СОДЕРЖАНИЕ

Введение

Глава.1. Общие положения государственного управления строительством в Российской Федерации

1.1 Понятие органа государственного управления

1.2 Правовая реформа управления строительством

1.3 Правовой статус Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству

Глава 2. Федеральное агентство специального строительства и осуществление государственного строительного надзора

2.1 Правовое положение Федерального агентства специального строительства (Спецстрой России)

2.2 Государственный строительный надзор

Глава 3. Управление жилищно-коммунальным коммунальным хозяйством

### 3.1 Учет и государственное управление жилищной сферой

### 3.2 Управление жилищной сферой органами местного самоуправления

3.3 Государственный контроль за содержанием и использованием жилищного фонда

3.4 Государственное управление и контроль за деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства

Заключение

Список использованных источников

**Введение**

Кризисные процессы в экономике и политической жизни РФ свидетельствуют, в частности, о том, что осуществляемые в последнее время в соответствии с новыми политико-идеологическими и социально-экономическими ориентирами, попытки трансформировать систему государственного управления ЖКХ оказались малоэффективными.

В связи с этим ключевое значение приобретает действительно научный выбор стратегии дальнейшего развития государственно-управленческих институтов, конкретных путей и способов преодоления присущих им недостатков с целью создания эффективного действующего механизма государственного управления, в частности в сфере строительства и жилищно - коммунального хозяйства (далее – ЖКХ).

«Правовое государство - это тип государства, в котором функционирует режим конституционного правления, существует развитая и непротиворечивая правовая система и эффективная судебная власть, при одновременном наличии реального разделения властей с их эффективным взаимодействием и взаимным контролем».[[1]](#footnote-1) Поэтому, одним из составных первоочередных заданий построения и укрепления государственности в России является создание (или совершенствование существующих) органов государственной исполнительной власти, главное место среди которых в цивилизованных странах мира принадлежит системе органов государственного управления в области юстиции. Успешное исполнение заданий государственного строительства, а также решение социально-экономических проблем общества в значительной мере зависит от правильного, научно обоснованного управления обществом, всеми сторонами его деятельности, оптимальной организации и функционирования государственной исполнительной власти. «Вопросы органов государственного управления строительством и жилищно-коммунальным хозяйством принадлежат к фундаментальным проблемам организации и осуществления государственной деятельности в целом. В современных условиях их значение приобрело особенную актуальность».[[2]](#footnote-2)

Преобразования в жилищно-коммунальной сфере на современном этапе осуществляются в рамках реализации нового этапа Государственной целевой программы "Жилище". Однако, несмотря на принимаемые меры, социально - экономическое состояние России продолжает оказывать негативное влияние на работу коммунальной инфраструктуры. Договоры на коммунальное обслуживание заключаются формально и не обеспечивают минимальных стандартов качества обслуживания. Не создан реальный механизм стимулирования ресурсосбережения. Инвестиции в коммунальное хозяйство снизились в 2 раза.[[3]](#footnote-3) Продолжает нарастать износ основных фондов, снижаются надежность и устойчивость систем инженерного обеспечения. Для решения этих вопросов требуется ускорить проведение реформы в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Единственным способом преодоления кризиса является изменение системы финансирования, то есть переход от бюджетного дотирования к оплате в полном объеме жилищно-коммунальных услуг потребителями при условии обеспечения социальной защиты малообеспеченных семей и экономического стимулирования улучшения качества обслуживания.

Юридическая и организационная определенность в деятельности органов государственной исполнительной власти - одна из важнейших предпосылок их эффективной работы. Чрезвычайно актуальным в современных условиях становится применение научно обоснованных методов, путей и способов совершенствования всех важнейших функциональных и структурных характеристик органов государственной исполнительной власти и судебной власти.

На сегодняшний день человеку, который хочет улучшить свои жилищные условия, предлагаются различные варианты осуществления своего желания. В том числе и набирающая за последние годы силу система инвестирования в строительство жилья. Вместе с тем столь важный момент, как приобретение недвижимого имущества, требует специального юридического освещения, так как неверное или незаконное оформление права собственности может повлечь за собой дальнейшие препятствие в пользовании и распоряжении недвижимым имуществом.

Сразу же необходимо обратить внимание на существование разницы в приобретении квартиры на основании лизинговых правоотношений и инвестировании собственных средств в строительство. В первом случае предприятие или организация приобретает на свое имя у третьего лица уже существующую квартиру, после чего с гражданином заключается договор аренды с правом выкупа. В случае же инвестирования денежных средств в строительство жилья жилой дом как конструкция еще не существует либо строительная компания не завершила постройку здания.

Проблемы совершенствования организации и деятельности органов управления строительством и жилищно-коммунальным хозяйством уже давно привлекают внимание многих ученых-административистов. Этим вопросам посвящено ряд монографий, статей, комментариев к законодательству (Аверьянов В.Б., Агеев А.O., Атаманчук Г.B. и др.). Проблемы организации и деятельности органов государственной исполнительной власти системой ЖКХ обсуждаются на научно-практических конференциях, научно-координационных совещаниях, «круглых столах». Все это, безусловно, способствует углублению научно-прикладных разработок названных проблем.

Целью этой работы является определение места и роли государственного управления строительством и жилищно - коммунальным хозяйством в системе органов государственной исполнительной власти Российской Федерации, определение его места и роли во взаимоотношениях с другими органами власти.

Главная цель осуществления исследования заключается в том, чтобы на основании законодательства, обобщении практики его применения, а также практики деятельности соответствующих органов определить целесообразность совершенствования существующей модели государственного управления в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Методической основой курсовой работы является диалектический метод познания социальных процессов, теоретические выводы и положения таких юридических наук, как теория государства и права, общая теория управления, административное право, конституционное право и некоторых других отраслей правовой науки. В работе использованы исторический, сравнительно-правовой, логико-теоретический и системно-структурный общенаучные методы, метод статистического анализа.

**Глава 1. Общие положения государственного управления строительством в Российской Федерации**

**1.1 Понятие органа государственного управления**

Объективно неминуемый процесс разрушения тоталитарно-директивной системы в нашей стране происходит при отсутствии научной концепции реформирования управления в переходный период, без создания такой его модели, которая отвечала бы динамичным требованиям жизни. В результате государственная власть фактически утратила рычаги управления многими жизненно важными процессами в обществе, оказалась неспособной осуществлять необходимые экономические и политические преобразования. Они возможны при условиях функционирования сильной системы государственного управления.

Сложные и интенсивные социальные и экономические производственные процессы, протекающие в обществе, не только повышают роль и требования к управлению, и, прежде всего, к государственному аппарату управления, но и существенно изменяют само содержание деятельности по управлению, трансформируется состав объектов государственного управления, постоянно совершенствуется структура, формы и методы работы аппарата. Одновременно расширяется сфера правовых отношений, а, следовательно, укрепляется правовая основа функционирования государственного аппарата и его отношений с гражданами.[[4]](#footnote-4)

Важнейшим условием реализации современных социальных целей и задач является обеспечение наибольшего соответствия функций, структуры, полномочий, форм и методов организационно-правовой деятельности органов управления достигнутой стадии социального развития. Они должны в полной мере отражать сущность и особенности данного конкретно-исторического периода развития общества.

