документы в постоянно действующую комиссию по приему-передаче ведомственных общежитий в муниципальную собственность.

По итогам работы комиссии был составлен акт.

В результате, данное общежитие было передано в собственность города, с соблюдением всех вышеуказанных условий. Отклонений в оформлении документов и нарушений сроков выявлено не было.

Но вероятно, что ситуация с ведомственным жилфондом в г.Лангепас является исключением. Рассматривая данную проблему по территории России таких выводов не сделать. В ходе исследования, автор пришел к выводу, что:

- приемка ведомственного жилищного фонда осуществляется практически независимо от его технического состояния;

- практически в каждом из передаваемых домов есть проблемы с подготовкой к зимней эксплуатации;

- в некоторых ведомственных жилых домах даже конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии, а системы газоснабжения практически всюду выработали эксплуатационный период.

Накопившийся комплекс проблем требует проведения динамичных и эффективных преобразований, активного включения в систему рыночных отношений, направленных на стабилизацию работы отрасли и создания условий для ее развития.

Исходя из этого, автор считает, что необходимо разработать новый законопроект, который касался бы именно этой проблемы, его необходимость в том, что в каждом регионе страны страдает население, которое живет в ведомственных домах. Возможно, есть необходимость создания нового «Проекта передачи ведомственного жилья», который бы содержал более обширный список городов-участников.

**Список использованных источников и литературы**

**1. Нормативно-правовые источники**

* 1. Конституция Российской Федерации. – Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 1993. – 48 с.
	2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1): Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 06.12.2007 г. № 333-ФЗ) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru
	3. Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 2): Федеральный закон РФ от 26 января 1996 г N 14-ФЗ (в ред. от 06.12.2007 N 334-ФЗ) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru
	4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. N 188-ФЗ (в ред. от 18.10.2007 N 230-ФЗ) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru
	5. О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в ФЗ «об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ»: Федеральный закон от 22.08.2004 № 122-ФЗ (в ред. от 13.05.2008) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru
	6. О международных договорах Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 15.07.1995 № 101-ФЗ (в ред. от 01.12.2007) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru
	7. Об общих началах местного самоуправления и местного хозяйства в СССР: Закон СССР от 09.04.1990 [Электронный ресурс] / Режим доступа: http:// lawrussia.ru
	8. О предприятиях и предпринимательской деятельности: Закон РСФСР от 25 декабря 1990 № 446-1 [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.bestpravo.ru
	9. О собственности в СССР: Закон СССР от 06.03.1990 № 1305-1 [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.bestpravo.ru
	10. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон РФ от 4 июля 1991 № 1541-1 (в ред. от 29.12.2004 № 189-ФЗ) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru
	11. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон РФ от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ (в ред. от 27.07.2006 N 155-ФЗ) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru
	12. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (в ред. 12.10.2005 № 129-ФЗ) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru
	13. О реформе жилищно-коммунального хозяйства в РФ: Указ Президента РФ от 28.04.1997 № 425 (утратил силу) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru
	14. О порядке передачи объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность: Постановление Правительства РФ от 7 марта 1995 г. № 235 (с изм., внесенными Постановлением Правительства РФ от 27.08.1999 № 966) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru
	15. О передаче ведомственного жилищного фонда в ведение органов местного самоуправления: Распоряжение Правительства РФ от 12.04.1996 № 582-р [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru
	16. О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономных округов, автономной области, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность: Постановление Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru
	17. Об утверждении методических указаний по бухучету основных средств: Приказ Минфина РФ от 13.10.03 № 91-н (в ред. от 27.11.2006 N 156н) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //mvf.klerk.ru
	18. О ходе передачи ведомственного жилищного фонда в собственность Правительства Москвы: Постановление Правительства Москвы от 15.06.1999 N 538 // http:// lawrussia.ru
	19. Положение о Комитете по управлению муниципальным имуществом Администрации города Лангепас: Решение №200 от 25 апреля 1991 года (с изм. и доп. от 12 мая 2003) // Звезда Лангепаса. 15 мая. 2003.
	20. Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Лангепаса: Решение №210 от 15 мая 1991 года (с изм. и доп. от 23 июля 2004) // Звезда Лангепаса. 28 июля. 2004.
	21. Устав (Основной закон) Ханты – Мансийского автономного округа – Югры от 26 апреля 1995 года (с изм. от 20 июля 2007 года) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www. admkhmao. Ru
	22. Методические указания по регулированию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда и коммунальные услуги, оказываемые муниципальными жилищно-коммунальными организациями и предприятиями других форм собственности города Лангепас: постановление Главы города Лангепас от 02.04.2008 № 233-п // Звезда Лангепаса. - № 45. – 15 апреля 2008.
	23. Устав города окружного значения Лангепас: Решение № 59 от 4 июля 2005г. // Звезда Лангепаса. 20 июля. 2005. № 97.
	24. Отчетные материалы работы ЛГ МУП «УК ЖКК» за 2006 – 2007 гг. // Звезда Лангпаса. - № 32. – 5 февраля 2008. – С. 2 – 5.