«Орган государства – это часть государственного механизма, его основная ячейка, обладающая определенными специфическими признаками».[[5]](#footnote-5)

Конституция и законы России, являясь политико-правовым фундаментом организации и деятельности этих органов, определяют их главные задачи и важнейшие черты. «Конституционное закрепление политико-правового статуса основных звеньев системы органов государственного управления не только фиксирует их нынешнее состояние, но и выражает общий процесс развития государственной системы в направлении дальнейшего развертывания демократии».[[6]](#footnote-6)

Органы исполнительной власти имеют достаточное количество признаков, которые позволяют выделить их из системы органов государственной власти:

- орган управления реализует функции государства, исполняя законодательные акты и нормативные акты органов управления высшего уровня;

- орган управления, действуя от имени государства, наделен компетенцией;

- управленческой деятельности органа исполнительной власти свойственен «внешний» характер, поскольку эта деятельность в виде юридических актов управления направлена на окружающих;

- управленческая деятельность органа исполнительной власти имеет непрерывный характер, что отличается от подобной деятельности органов, представляющих другие власти;

- органу управления свойственны трудовые отношения, то есть каждый член такого органа включен в сложную цепь организационных связей.[[7]](#footnote-7)

Следовательно, орган исполнительной власти можно определить как организационно обособленную часть государственно-управленческого аппарата, который совершает от имени и по поручению государства соответствующие функции и вследствие чего наделена соответствующей компетенцией, определенной организационной структурой, территориальным масштабом деятельности.

Таким образом, каждый отдельно взятый орган исполнительной власти является и частью аппарата управления, и частью государственного механизма, и, наконец, составляющим более объемного образования, которым является «политическая организация» государственно-организованного общества.

1.2 Правовая реформа управления строительством

В настоящее время на территории Российской Федерации проводится глобальное реформирование правовой базы, касающейся управления процессами производства, в том числе и производства строительных работ. Первым документом стал Федеральный закон "О техническом регулировании", разработанный Министерством экономического развития Российской Федерации и направленный на подготовку вступления России в ВТО (Всемирную торговую организацию). Интересно, что данным Законом фактически сведена на нет база строительных норм и правил, которая разрабатывалась на протяжении многих десятилетий и по существу являлась одной из лучших в мире. Справедливости ради надо заметить, что законодатели все же установили семилетний переходный период на разработку новых технических регламентов, вводимых в действие взамен старых СНиПов. Однако объем подлежащих переработке норм настолько велик, что разработка новых норм может занять более десятка лет. А что будет, когда действие обязательных требований СНиПов прекратится? На этот вопрос, к сожалению, никто ответа дать не может, хотя на практике применения законодательства, скорее всего, просто продлят срок действия еще на некоторое время, и на этом все успокоятся.

Еще один большой вопрос или пробел в законодательстве Российской Федерации - это полное отсутствие каких-либо законодательных актов, регулирующих проведение государственного надзора за процессом строительства объектов недвижимости. В настоящее время большинство субъектов Федерации разработало и ввело в действие свои собственные законодательные акты, регулирующие деятельность органов, осуществляющих надзор за производством строительных работ. А ведь качество выполненных застройщиком работ на объекте недвижимости напрямую связано с безопасностью людей. В последние 5 - 7 лет неуклонно растут объемы строительства жилья. Так, в Московской области за 2003 г. принято более 4 млн. квадратных метров жилья. Это показывает, что строительные компании склонны к увеличению объемов строительства, зачастую забывая о том, что жилые дома - это объекты, несущие потенциальную опасность, и некачественное выполнение работ может привести к тяжелым социальным последствиям. Большинство компаний выступает под лозунгом "Мы строим доступное жилье", но доступность жилья - не показатель его качественности, и не секрет, что строгое соблюдение норм и правил не только несет удорожание, но существенно увеличивает сроки строительства. В какой-то мере этому способствует развитый бюрократический аппарат, который не столько осуществляет контроль, сколько искусственно затягивает сроки согласований, имея своей целью вынудить застройщиков оплачивать услуги отдельных чиновников по убыстрению процесса согласования проектной документации.

На сегодняшний день принят Градостроительный кодекс РФ, которым, как представляется, нанес существенный удар по бюрократической машине, работающей в строительной отрасли, т.к. новым Кодексом детально прописан процесс прохождения согласований на всех стадиях.[[8]](#footnote-8)

Если рассмотреть процессы строительства, происходящие в настоящее время на территории Московской и Ульяновской области, то можно увидеть, что лишь немногие объекты строительства в полном объеме отвечают требованиям строительных норм, при том, что в Московской области создана достаточно сильная нормативная база по строительству объектов недвижимости. В Московской области достаточно успешно и эффективно действует государственный архитектурно-строительный надзор, все усилия которого направлены на прочность и надежность возводимых объектов недвижимости. Полномочия, предоставленные этой структуре, достаточно широки, но механизм реализации их в настоящее время отсутствует, т.к. на федеральном уровне вопросы строительной безопасности до настоящего времени не рассмотрены и соответствующих нормативных актов нет.

Как показывает десятилетний опыт работы, в Московской области ежегодно возрастают темпы возведения и количество уникальных и технически сложных объектов недвижимости.

Трагедия в "Трансвааль парке" заставила обратить пристальное внимание не только на повышение уровня качества строящихся объектов, но и на качество и нормативный уровень эксплуатации построенных объектов недвижимости, в особенности объектов I уровня ответственности.

Проведенная областным органом государственного архитектурно-строительного надзора комиссионная проверка на объектах с высокими показателями по массовому посещению народа показала, что на большинстве эксплуатируемых объектах отсутствует утвержденное положение или инструкция об организации работы службы эксплуатации, которая могла бы строго регламентировать численность работников, методику, периодичность и плановость выполнения мероприятий по обслуживанию зданий и сооружений с четкой фиксацией факта выполнения мероприятий в зависимости от совокупных показателей объекта недвижимости (сложность инженерных коммуникаций, общая площадь здания и т.д.).

Такая ситуация вызвана отсутствием на федеральном и областном уровнях нормативного правового акта, регламентирующего порядок организации и проведения эксплуатации зданий и сооружений, к которым предъявляются повышенные требования эксплуатационной надежности и безопасности.

Отсутствие такого рода норм, а также установившаяся на сегодняшний день практика эксплуатации зданий и сооружений не позволяют своевременно выявить и предотвратить появление критических дефектов, способных привести к обрушениям конструкций со всеми вытекающими из этого тяжелыми последствиями.

В свете разработанных по поручению Правительства РФ концепций федерального закона "О строительной деятельности в Российской Федерации" и федерального закона "О государственном строительном надзоре в Российской Федерации", которые учитывают необходимость проведения государственного надзора за эксплуатацией строений и сооружений и определяют целесообразность проведения непрерывного надзора от начала строительства объекта недвижимости до вывода его из эксплуатации консервацией или ликвидацией, ответственность за проведение такого рода контроля возлагается на органы строительного надзора, которые в процессе строительства и эксплуатации объектов осуществляют надзор, координируя действия других служб, занятых на разных стадиях жизнедеятельности объекта.

К сожалению, вышеуказанные проекты федеральных законов так и не были не только приняты, но и не рассмотрены до настоящего времени.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что на сегодняшний день федеральные органы власти то ли не видят, то ли не хотят видеть назревающую проблему безопасности строительного производства, хотя многочисленные факты обрушений эксплуатируемых объектов недвижимости уже получили сильный резонанс у общественности, а с тем качеством выполнения строительных работ, которое присутствует сейчас, не исключена возможность неоднократного повторения трагедии, произошедшей в "Трансвааль парке", причем в недалеком будущем.

**1.3 Правовой статус Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству**

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики, по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству находится в ведении Министерства регионального развития Российской Федерации.[[9]](#footnote-9)

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству руководствуется в своей деятельности Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, международными договорами Российской Федерации, актами Министерства регионального развития Российской Федерации, а также настоящим Положением.[[10]](#footnote-10)

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству осуществляет свою деятельность непосредственно и через подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству осуществляет следующие функции в установленной сфере деятельности:

- проводит в установленном порядке конкурсы и заключает государственные контракты на размещение заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг, на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ для государственных нужд в установленной сфере деятельности, в том числе для обеспечения нужд Агентства;

- осуществляет в порядке и пределах, определенных федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, полномочия собственника в отношении федерального имущества, необходимого для обеспечения исполнения функций федеральных органов государственной власти в установленной пунктом 1 настоящего Положения сфере деятельности, в том числе имущества, переданного федеральным государственным унитарным предприятиям, федеральным государственным учреждениям и казенным предприятиям, подведомственным Агентству;

организует:

- проведение в установленном порядке государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации;

- подготовку и переподготовку специалистов в области архитектуры и градостроительства;

- формирование и ведение государственного фонда комплексных инженерных изысканий для строительства;

- осуществляет экономический анализ деятельности подведомственных государственных унитарных предприятий и утверждает экономические показатели их деятельности, проводит в подведомственных организациях проверки финансово-хозяйственной деятельности и использования имущественного комплекса;

- осуществляет функции государственного заказчика федеральных целевых, научно-технических и инновационных программ и проектов в сфере деятельности Агентства;

- взаимодействует в установленном порядке с органами государственной власти иностранных государств и международными организациями в установленной сфере деятельности;

- осуществляет прием граждан, обеспечивает своевременное и полное рассмотрение устных и письменных обращений граждан, принятие по ним решений и направление заявителям ответов в установленный законодательством Российской Федерации срок;

- обеспечивает в пределах своей компетенции защиту сведений, составляющих государственную тайну;

- обеспечивает мобилизационную подготовку Агентства, а также контроль и координацию деятельности находящихся в его ведении организаций по мобилизационной подготовке;

- осуществляет профессиональную подготовку работников аппарата Агентства, их переподготовку, повышение квалификации и стажировку;

- осуществляет в соответствии с законодательством Российской Федерации работу по комплектованию, хранению, учету и использованию архивных документов, образовавшихся в процессе деятельности Агентства;

- осуществляет функции главного распорядителя и получателя средств федерального бюджета в части средств, предусмотренных на содержание Агентства и реализацию возложенных на Агентство функций;

- организует конгрессы, конференции, семинары, выставки и другие мероприятия в сфере деятельности Агентства;

- осуществляет иные функции по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в установленной сфере деятельности, если такие функции предусмотрены федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в целях реализации полномочий в установленной сфере деятельности имеет право:

- давать юридическим и физическим лицам разъяснения по вопросам, отнесенным к сфере деятельности Агентства;

- привлекать для проработки вопросов сферы деятельности Агентства научные и иные организации, ученых и специалистов;

- создавать совещательные и экспертные органы (советы, комиссии, группы, коллегии) в установленной сфере деятельности;

- осуществлять контроль за деятельностью подведомственных организаций.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству не вправе осуществлять нормативно-правовое регулирование в установленной сфере деятельности и функции по контролю и надзору, кроме случаев, установленных указами Президента Российской Федерации или постановлениями Правительства Российской Федерации.

Установленные ограничения полномочий Агентства не распространяются на полномочия руководителя Агентства по решению кадровых вопросов и вопросов организации деятельности Агентства, контролю деятельности в возглавляемом им Агентстве (его структурных подразделениях).[[11]](#footnote-11)

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству возглавляет руководитель, назначаемый на должность и освобождаемый от должности Правительством Российской Федерации по представлению Министра регионального развития Российской Федерации.

Руководитель Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству несет персональную ответственность за выполнение возложенных на Агентство функций.

Руководитель Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству имеет заместителей, назначаемых на должность и освобождаемых от должности Министром регионального развития Российской Федерации по представлению руководителя Агентства.

Количество заместителей руководителя Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству устанавливается Правительством Российской Федерации.

Руководитель Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству:

- распределяет обязанности между своими заместителями;

-. представляет Министру регионального развития Российской Федерации:

- проект положения об Агентстве;

- предложения о предельной численности и фонде оплаты труда работников аппарата Агентства;

- предложения о назначении на должность и освобождении от должности заместителей руководителя Агентства;

- ежегодный план и показатели деятельности Агентства, а также отчет об их исполнении;

- утверждает положения о структурных подразделениях Агентства;

- в установленном порядке назначает на должность и освобождает от должности работников аппарата Агентства;

- решает в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной службе вопросы, связанные с прохождением федеральной государственной службы в Агентстве;

- утверждает структуру и штатное расписание аппарата Агентства в пределах установленных Правительством Российской Федерации фонда оплаты труда и численности работников, смету расходов на содержание аппарата Агентства в пределах утвержденных на соответствующий период ассигнований, предусмотренных в федеральном бюджете;

- в установленном порядке назначает на должность и освобождает от должности руководителей подведомственных учреждений и иных организаций, заключает, изменяет, расторгает с указанными руководителями трудовые договоры;

- на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и Министерства регионального развития Российской Федерации в пределах своей компетенции издает приказы по вопросам, отнесенным к сфере деятельности Агентства, а также по вопросам внутренней организации работы Агентства.

Финансирование расходов на содержание Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству осуществляется за счет средств, предусмотренных в федеральном бюджете.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству является юридическим лицом, имеет печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и со своим наименованием, другие необходимые печати, штампы и бланки установленного образца, счета, открываемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Место нахождения Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству - г. Москва.

**Глава 2. Федеральное агентство специального строительства и осуществление государственного строительного надзора**

**2.1 Правовое положение Федерального агентства специального строительства (Спецстрой России)**

Федеральное агентство специального строительства (Спецстрой России) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в интересах обороны и безопасности государства организацию работ в области специального строительства, дорожного строительства и связи силами инженерно-технических воинских формирований и дорожно-строительных воинских формирований при Федеральном агентстве специального строительства (далее - воинские формирования).

Руководство деятельностью Спецстроя России осуществляет Президент Российской Федерации.

Спецстрой России подведомствен Минобороны России, которое осуществляет координацию и контроль его деятельности.

Основными задачами Спецстроя России являются:

1) строительство объектов специального и производственного назначения, обеспечивающих оборону и безопасность государства, правопорядок, а также обустройство войск, жилищное строительство и строительство объектов социальной инфраструктуры для Вооруженных Сил Российской Федерации (далее - Вооруженные Силы), других войск, воинских формирований и органов, федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, общественных объединений и организаций в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

2) строительство и реконструкция предприятий и организаций ядерного комплекса, предприятий по хранению и уничтожению химического и иных видов оружия массового поражения, а также других критически важных для государства объектов;

3) техническое прикрытие и восстановление автомобильных дорог оборонного значения, а также автомобильных дорог общего пользования на территории Российской Федерации;

4) строительство и капитальный ремонт в мирное и в военное время автомобильных дорог оборонного значения, а также автомобильных дорог общего пользования, осуществляемые в качестве подрядчика;

5) прикрытие, повышение живучести, эксплуатация и восстановление единой сети электросвязи Российской Федерации для обеспечения обороны и безопасности государства;

6) участие в восстановлении специальных объектов в районах, пострадавших в результате чрезвычайных ситуаций, аварий, катастроф и стихийных бедствий;

7) строительство и восстановление объектов мобилизационного назначения для федеральных органов исполнительной власти, а также объектов оперативного оборудования территории Российской Федерации в целях обороны (далее - специальные объекты);

8) обеспечение в пределах своих полномочий боевой и мобилизационной готовности воинских формирований;

9) организация подготовки военнослужащих и гражданского персонала воинских формирований для решения задач специального и дорожного строительства, эксплуатации и восстановления единой сети электросвязи Российской Федерации.

Спецстрой России в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, международными договорами Российской Федерации, приказами и директивами Министра обороны Российской Федерации в части, касающейся Спецстроя России, настоящим Положением, Положением об инженерно-технических воинских формированиях и дорожно-строительных воинских формированиях при Федеральном агентстве специального строительства, а также другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, касающимися деятельности Спецстроя России.

Спецстрой России осуществляет свою деятельность непосредственно и (или) через входящие в его состав воинские формирования.