**2. Специальная литература**

Антосевич Г.С. Краткий курс по жилищному праву. – М.: Омега-Л, 2008. – 144 с.

Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Общая часть. – М.: Зерцало, 2003. – 816 с.

Гражданское право. Учебник / Под ред. Илларионовой Т.И., Гонгало Б.М., Плетнева В.А.- М.: Норма-Инфра-М, 2001.- 464с.

Гришаев С.П. Гражданское право. Гриф МО РФ. – М.: Юрист, 2005. – 496 с.

[Дмитриев Ю.](http://www.eksmo.ru/authors/authors?a=29485) Муниципальное право РФ. Учебное пособие. – М., 2005. - 272 с.

Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. О.А. Городова. – М.: Велби, 2005. – 320 с.

Крашенинников П.В. Судебная практика по жилищным спорам. Сборник постановлений, решений и определений федеральных судов. – М.: Норма, 2004. - 832 с.

Местное самоуправление: Учебное пособие // Allpravo.ru. – 2003.

Местное самоуправление в России: Состояние, проблемы, перспективы. - М., 2003. – 220 с.

Перспективы самоуправления и самоорганизации в России / Отв. ред. И.А. Бутенко. М.: МОНФ, 2000 //Аuditorium.ru. – 2000.

Петренко П.А. Управление муниципальным имуществом. – М.: Проспект, 2006. – 120 с.

Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу РФ Ч. 1,2,3 / Т.Е. Абова, М.М. Богуславский и др. - М.:ЮРАЙТ-ИЗДАТ, 2007. - 1038 с.

**3. Периодика**

Актуальные проблемы формирования местного самоуправления в Российской Федерации («Круглый стол» в Институте государства и права РАЕ) / Антонова В.П., Мирошниченко Е.В., Ревенко Л.А. // Государство и право. - М., 2007. - №5. - С. 24- 45.

Белораменский В.В. Особенности современной концепции местного самоуправления // Известия вузов. Правоведение. - М., 2003. - №5. - С. 36-44.

Бородкин Ф.М. Новая концепция территориального самоуправления // Регион. - Новосибирск, 2004. - №3. - С. 95-112.

Браверман.А.А. О мерах по повышению эффективности управления муниципальной собственностью и критериях ее оценки // Вестник Минимущества России. - 2007. - №1. - С.12-29.

Васильев В.И. Федеральное законодательство и компетенция органов местного самоуправления // Законы области как субъекта Российской Федерации / Под ред. Тихомирова Ю.А. - Воронеж: Издательство Воронежского университета, 2006. - С. 120 - 128.

Иванович А.В. Как ведется работа в КУМИ? // Нефтяник Лангепаса. - № 56. – 6 марта 2008.

История возникновения права муниципальной собственности в РФ. // Государство и право: теория и практика (государственное и муниципальное управление). - Калининград. 2005..

К вопросу о муниципальных землях // Тезисы доклада на научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, научных сотрудников, аспирантов и студентов Калининградского государственного университета. - Калининград. Калининградский гос. университет. 2004.

Комаров О.В. Проект передачи ведомственного жилищного фонда [Электронный ресурс] / режим доступа: http: //www.fer.ru

Комлев В.Н. Земельные отношения – приоритет федерального законодательства//Юридический консультант. - 2002. - №9. - С.19-28

Кущенко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. - 2006. - №10. – С. 23 – 46.