Спецстрой России осуществляет свою деятельность во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и организациями.

Спецстрой России осуществляет следующие полномочия:

1) организует силами входящих в его состав воинских формирований выполнение для государственных нужд:

- подрядных работ по капитальному строительству специальных объектов, предназначенных для обеспечения готовности к функционированию органов государственной власти в военное время и в условиях военного и чрезвычайного положения;

- подрядных работ по капитальному строительству и реконструкции специальных объектов, объектов производственного и жилищного назначения для нужд Вооруженных Сил, других войск, воинских формирований и органов, федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, общественных объединений и организаций в порядке, установленном законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации;

- восстановительных работ в организациях, имеющих мобилизационные задания (заказы);

- строительно-монтажных работ на особо важных для обеспечения обороны и безопасности государства объектах инфраструктуры на протяжении всего их жизненного цикла;

2) организует комплексное рассмотрение и решение вопросов, связанных с внедрением современных технологий, направленных на повышение эффективности строительства объектов в интересах обеспечения обороны и безопасности государства с учетом их специфики и назначения;

3) организует на договорной основе применение военно-инженерных технических формирований специального строительства в целях выполнения строительно-монтажных работ для предприятий и организаций ядерного комплекса, а также для предприятий по хранению и уничтожению химического и других видов оружия массового поражения;

4) организует научно-исследовательскую и опытно-конструкторскую работу;

5) разрабатывает программы строительства объектов производственной и социальной сферы на год и на перспективу для нужд Спецстроя России, осуществляет строительство этих объектов, контролирует освоение капитальных вложений и соблюдение договорных сроков строительства соответствующими подрядчиками;

6) организует проведение экспертизы и утверждение в установленном порядке обоснований инвестиций в строительство и проектов строительства объектов, обеспечивающих деятельность Спецстроя России;

7) осуществляет силами входящих в состав Спецстроя России дорожно-строительных воинских формирований техническое прикрытие и восстановление по планам Минобороны России автомобильных дорог оборонного значения, а также автомобильных дорог общего пользования на территории Российской Федерации;

8) организует выполнение работ по изготовлению и ремонту дорожной техники, добыче и переработке нерудных материалов;

государственный управление строительство жилищный

9) осуществляет руководство мобильными подразделениями специального и дорожного строительства для выполнения работ при чрезвычайных ситуациях;

10) представляет на утверждение в Минобороны России ежегодный план и показатели деятельности Спецстроя России, а также отчет об их выполнении;

11) организует совместно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области связи, первоочередные связи и осуществляет восстановительные работы при ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий на объектах единой сети электросвязи Российской Федерации;

12) организует по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области связи, техническую эксплуатацию тропосферных радиорелейных и спутниковых линий связи в малонаселенных, труднодоступных местностях, а также в районах с тяжелыми климатическими условиями;

13) участвует в пределах своих полномочий в разработке предложений по вопросам военной политики и военной доктрины Российской Федерации;

14) организует в пределах своих полномочий выполнение плана применения Вооруженных Сил, мобилизационного плана Вооруженных Сил, мобилизационного плана экономики Российской Федерации и федеральной государственной программы оперативного оборудования территории Российской Федерации в целях обороны;

15) разрабатывает и согласовывает с Минобороны России план строительства и развития воинских формирований, организует его выполнение;

Спецстрой России возглавляет директор Федерального агентства специального строительства (далее - директор), назначаемый на должность и освобождаемый от должности Президентом Российской Федерации по представлению Председателя Правительства Российской Федерации.

Директор несет персональную ответственность за выполнение возложенных на Спецстрой России задач и осуществление его полномочий.

Директор осуществляет управление воинскими формированиями через своих заместителей, штаб и другие подразделения центрального аппарата Спецстроя России.

Директор имеет заместителей. Количество заместителей директора устанавливается Президентом Российской Федерации.

В Спецстрое России образуется коллегия в количестве 15 человек. В коллегию по должности входят директор (председатель коллегии), первый заместитель и заместители директора, начальник штаба, руководители ведущих подразделений Спецстроя России, а также представитель Минобороны России, представители других федеральных органов исполнительной власти, организаций, ученые и специалисты.

Коллегия рассматривает на своих заседаниях наиболее важные вопросы деятельности Спецстроя России.

Решения коллегии принимаются большинством голосов ее членов и оформляются протоколами. При необходимости на основании решений коллегии могут издаваться приказы директора.

В случае разногласий между директором и другими членами коллегии директор проводит в жизнь свое решение и докладывает о возникших разногласиях Министру обороны Российской Федерации.

Решения, принятые на совместных заседаниях коллегий Спецстроя России и других федеральных органов исполнительной власти, оформляются протоколами и при необходимости реализуются совместными приказами директора и руководителей соответствующих федеральных органов исполнительной власти.

Спецстрой России может образовывать экономический, научно-технический и экспертный советы Спецстроя России для осуществления единой экономической и инженерно-технической политики при решении вопросов, относящихся к его компетенции.

Составы экономического, научно-технического и экспертного советов Спецстроя России и положения о них утверждаются директором. Организационно-техническое обеспечение деятельности указанных советов осуществляется центральным аппаратом Спецстроя России.

Финансирование расходов на содержание центрального аппарата Спецстроя России осуществляется за счет средств, предусмотренных в федеральном бюджете.

Спецстрой России является юридическим лицом, имеет действительное и условное наименования, эмблему, флаг, печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и со своим наименованием, соответствующие печати, штампы и бланки, текущие, расчетные, валютные и иные счета в банках и иных кредитных организациях, лицевые счета в органах федерального казначейства, открываемые в соответствии с законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**2.2 Государственный строительный надзор**

Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации[[12]](#footnote-12) устанавливает порядок осуществления государственного строительного надзора в Российской Федерации.

Государственный строительный надзор осуществляется:

а) при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства;

б) при капитальном ремонте объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией.

Задачей государственного строительного надзора является предупреждение, а также выявление и пресечение допущенных застройщиком, заказчиком, лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком (далее - подрядчик), нарушений соответствия выполняемых в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства работ (далее - работы) требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов (далее - иные нормативные правовые акты) и проектной документации.

В предмет государственного строительного надзора входит проверка соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации.

В случае отсутствия технических регламентов в предмет государственного строительного надзора входит проверка соответствия выполняемых работ требованиям строительных норм и правил, федеральных норм и правил в области использования атомной энергии, правил безопасности, государственных стандартов, других нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, подлежащих обязательному исполнению при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства (далее - нормы и правила).[[13]](#footnote-13)

Государственный строительный надзор осуществляется федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора (далее - органы государственного строительного надзора).

Федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, осуществляют такой надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны (в том числе объектов военной инфраструктуры Вооруженных Сил Российской Федерации) и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.[[14]](#footnote-14)

Критерии отнесения объектов капитального строительства к особо опасным, технически сложным и уникальным объектам установлены согласно приложению.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, осуществляют такой надзор за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Государственный строительный надзор осуществляется органом государственного строительного надзора с даты получения им в соответствии с частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации (далее - заключение о соответствии).

Все документы, составленные либо полученные при осуществлении государственного строительного надзора, подлежат включению в дело, формируемое органом государственного строительного надзора. Порядок формирования и ведения таких дел, в том числе определение требований, предъявляемых к включаемым в такие дела документам, устанавливается Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору.

Государственный строительный надзор осуществляется в форме проверок соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации (далее - проверки).

Проверке подлежит соблюдение:

а) при строительстве - требований к осуществлению подготовки земельного участка и выполнению земляных работ, работ по монтажу фундаментов, конструкций подземной и надземной частей, сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования;

б) при реконструкции - требований к выполнению работ по подготовке объекта капитального строительства для реконструкции, работ по усилению и (или) монтажу фундамента и конструкций подземной и надземной частей, изменению параметров объекта капитального строительства, его частей и качества инженерно-технического обеспечения;

в) при капитальном ремонте - требований к выполнению работ по подготовке объекта капитального строительства для капитального ремонта, ремонтно-восстановительных работ, включая работы по усилению фундамента и замене конструкций подземной и надземной частей, сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования.