Медведев Ю.М. Итоги деятельности Минимущества России и его территориальных органов за 2007 год и задачи на 2008 год //Вестник Минимущества России. - 2008. - №1. - С.30-49.

Муниципальное образование как субъект гражданского права. // Тезисы доклада на научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, научных сотрудников, аспирантов и студентов Калининградского государственного университета. - Калининград. Калининградский гос. университет. 2003.

Некоторые аспекты становления права муниципальной собственности в РФ. // Государство и право. 2007. №3.

* 1. Передача ведомственного жилищного фонда. Проект Правительства РФ и Международного банка реконструкции [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.fer.ru

Помещикова С.А. Государственные полномочия органов местного самоуправления в области жилищного законодательства//Юридический консультант. - 2006. - №1. - С.25-27.

Порядок распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности//Юридический консультант. - 2007. - №9. - С.47-48.

Правовой режим муниципальной недвижимости. // Юридический мир. 2001. №4.

Семаненко А.В. Общежитие передали городу // Звезда Лангепаса. – 2005. - № 43.

Соотношение норм федерального и регионального законодательства РФ, устанавливающих статус субъекта осуществления права муниципальной собственности. - Государство и право: теория и практика (вопросы соотношения федерального и регионального законодательства). - Калининград. 2006.

Степашин С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество// Российская юстиция. - 1998. - № 3. – С. 7 -15.

Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. - 2004. - №6. – С. 6 – 15.

Федосеева Н.В. / Москва, 2006 «Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации» // Allpravo.ru

**Приложение 1**

АКТ

ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА (ЖИЛЫХ ДОМОВ)

Утверждаю: Утверждаю:

Руководитель Зам. Начальника управления

передающей организации ЖКХ Администрации города

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Дом N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Комиссия в составе руководителя принимающей жилищно-эксплуатационной организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, руководителя предприятия, организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, начальников (ПЭО, др.) принимающей и передающей организации произвела осмотр жилого дома N \_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и принадлежащих ему строений и отметила следующее их техническое состояние:

 1. Год постройки

 2. Материал стен

 3. Число этажей

 4. Количество подъездов

 5. Наличие подвала и полуподвала

 6. Балансовая стоимость

 7. Общая площадь помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. жилая, \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, квартир \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, комнат \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 8. Количество квартиросъемщиков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9. Встроенные, пристроенные помещения (их наличие) \_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Конструкции (результаты осмотра)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Часть здания и конструкция (материал) | Техническое состояние | Требуется замена или ремонт |
| ед. измерения | количество |
| Фундамент |  | м. |  |
| Стена |  | кв. м |  |
| Фасад в т.ч. |  | шт. |  |
| Балкон |  | м. |  |
| Карниз |  | м. |  |
| Водоотводящее устройство |  | м. |  |
| Кровля |  | кв. м |  |
| Перекрытие |  | кв. м |  |
| Пол  |  | кв. м |  |
| Окна |  | шт. |  |
| Двери |  | шт. |  |
| Лестничные марши |  | кв. м |  |
| Лестничные площадки |  | кв. м |  |
| Благоустройство: |  |  |  |
| Отмостки и тротуары |  | кв. м |  |
| Покрытие дворовых территорий |  | кв. м |  |
| Забор, ограда |  | м. |  |
| Зеленые насаждения |  | кв. м |  |

Инженерное оборудование (результат осмотра)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Часть здания и конструкция (материал) | Техническое состояние | Требуется замена или ремонт |
| ед. измерения | количество |
| Центральное отопление: |  |  |  |
| Радиатор |  | шт. |  |
| Сеть |  | м. |  |
| Горячее водоснабжение: |  |  |  |
| Прибор |  | шт. |  |
| Бойлер |  | шт. |  |
| сеть |  | м. |  |
| Водопровод: |  |  |  |
| Прибор |  | шт. |  |
| Сеть |  | м. |  |
| Канализация: |  |  |  |
| Прибор  |  | шт. |  |
| Сеть  |  | м. |  |

**Приложение 2**

**АКТ**

**ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТОВ**

**КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Утверждаю: Утверждаю:

Руководитель передающего Зам. начальника управления

предприятия ЖКХ Администрации города

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 наименование объектов ЖКХ

Комиссия в составе руководителя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