Проверки проводятся должностным лицом (должностными лицами) органа государственного строительного надзора, уполномоченным на основании соответствующего распоряжения (приказа) органа государственного строительного надзора и от его имени осуществлять такой надзор (далее - должностное лицо органа государственного строительного надзора) в соответствии с программой проверок, а также в случае получения извещений, указанных в части 6 статьи 52 и части 3 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации, обращений физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Программа проверок разрабатывается должностным лицом органа государственного строительного надзора с учетом конструктивных и иных особенностей объекта капитального строительства и выполнения работ по его строительству, реконструкции, капитальному ремонту, условий последующей эксплуатации, а также других факторов, подлежащих учету в соответствии с требованиями технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Для определения соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации должностным лицом органа государственного строительного надзора проверяется:

а) соблюдение требований к выполнению работ, предусмотренных пунктом 10 настоящего Положения;

б) соблюдение порядка проведения строительного контроля, ведения общего и (или) специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ (далее - общие и (или) специальные журналы), исполнительной документации, составления актов освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения. Порядок проведения строительного контроля, ведения общего и (или) специальных журналов, исполнительной документации устанавливается Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору;

в) устранение выявленных при проведении строительного контроля и осуществлении государственного строительного надзора нарушений соответствия выполненных работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации (далее - нарушения), а также соблюдение запрета приступать к продолжению работ до составления актов об устранении таких нарушений;

г) соблюдение иных требований при выполнении работ, установленных техническими регламентами (нормами и правилами), иными нормативными правовыми актами, проектной документацией.

Осуществление проверки может быть сопряжено с проведением органом государственного строительного надзора экспертизы, обследований, лабораторных и иных испытаний выполненных работ и применяемых строительных материалов.

При выявлении в результате проведенной проверки нарушений должностным лицом органа государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи заказчику, застройщику или подрядчику (в зависимости от того, кто в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за допущенные нарушения) предписания об устранении таких нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на технический регламент (нормы и правила), иной нормативный правовой акт, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения нарушений с учетом конструктивных и других особенностей объекта капитального строительства.

Иные результаты проверки заносятся должностным лицом органа государственного строительного надзора в общий и (или) специальный журналы.

Акт, составленный по результатам проверки, и выданное на основании его предписание составляются в 2 экземплярах. К акту о проведенной проверке прилагаются составленные либо полученные в процессе проведения проверки документы (при их наличии). Первые экземпляры акта и предписания, а также копии указанных документов передаются заказчику, застройщику или подрядчику (в зависимости от того, кто в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за допущенные нарушения). Вторые экземпляры акта и предписания, а также составленные либо полученные в процессе проведения проверки документы остаются в деле органа государственного строительного надзора.

После завершения строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства органом государственного строительного надзора проводится проверка (итоговая), по результатам которой оцениваются выполненные работы и принимается решение о выдаче заключения о соответствии или об отказе в выдаче такого заключения.

Орган государственного строительного надзора выдает заключение о соответствии, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства не были допущены нарушения соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации либо такие нарушения были устранены до даты выдачи заключения о соответствии.

Орган государственного строительного надзора отказывает в выдаче заключения о соответствии, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства были допущены нарушения соответствия выполненных работ требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации и такие нарушения не были устранены до даты выдачи заключения о соответствии.

Заключение о соответствии или решение об отказе в выдаче такого заключения выдается органом государственного строительного надзора застройщику или заказчику в течение 10 рабочих дней с даты обращения застройщика или заказчика в орган государственного строительного надзора за выдачей заключения. Решение об отказе в выдаче заключения о соответствии должно содержать обоснование причин такого отказа со ссылками на технический регламент (нормы и правила), иной нормативный правовой акт, проектную документацию.

Заключение о соответствии или решение об отказе в выдаче такого заключения составляется в 2 экземплярах, каждый из которых подписывается должностным лицом органа государственного строительного надзора, осуществлявшим проверку (итоговую), и утверждается распоряжением (приказом) органа государственного строительного надзора.

Первый экземпляр заключения о соответствии или решения об отказе в выдаче такого заключения передается застройщику или заказчику, второй экземпляр заключения о соответствии или решения об отказе в выдаче такого заключения остается в деле органа государственного строительного надзора.

Решение об отказе в выдаче заключения о соответствии может быть оспорено застройщиком или заказчиком в судебном порядке.

Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений) осуществляется в комплексе с проверками и инспекциями, предусмотренными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в сфере обеспечения безопасности указанных объектов.

Сведения, полученные в ходе осуществления государственного строительного надзора, подлежат обобщению и включению в создаваемые органами государственного строительного надзора информационные системы государственного строительного надзора.

Должностные лица органов государственного строительного надзора при проведении проверок осуществляют следующие полномочия:

а) беспрепятственно посещают объекты капитального строительства во время исполнения служебных обязанностей;

б) требуют от заказчика, застройщика или подрядчика представления результатов выполненных работ, исполнительной документации, общего и (или) специального журналов, актов освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, образцов (проб) применяемых строительных материалов;

в) требуют от заказчика, застройщика или подрядчика проведения обследований, испытаний, экспертиз выполненных работ и применяемых строительных материалов, если оно требуется при проведении строительного контроля, но не было осуществлено;

г) составляют по результатам проведенных проверок акты, на основании которых дают предписания об устранении выявленных нарушений;

д) вносят записи о результатах проведенных проверок в общий и (или) специальный журналы;

е) составляют протоколы об административных правонарушениях и (или) рассматривают дела об административных правонарушениях, применяют меры обеспечения производства по делам об административных правонарушениях в порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;

ж) осуществляют иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Органы государственного строительного надзора и их должностные лица в случае ненадлежащего осуществления государственного строительного надзора несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Глава 3. Управление жилищно-коммунальным коммунальным хозяйством**

### 3.1 Учет и государственное управление жилищной сферой

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Основная задача государственного учета жилищного фонда – получение информации о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии. (Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 года № 1301). В соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» указанное постановление до приведения его в соответствие с Жилищным кодексом РФ применяется постольку, поскольку оно не противоречит Жилищному кодексу РФ.

Независимо от формы собственности учитываются жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

К государственному учету относятся:

- технический учет (техническая инвентаризация и регистрация документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений). Учет домовладений производится путем ведения реестра жилищного фонда;

- официальный статистический учет (осуществляет Федеральное агентство по статистике и его территориальные органы);

- бухгалтерский учет.

Технический учет проводит БТИ – государственные и муниципальные организации технической инвентаризации (унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро).

БТИ обязаны осуществлять:

- техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда;

- контроль технического состояния жилых строений и жилых помещений;

- оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;

- информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

Техпаспорт домовладения составляется при приемке жилых строений в эксплуатацию или при включении жилого помещения в жилой фонд. Плановые инвентаризации проводятся раз в пять лет, внеплановые обследования могут производиться БТИ по заявкам собственников жилых строений и жилых помещений по договорным ценам.

Данные технического учета применяются в следующих случаях:

- составления государственной статистической и бухгалтерской отчетности по жилищному фонду;

- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- исчисления и контроля базы налогообложения недвижимости в жилищной сфере;

- ввода в эксплуатацию жилого строения и жилого помещения;

- определения технического состояния и физического износа жилых строений и жилых помещений;

- регистрации товариществ собственников жилья;

- присвоения кадастровых номеров объектам недвижимости в жилищной сфере.