наименование принимающей организации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

наименование передающей организации

начальника ПТО (ПЭО), др. специалистов принимающий и передающей организации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ произвела осмотр подлежащих передаче в муниципальную собственность на баланс\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

РМПО, управления ЖКХ, водопроводно-канализационного,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

теплоэнергетического, газового, др. хозяйства

и установила следующее:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование основных фондов в соответствии с сущ. классификац. адрес | Характеристика передаваемых сооружений | Ед. измерения | Кол-во | Год ввода | Баланс, ст-ть(тыс. руб) | Износ |
| руб. | % |

На основании результатов осмотра комиссии считает, что перечисленные объекты находятся в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ состоянии или нуждаются в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ремонте.

Руководитель Руководитель

передающей принимающей

организации организации

Электрооборудование:

сеть м

осветительная точка шт.

электродвигатель шт.

Лифт шт.

Прочее инженерное

оборудование

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строение находится в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ состоянии или нуждается в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ремонте.

От передающей стороны: От принимающей стороны:

Руководитель жилищно- Руководитель жилищно-

эксплуатационной эксплуатационной

организации организации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Приложение 3**

**АКТ**

**ПЕРЕДАЧИ СЛУЖЕБНОЙ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ**

**В МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ**

Утверждаю:

Глава Администрации

г. Лангепаса

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

В связи с передачей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ жилого фонда, объектов коммунального хозяйства,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

указать объем и адрес

предприятие (организация)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 наименование передающей организации

передает в муниципальную собственность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 наименование принимающей организации

служебную жилую площадь, заселенную работниками, занятыми эксплуатацией объектов ЖКХ, в количестве \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м. (адресный список прилагается)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Одновременно предприятие\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 наименование передающей организации

гарантирует выделение недостающей служебной жилой площади во вновь вводимом в эксплуатацию в 200\_\_\_ г. жилом доме (если такие есть) по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в количестве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Передал: Принял:

Руководитель предприятия Руководитель организации,

передающего жилой фонд, принимающей жил. фонд,

объекта коммун. хоз-ва объекта коммун. хоз-ва

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Приложение 4**

**ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЪЕКТОВ**

**ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Утверждаю: Согласовано:

Зам. главы администрации Начальник городского

начальник управления ЖКХ финансового управления

г. Лангепаса г. Лангепаса

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

район

в связи с передачей от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

наименование передающей организации

на баланс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

наименование принимающей организации

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Статья хозфинплана | Ед. изм. | Год  | В т.ч. по кварталам |
| I | II | III | IV |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

I. Источник средств

1. Квартплата

2. Плата за теплоснабжение

3. Прочие

4. Ассигнования из бюджета - всего в т.ч.

а) акт на убытки:

б) на разницу в ценах по теплоснабжению

г) на фонды

д) на содержание объектов

II. Направление средств

1. Затраты по содержанию жилого фонда

2. Предъявлено за теплоснабжение

3. Кап. ремонт ж/фонда

4. Создание фондов

5. Содержание объектов ЦТП, теплотрассы и др.

Передал Принял

Руководитель передающей Руководитель принимающий

организации организации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Примечание. Затраты на ремонт и содержание жилого фонда рассчитываются по фактически сложившимся за отчетный период на момент передачи, но не выше затрат (нормативов) по муниципальному жилому фонду на данный период времени, предусмотренных бюджетом.

**Приложение 5**

**АКТ**

**ПЕРЕДАЧИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

**НА ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

Утверждаю: Утверждаю:

Руководитель предприятия Руководитель жилищного

передающего жилищный фонд управления

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

В связи с передачей в муниципальную собственность жилого/ых дома/ов/ по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

на баланс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

принимающая организация

передает следующую техническую документацию:

1. Техническая исполнительная документация на здание, территорию и оборудование, эксплуатируемые жилищной организацией:

1.1. Проекты жилых домов

1.2. Технические паспорта на жилые дома и земельные участки

1.3. План участка с нанесением здания и сооружений, расположенных на территории ЖЭО.

1.4. Проценты на отдельно стоящие подсобные здания (гаражи, мастерские, хозтехблоки, административные здания, занятые под помещения ЖЭО и др.)

1.5. Схемы дворовых и внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо- и электроснабжения.

1.6. Документация на инженерное оборудование и сооружения (паспорт лифтового хозяйства, документация на электрощитовые, подкачивающие устройства, системы, противопожарной автоматики, дымоудаление).

1.7. Акты сдачи-приемки в эксплуатацию жилых домов (новостроек и после капитального ремонта и инженерного оборудования (после кап. ремонта) от строительных и ремонтно-строительных организаций) (со всеми приложениями).

1.8. Проекты, сметы и ведомости дефектов для производства ремонтных работ.

1.9. Проекты и сметы на озеленение и благоустройство территории ЖЭО.

1.10. Акты за последние два года общего (весеннего и осеннего) осмотра жилых домов и нежилых зданий.

1.11. Утвержденные перспективный и годовой планы ремонта (текущего и капитального) жилищного фонда, находящегося в ведении ЖЭО.

2. Документация для учета кадров:

2.1. Штатное расписание административно-управленческого и всего обслуживающего персонала, действующие на день передачи, и фактическая численность на эту дату (по списку).

2.2. Трудовые книжки и учетные карточки работающих.

2.3. Список лиц, занимающих служебную площадь (поименно, м. кв.), ордера на занимаемую площадь.

2.4. Прочая документация.

3. Материалы бухгалтерской отчетности, связанные с эксплуатацией жилищного фонда и обслуживающим проживающих:

3.1. Хозяйственно-финансовый план ЖЭО на текущий год.

3.2. Лицевые счета для расчета с квартиросъемщиками.

3.3. Документы и справки на право пользования жилой площадью (бронь, карточки на дополнительную жилую площадь, льготы и др.).

3.4. Домовые книги.

3.5. Договоры на аренду нежилых помещений.

3.6. Договоры с тепло-, газо- и электроснабжающими организациями.

3.7. Договоры, акты, расчеты с подрядными организациями.

3.8. Документы учета материалов, инвентаря и других материальных ценностей.

4. Делопроизводство.

Передал: Принял:

Руководитель ЖКО Руководитель ЖЭУ

предприятия

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

 Приложение 6

Управляющий делами администрации

Первый заместитель

Заместитель по окружению охране общественного порядка

Заместитель по имуществу

Заместитель по экономике и финансам

Заместитель по образованию

Заместитель по медицине

Заместитель по общим вопросам

Архивный одел

Отдел ЗАГС

Управление архитектуры и градостроительства

Управление развития ЖКХ

Отдел транспорта, дорожного строительства и связи

Отдел гражданской защиты

Отдел по военно-мобилизационной работе и защите информации

Комитет по управлению муниципальным имуществом

Отдел по учету распределения муниципального жилого фонда

Управление экономики

Глава города

Управление финансов

Контрольно-ревизионный отдел

Отдел по защите прав потребителей

Отдел опеки и попечительства

Отдел культуры

Отдел по молодежной политике

Отдел здравоохранения

Отдел трудовых отношений

Отдел по работе с социальными категориями и малочисленными народами Севра

Отдел делопроизводства и протокольной службы

Отдел по работе с обращениями граждан и контролю

Схема 1

 Продолжение схемы 1

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. N 188-ФЗ (в ред. от 18.10.2007 N 230-ФЗ) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-1)
2. Конституция Российской Федерации. – Новосибирск: Сиб. унив. изд-во, 1993. – 48 с. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1): Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 06.12.2007 г. № 333-ФЗ) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-3)
4. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (в ред. 12.10.2005 № 129-ФЗ) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-4)
5. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон РФ от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ (в ред. от 27.07.2006 N 155-ФЗ) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-5)
6. О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в ФЗ «об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ»: Федеральный закон от 22.08.2004 № 122-ФЗ (в ред. от 13.05.2008) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-6)
7. Об общих началах местного самоуправления и местного хозяйства в СССР: Закон СССР от 09.04.1990 [Электронный ресурс] / Режим доступа: http:// lawrussia.ru; О предприятиях и предпринимательской деятельности: Закон РСФСР от 25 декабря 1990 № 446-1 [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.bestpravo.ru; О собственности в СССР: Закон СССР от 06.03.1990 № 1305-1 [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.bestpravo.ru [↑](#footnote-ref-7)
8. О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономных округов, автономной области, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность: постановление верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-8)
9. Актуальные проблемы формирования местного самоуправления в Российской Федерации ("Круглый стол" в Институте государства и права РАЕ) / Антонова В.П., Мирошниченко Е.В., Ревенко Л.А. // Государство и право. - М., 1997. - №5. - С. 24. [↑](#footnote-ref-9)
10. Белораменский В.В. Особенности современной концепции местного самоуправления // Известия вузов. Правоведение. - М., 2003. - №5. - С. 38. [↑](#footnote-ref-10)
11. Бородкин Ф.М. Новая концепция территориального самоуправления // Регион. - Новосибирск, 2004. - №3. - С. 100. [↑](#footnote-ref-11)
12. Васильев В.И. Федеральное законодательство и компетенция органов местного самоуправления // Законы области как субъекта Российской Федерации / Под ред. Тихомирова Ю.А. - Воронеж: Издательство Воронежского университета, 2006. - С. 124. [↑](#footnote-ref-12)
13. Гельман В.Я. Федеральная политика и местное самоуправление // Власть. - М., 2007. - №9. - С. 78. [↑](#footnote-ref-13)
14. Гельман В.Я. Федеральная политика и местное самоуправление // Власть. - М., 2007. - №9. - С. 82. [↑](#footnote-ref-14)
15. Устав города окружного значения Лангепас: Решение № 59 от 4 июля 2005г. // Звезда Лангепаса. 20 июля. 2005. № 97. [↑](#footnote-ref-15)
16. О реформе жилищно-коммунального хозяйства в РФ: Указ Президента РФ от 28.04.1997 № 425 (утратил силу) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-16)
17. Передача ведомственного жилищного фонда. Проект Правительства РФ и Международного банка реконструкции [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.fer.ru [↑](#footnote-ref-17)
18. Местное самоуправление в России: Состояние, проблемы, перспективы. - М., 2003. – С. 56. [↑](#footnote-ref-18)
19. Там же. С. 58. [↑](#footnote-ref-19)
20. О международных договорах Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 15.07.1995 № 101-ФЗ (в ред. от 01.12.2007) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-20)
21. Комаров О.В. Проект передачи ведомственного жилищного фонда [Электронный ресурс] / режим доступа: http: //www.fer.ru [↑](#footnote-ref-21)
22. Там же. [↑](#footnote-ref-22)