Порядок выдачи выписок и копирования отдельных видов информации из техпаспорта определяется органами исполнительной власти субъекта РФ.[[15]](#footnote-15)

Учетно-техническая, оценочная и правоустанавливающая документация жилищного фонда, включая технические паспорта, регистрационные книги, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела, и иные инвентаризационные документы хранятся в архиве БТИ, а также в объединенном архиве Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике.[[16]](#footnote-16)

Архивы БТИ относятся к государственному архивному фонду Российской Федерации и являются федеральной собственностью, находящейся в пользовании субъектов Российской Федерации.

Отчуждение архивов БТИ не допускается.

БТИ субъектов Российской Федерации осуществляют: ведение государственных реестров архивов БТИ субъектов Российской Федерации; ежегодную инвентаризацию архивов БТИ.

Управление жилищным хозяйством – это выполнение административно-распорядительных функций, которые возлагаются на определенные органы.

Органы государственного управления выступают и действуют от имени и в интересах государства, издаваемые ими акты являются обязательными для всех, к кому они обращены. Деятельность органов управления должна осуществляться в пределах предоставленных им законом полномочий, а издаваемые ими акты должны основываться на требованиях закона.

Государственное управление жилищной сферой осуществляется Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ, министерствами, государственными комитетами и ведомствами. Конкретные задачи и основные направления деятельности министерств, комитетов определяются соответствующими положениями.

В соответствии со ст. 12 ЖК РФ к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;

2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

3) определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

4) определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

5) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;

6) определение порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом;

7) определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

8) определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определение правового положения членов таких кооперативов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

9) определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, определение правового положения членов товариществ собственников жилья;

10) определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений;

11) определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания;

12) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации непригодными для проживания;

13) установление правил пользования жилыми помещениями;

14) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации и Жилищным кодексом, другими федеральными законами.

К компетенции органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений относятся в соответствии со статьей 13 ЖК РФ:

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

2) определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

3) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

4) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

5) определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта Российской Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

6) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации непригодными для проживания;

7) определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

8) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

9) иные вопросы, отнесенные к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации и федеральными законами.[[17]](#footnote-17)

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 16 июня 2004 года № 286 утверждено положение «О Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству». В ведении Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству находятся организации, находившиеся в ведении Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, за исключением организаций, осуществляющих деятельность по ведению градостроительного кадастра, техническому учету и инвентаризации объектов капитального строительства.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству осуществляет свою деятельность непосредственно и через подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству осуществляет следующие функции в установленной сфере деятельности:

- проводит в установленном порядке конкурсы и заключает государственные контракты на размещение заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг, на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ для государственных нужд в установленной сфере деятельности;

- организует: проведение в установленном порядке государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации; подготовку и переподготовку специалистов в области архитектуры и градостроительства; формирование и ведение государственного фонда комплексных инженерных изысканий для строительства;

- осуществляет экономический анализ деятельности подведомственных государственных унитарных предприятий и утверждает экономические показатели их деятельности, проводит в подведомственных организациях проверки финансово-хозяйственной деятельности и использования имущественного комплекса;

- осуществляет функции государственного заказчика федеральных целевых, научно-технических и инновационных программ и проектов в сфере своей деятельности;

осуществляет прием граждан, обеспечивает своевременное и полное рассмотрение устных и письменных обращений граждан, принятие по ним решений и направление заявителям ответов в установленный законодательством Российской Федерации срок;

- осуществляет иные функции по управлению государственным имуществом и оказанию государственных услуг в установленной сфере деятельности, если такие функции предусмотрены федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству возглавляет руководитель, назначаемый на должность и освобождаемый от должности Правительством Российской Федерации по представлению Министра регионального развития Российской Федерации.

Руководитель Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству несет персональную ответственность за выполнение возложенных на Агентство функций.

### 3.2 Управление жилищной сферой органами местного самоуправления

Компетенция органов местного самоуправления в области жилищных правоотношений регулируются Федеральным законом от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ действие данного Федеральный закон прекратилось с 1 января 2006 г.

Муниципальное образование – городское, сельское поселение, несколько поселений, объединенных общей территорией, часть поселения, иная населенная территория, в пределах которых осуществляется местное самоуправление, имеются муниципальная собственность, местный бюджет и выборные органы местного самоуправления.

В ведении муниципальных образований находятся следующие жилищные вопросы местного значения:

- владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью, в том числе жилищным фондом;

- содержание и использование муниципального жилищного фонда; регулирование планировки и застройки территорий муниципальных образований; создание условий для жилищного строительства;

- организация, содержание и развитие муниципального энерго-, газо-, тепло- и водоснабжения и канализации.

Органы местного самоуправления вправе выступать заказчиком на выполнение работ по благоустройству территории, коммунальному обслуживанию населения, строительству и ремонту объектов социальной инфраструктуры (муниципальный заказ). Размещение муниципальных заказов на выполнение работ (оказание услуг), финансируемых за счет средств местного бюджета, осуществляется на основе открытого конкурса, правила которого устанавливаются представительным органом местного самоуправления (ст. 12 Федерального закона от 25 сентября 1997 г. №126-ФЗ «О финансовых основах местного самоуправления Российской Федерации»).

К компетенции органов местного самоуправления относится определение целей, условий и порядка деятельности предприятий, учреждений и организаций, находящихся в муниципальной собственности. Они также утверждают уставы этих юридических лиц, назначают на контрактной основе и увольняют руководителей данных организаций, заслушивают отчеты об их деятельности.

В ведении муниципальных образований в области градостроительства находятся:

- принятие и изменение правил застройки, иных нормативных правовых актов органов местного самоуправления в области градостроительства;

- утверждение и реализация градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований и их застройке, за исключением утверждения градостроительной документации, схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и благоустройства указанных территорий;

- разработка проектов черты городских и сельских поселений, черты других муниципальных образований и внесение в соответствующий орган государственной власти предложений об их утверждении;

- организация и проведение инвентаризации земель, других объектов недвижимости городских и сельских поселений, других муниципальных образований;

- принятие решений об обеспечении потребностей населения в земельных участках из земель, находящихся в муниципальной собственности или переданных в ведение органов местного самоуправления, для осуществления градостроительной деятельности;

- выдача в установленном порядке разрешений на строительство объектов недвижимости;

- разрешение споров в области градостроительной деятельности в пределах своей компетенции;

- осуществление контроля за соблюдением законодательства РФ о градостроительстве;

- информирование населения о принимаемых и принятых решениях в области градостроительства, организация и проведение референдумов по вопросам в области градостроительства;

- выполнение функций заказчиков разработки градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований и их застройке и др.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

- учет муниципального жилищного фонда;

- установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

- определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;

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

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

- согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;

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

- осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

- иные вопросы, отнесенные к компетенции органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов Российской Федерации.

### 3.3 Государственный контроль за содержанием и использованием жилищного фонда

Контроль за содержанием и использованием жилищного фонда осуществляют различные органы. Прежде всего, это одна из функций органов местного самоуправления. Однако существует специальный орган – государственная жилищная инспекция, чьей главной задачей является контроль за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг (отвечающих требованиям федеральных стандартов качества), использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его принадлежности.

Следует отметить, что Государственная жилищная инспекции создана в соответствии с постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1994 года № 1086 и входила в состав Министерства строительства Российской Федерации. В настоящее время она находится в ведении Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Государственная жилищная инспекция в РФ состоит из Главной государственной жилищной инспекции и государственных инспекций субъектов РФ.

Главная государственная жилищная инспекция осуществляет контроль:

- за использованием жилищного фонда и придомовых территорий; техническим состоянием жилищного фонда и его инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами;

- обоснованностью устанавливаемых нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг;

- санитарным состоянием помещений жилищного фонда в части, согласованной с соответствующими службами санитарно-эпидемиологического контроля;

- осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации;

- рациональным использованием в жилищном фонде топливно-энергетических ресурсов и воды;

- соблюдением нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопления, электро-, водо-, газоснабжения и т. д.);

- соблюдением правил пользования жилыми помещениями и природными территориями;

- соблюдением порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также перевода их в нежилые;

- наличием и соблюдением условий договоров между собственниками государственных или муниципальных объектов жилищно-коммунального хозяйства, производителями услуг и потребителями; проведением конкурсов на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов;

- выполнением жилищно-коммунальных услуг по заявкам населения;

- избранием домовладельцами способа управления кондоминиумом;

- наличием в жилых домах приборов регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов.

Государственная жилищная инспекция имеет право:

- проводить инспекционные обследования и проверки подконтрольных объектов;

- давать предписания собственникам, владельцам и пользователям жилищного фонда и придомовых территорий об устранении выявленных нарушений;

- давать представления об аннулировании или приостановлении действия лицензий на осуществление деятельности юридическими и физическими лицами, допускающими грубые нарушения жилищного законодательства, правил и нормативов, связанных с использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда;

- выносить заключения о пригодности домов и помещений для проживания;

- вносить предложения о привлечении должностных лиц и граждан к ответственности в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях;

- в порядке и на условиях, устанавливаемых органами исполнительной власти республик в составе РФ краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга, применять финансовые санкции за несоблюдение нормативно-технических требований по использованию, содержанию и ремонту жилищного фонда и придомовых территорий и неисполнение предписаний об устранении выявленных недостатков;

- участвовать в работе комиссий по приемке в эксплуатацию жилых здании и их инженерных систем после проведения капитального ремонта или реконструкции.

Руководитель Главной государственной жилищной инспекции – Главный государственный жилищный инспектор РФ назначается Правительством РФ по представлению председателя Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

Руководители государственных жилищных инспекций субъектов РФ назначаются органами исполнительной власти субъектов РФ.

Государственные жилищные инспекторы несут ответственность по осуществлению государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда в пределах возложенных на них функций.

3.4 Государственное управление и контроль за деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства

Проблемы, связанные с государственным контролем деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в многоэтажных жилых домах, обсуждались неоднократно как теоретиками, так и практическими работниками.

С нашей стороны ранее мы уже обращались к данной теме вопроса и с учетом анализа действующего законодательства, складывающейся судебной практики неоднократно освещали свою позицию на страницах различных юридических журналов[[18]](#footnote-18).

В настоящее время данный вопрос удерживает пальму первенства среди иных проблем, требующих первоочередного разрешения. Граждане, не надеясь на помощь государства, вкладывают свои денежные средства в финансирование строительства, заключая при этом договоры долевого участия в строительстве или подобные договоры.

Заметим, что органы СМИ так или иначе всю вину за недобросовестное исполнение обязательств инвесторов перед гражданами, вложившими денежные средства на начальной стадии строительства и оказавшимися без денег и квартиры, полностью возлагают на государство, которое устранилось от должного контроля за исполнением договорных обязательств строительных фирм.

Договор долевого участия в строительстве предполагает договор, по которому одна из сторон (дольщик) обязуется участвовать в строительстве жилого многоквартирного дома путем непосредственного финансирования данного строительства в объеме, установленном в договоре и дающем право по окончании строительства на приобретение в собственность определенной в договоре квартиры, а другая сторона обязуется передать контрагенту определенную в договоре квартиру.

Так, в статье Е. Севрюковой "Дом у подножия пирамиды"[[19]](#footnote-19) довольно четко проводится аналогия о том, что на смену финансовым пирамидам девяностых годов пришли строительные пирамиды. Их организаторы выдумывают все новые и новые способы, как обмануть граждан, которые, чтобы купить квартиру подешевле, вкладывают деньги в еще пустой котлован. Все чаще граждане остаются без денег и квартир. Кто должен защитить граждан? Конечно же государство в лице исполнительного органа - Правительства РФ.

В этой связи представляется интересным диалог журналиста Е. Севрюковой с начальником Управления по экономической безопасности города Москвы А. Корсаком, который не отрицает, что только в столице более "сотни строительных фирм-мошенников", лишь одна из них - "Пластбао" - надурила своих потенциальных покупателей на 10 миллионов долларов. Как поясняет государственный чиновник, "формально" строительные фирмы действуют в рамках закона, т.е. компания получает право на строительство дома и заключает с соинвесторами договор, в котором нет ни срока завершения строительства, ни предусмотренной ответственности за нарушение условий, отсутствует и государственный контроль за исполнением подобных договоров. Указанное обстоятельство дает возможность фирмам аккумулировать огромные денежные средства граждан, прокручивать их и получать огромные прибыли. Вкладчикам же в лучшем случае через некоторое время возвращают деньги, но без учета инфляции.

Все имущество в многоквартирном доме разделено на индивидуальное имущество собственников жилых и нежилых помещений и общее имущество.

Доля в праве общей долевой собственности в многоквартирном доме - это право всех собственников помещений в многоквартирном доме, которые совместно по своему усмотрению владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им имуществом, составляющим единое целое.

Для того чтобы раскрыть возможности защиты прав граждан в долевом строительстве многоквартирных домов, мы обратили внимание на то обстоятельство, что согласно положению ч. 2 ст. 37 Жилищного кодекса РФ[[20]](#footnote-20) (в новой редакции, действующей с 1 марта 2005 г.) доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме распространяется на всю собственность.

Профессор Ю.К. Толстой отстаивает точку зрения о том, что суд может при отсутствии согласия собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить компенсацию дольщику.

Следовательно, дольщик может быть исключен из числа собственников, полагает проф. Ю.К. Толстой, а "суд может определить лишь порядок владения и пользования, но не распоряжения общей собственностью"[[21]](#footnote-21). По мнению ученого, которое мы полностью разделяем, абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ противоречит п. 1 ст. 246 ГК РФ и требуется внесение соответствующих корректив в ГК РФ.

Законодатель разрешил данный спор вполне цивилизованным способом, т.е. был принят не только новый Жилищный кодекс, но и Федеральный закон, который попытался суть проблемы ввести в цивилизованные законодательные рамки[[22]](#footnote-22).

Тем не менее мы не можем не обратить внимания на позицию Б.Г. Гончикнимаевой[[23]](#footnote-23), которая, анализируя судебную практику разрешения подобных дел, пришла к вполне обоснованным выводам о том, что:

- право на судебный выдел доли является дополнительной формой осуществления права участником долевой собственности в случае недостижения соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли;

- судебный выдел доли по требованию участника долевой собственности имеет значение юридического факта для изменения существующего правоотношения общей собственности и всегда носит материально-правовой характер;

- ГК РФ исходит из вещного эффекта правомочий участников долевой собственности, это оказывает влияние на то, что судья, осуществляя выдел доли, обладает полномочием создавать новые права взамен прекращающихся, например, установить право индивидуальной собственности на часть общего имущества, соразмерной доле выделяющегося участника общей собственности, другому участнику может присудить денежную компенсацию;

- способ, при котором суд может и при отсутствии согласия выделяющегося собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию, является лишь самым крайним и наименее желательным вариантом; такой способ может быть использован судом только при наличии тех обстоятельств, которые перечислены в абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ (доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса).

Для того чтобы завершить дискуссии ученых, мы вполне обоснованно считаем, что надежной гарантией защиты прав и интересов и имущества участников долевого строительства может служить не только правильно и законно оформленный договор (ст. 4 Федерального закона РФ)[[24]](#footnote-24), но и надлежащий государственный контроль на уровне Правительства РФ.