23. Комаров О.В. Проект передачи ведомственного жилищного фонда [Электронный ресурс] / режим доступа: http: //www.fer.ru [↑](#footnote-ref-23)
24. Комаров О.В. Проект передачи ведомственного жилищного фонда [Электронный ресурс] / режим доступа: http: //www.fer.ru [↑](#footnote-ref-24)
25. Комаров О.В. Проект передачи ведомственного жилищного фонда [Электронный ресурс] / режим доступа: http: //www.fer.ru [↑](#footnote-ref-25)
26. Там же. [↑](#footnote-ref-26)
27. Там же. [↑](#footnote-ref-27)
28. Комаров О.В. Проект передачи ведомственного жилищного фонда [Электронный ресурс] / режим доступа: http: //www.fer.ru [↑](#footnote-ref-28)
29. Там же. [↑](#footnote-ref-29)
30. Там же. [↑](#footnote-ref-30)
31. Там же. [↑](#footnote-ref-31)
32. Там же. [↑](#footnote-ref-32)
33. Комаров О.В. Проект передачи ведомственного жилищного фонда [Электронный ресурс] / режим доступа: http: //www.fer.ru [↑](#footnote-ref-33)
34. Там же. [↑](#footnote-ref-34)
35. Комаров О.В. Проект передачи ведомственного жилищного фонда [Электронный ресурс] / режим доступа: http: //www.fer.ru [↑](#footnote-ref-35)
36. Там же. [↑](#footnote-ref-36)
37. Там же. [↑](#footnote-ref-37)
38. Там же. [↑](#footnote-ref-38)
39. Положение о Комитете по управлению муниципальным имуществом Администрации города Лангепас: Решение №200 от 25 апреля 1991 года (с изм. и доп. от 12 мая 2003) // Звезда Лангепаса. 15 мая. 2003. [↑](#footnote-ref-39)
40. Устав (Основной закон) Ханты – Мансийского автономного округа – Югры от 26 апреля 1995 года (с изм. от 20 июля 2007 года) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www. admkhmao. ru [↑](#footnote-ref-40)
41. Устав города окружного значения Лангепас: Решение № 59 от 4 июля 2005г. // Звезда Лангепаса. 20 июля. 2005. № 97. [↑](#footnote-ref-41)
42. Положение о Комитете по управлению муниципальным имуществом Администрации города Лангепас: Решение №200 от 25 апреля 1991 года (с изм. и доп. от 12 мая 2003) // Звезда Лангепаса. 15 мая. 2003. [↑](#footnote-ref-42)
43. Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Лангепаса: Решение №210 от 15 мая 1991 года (с изм. и доп. от 23 июля 2004) // Звезда Лангепаса. 28 июля. 2004. [↑](#footnote-ref-43)
44. Ст. 26 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Лангепаса: Решение №210 от 15 мая 1991 года (с изм. и доп. от 23 июля 2004) // Звезда Лангепаса. 28 июля. 2004. [↑](#footnote-ref-44)
45. Отчетные материалы работы ЛГ МУП «УК ЖКК» за 2006 – 2007 гг. // Звезда Лангпаса. - № 32. – 5 февраля 2008. – С.2. [↑](#footnote-ref-45)
46. Там же. С.2. [↑](#footnote-ref-46)
47. Там же. С. 3. [↑](#footnote-ref-47)
48. Отчетные материалы работы ЛГ МУП «УК ЖКК» за 2006 – 2007 гг. // Звезда Лангпаса. - № 32. – 5 февраля 2008. С. 3. [↑](#footnote-ref-48)
49. Там же. С. 4 [↑](#footnote-ref-49)
50. Отчетные материалы работы ЛГ МУП «УК ЖКК» за 2006 – 2007 гг. // Звезда Лангпаса. - № 32. – 5 февраля 2008. С. 4 [↑](#footnote-ref-50)
51. Там же. С.5. [↑](#footnote-ref-51)
52. Методические указания по регулированию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда и коммунальные услуги, оказываемые муниципальными жилищно-коммунальными организациями и предприятиями других форм собственности города Лангепас: постановление Главы города Лангепас от 02.04.2008 № 233-п // Звезда Лангепаса. - № 45. – 15 апреля 2008. [↑](#footnote-ref-52)
53. Положение «Об организации поставки товаров, работ, услуг для муниципальных нужд»: Постановление Главы Администрации г. Лангепас от 12.10.2006 № 1234 // Звезда Лангепаса. - № 67. – 26 октября 2006. [↑](#footnote-ref-53)
54. Семаненко А.В. Общежитие передали городу // Звезда Лангепаса. – 2005. - № 43. [↑](#footnote-ref-54)
55. Семаненко А.В. Общежитие передали городу // Звезда Лангепаса. – 2005. - № 43. [↑](#footnote-ref-55)
56. Антосевич Г.С. Краткий курс по жилищному праву. – М.: Омега-Л, 2008. – С.44. [↑](#footnote-ref-56)
57. Об утверждении методических указаний по бухучету основных средств: Приказ Минфина РФ от 13.10.03 № 91-н (в ред. от 27.11.2006 N 156н) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //mvf.klerk.ru [↑](#footnote-ref-57)
58. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (в ред. 12.10.2005 № 129-ФЗ) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-58)
59. Устав города окружного значения Лангепас: Решение № 59 от 4 июля 2005г. // Звезда Лангепаса. 20 июля. 2005. № 97. [↑](#footnote-ref-59)
60. Антосевич Г.С. Краткий курс по жилищному праву. – М.: Омега-Л, 2008. – С. 59. [↑](#footnote-ref-60)
61. Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1): Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 06.12.2007 г. № 333-ФЗ) [Электронный ресурс] / Режим доступа: http: //www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-61)
62. Антосевич Г.С. Краткий курс по жилищному праву. – М.: Омега-Л, 2008. – С. 86. [↑](#footnote-ref-62)
63. Семаненко А.В. Общежитие передали городу // Звезда Лангепаса. – 2005. - № 43. [↑](#footnote-ref-63)