Конечно же, трудно дать гарантированный практический совет гражданам, которые хотят построить квартиру на праве общей долевой собственности в многоквартирном доме и тем самым защитить себя от строительных фирм-мошенников. Тем не менее у фирмы-застройщика необходимо проверить:

1) документы, подтверждающие юридический статус застройщика: устав, учредительный договор (для общества с ограниченной ответственностью); свидетельство о регистрации; свидетельство о присвоении ИНН; лицензию на строительную деятельность;

2) документы, характеризующие финансовое состояние застройщика:

- отчетность по финансово-хозяйственной деятельности за текущий год;

- годовую отчетность, бухгалтерский баланс за последние три года;

- аудиторское заключение за последний год;

3) документы, относящиеся к строящемуся дому:

- распорядительный акт Правительства г. Москвы (субъекта Федерации) на строительство или реконструкцию жилого фонда или иного объекта недвижимости;

- инвестиционный контракт, заключенный с Правительством г. Москвы (субъектом Федерации) и зарегистрированный в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы;

- договор аренды земельного участка, заключенный с Департаментом земельных ресурсов Правительства г. Москвы и зарегистрированный в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по городу Москве;

- разрешение на строительство, выданное компетентными органами Правительства Москвы;

- проектную документацию на объект строительства;

- технико-экономическое обоснование строительства;

- заключение государственной экспертизы проекта;

4) договор участия в долевом строительстве, заключенный между застройщиком и гражданином-инвестором, зарегистрированный в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по городу Москве, в котором оговорены объект, подлежащий передаче гражданину, срок передачи указанного объекта, цена договора и гарантийный срок на передаваемое имущество.

Отметим, что договор заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Таким образом, если в договоре отсутствуют вышеназванные позиции, то по смыслу законодателя такой договор считается незаключенным, и поэтому трудно не согласиться с профессором Н.М. Коршуновым, который считает, что суд при невыполнении условий при заключении подобного договора "вправе применить последствия ничтожной сделки по собственной инициативе"[[25]](#footnote-25).

Наконец, даже если сложится ситуация, когда все в порядке и граждане, например супруги, получают на праве собственности квартиру в многоквартирном жилом доме и ставят вопрос о выделе доли, то, наверное, в данном случае следует руководствоваться прямыми указаниями закона, содержащимися в ст. 253 ГК РФ, о чем как о гарантиях защиты говорят ученые: проф. Е.А. Суханов[[26]](#footnote-26), С.Г. Певницкий[[27]](#footnote-27) и многие другие.

Впрочем, Правительство РФ действительно стремится отладить механизм государственного контроля на строительном рынке.

С 1 апреля 2005 г. вступил в силу Федеральный закон об участии в долевом строительстве, в котором прописан довольно внушительный комплекс мер, защищающий дольщиков. Так, инвестиционным компаниям и застройщикам запрещено рекламировать новостройки, выставлять их на продажу, пока не будут оформлены права на земельный участок и получено разрешение на строительство.

Федеральный закон обязал строительные фирмы предоставлять заинтересованным лицам необходимые документы и отчетность для ознакомления. Кроме того, деятельность строительных компаний будет контролироваться дополнительно специальным уполномоченным Правительством федеральным органом.

Правительство РФ разработало и приняло Постановление от 27 октября 2005 г. N 645 "О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства"[[28]](#footnote-28), утвердило соответствующие Правила, которые действуют с 1 января 2006 г. Отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в соответствии с Правилами представляется застройщиками с итогов деятельности за I квартал 2006 г.

Помимо этого, Правительство РФ обязало Федеральную службу по финансовым рынкам в месячный срок разработать и утвердить методические указания по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Вполне логично предположить, что именно указанный орган будет уполномоченным федеральным органом, который будет осуществлять государственный контроль в этой сфере деятельности строительных компаний.

## Заключение

Следует признать, что ряд важнейших вопросов организации и деятельности государственной исполнительной власти и, в частности, государственного управления в области юстиции – не нашли комплексного и системного исследования в юридической и административно-правовой литературе. Ключевой проблемой нового этапа реформирования жилищно-коммунального хозяйства является совершенствование системы договорных отношений, обусловленное появлением в этой сфере хозяйствующих субъектов различных организационно - правовых форм.

Появление новых видов собственников обусловлено потребностями в иных формах и методах инвестирования развития объектов жилищно-коммунального назначения в условиях ограниченности бюджетных средств. При этом наряду с диалогом "заказчик - подрядчик (предприятие жилищно-коммунального хозяйства)" формируются сложные многосторонние взаимоотношения, участниками которых являются:

- инвестиционные, строительные и эксплуатационные организации различных форм собственности, осуществляющие финансирование, строительство, содержание объектов жилищно-коммунального хозяйства и управление ими;

- собственники жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства, представляющие их органы и управляющие компании;

- потребители услуг - владельцы, наниматели и арендаторы жилых помещений, товарищества собственников жилья, другие организации.

Следует иметь в виду, что реформирование жилищно-коммунального хозяйства направлено на повышение роли органов местного самоуправления, самостоятельности и ответственности хозяйствующих субъектов различных форм собственности, обеспечивающих непосредственное обслуживание потребителей жилищно-коммунальных услуг и имеющих правовые и финансовые возможности не только для осуществления текущей эксплуатационной деятельности, но и для развития объектов жилищно-коммунального назначения.

При решении указанных проблем особое внимание следует уделить:

- проведению субъектами Российской Федерации, органами местного самоуправления необходимых преобразований в сфере управления, финансирования и ценообразования, направленных на обеспечение более эффективного функционирования жилищно-коммунального хозяйства;

- формированию структур (службы заказчика, управляющие организации, товарищества собственников жилья и другие), представляющих интересы всех собственников жилья и защищающих права потребителей жилищно-коммунальных услуг;

- введению договорных отношений на всех этапах производства и предоставления жилищно-коммунальных услуг, включая собственника - домовладельца, производителя услуг и их потребителя;

- завершению процесса передачи в муниципальную собственность ведомственных объектов жилищно-коммунального хозяйства.

В основу системы управления жилищно-коммунальным хозяйством могут быть положены рациональное разделение функций и организация взаимоотношений между собственником - домовладельцем, управляющей организацией, подрядными организациями различных форм собственности, осуществляющими обслуживание жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры, и органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за предоставлением населению жилищно - коммунальных услуг необходимого качества, за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его принадлежности.

При выборе варианта управления целесообразно руководствоваться принципом предоставления собственнику - домовладельцу права решать, кто будет обслуживать принадлежащую ему недвижимость и управлять ею.

Защиту интересов потребителей жилищно - коммунальных услуг следует осуществлять также путем установления необходимых условий и ограничений, обеспечивающих нормативный уровень жилищно - коммунального обслуживания потребителей при принятии решений об изменении форм собственности организаций жилищно - коммунального хозяйства.

**Список использованных источников**

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. // Российская газета от 25 декабря 1993 г.
2. Всеобщая декларация прав человека, принятая Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Федеральный закон от 26.01.1996г. №14-ФЗ. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996.-№5.-Ст.410.
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 20 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Российская газета. - 31 декабря 2001.
5. Федеральный закон РФ от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ Жилищный кодекс РФ // Российская газета. - 2005. - 12 января
6. Федеральный закон РФ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации // Российская газета. - 2004. - 31 декабря.
7. Указ Президента РФ «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» от 09.03.2004 г. // Российская газета от 11.03.2004.
8. Постановление Правительства РФ от 16.06.2004 N 286 «Об утверждении положения о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству» // Собрание законодательства РФ". - 21.06.2004. - N 25. - Ст. 2568.
9. Постановление Правительства РФ от 01.02.2006 N 54 Положение об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. - 13.02.2006. - N 7. - Ст. 774.

Книги

1. Административное право РФ. / Под ред. Ю.А. Дмитриевой. М., 2006.
2. Выдрин И.В., Кокотов А.Н. Административное право России. М., 2003.
3. Баглай М.В. Конституционное право Российской Федерации. Учебник для вузов. М., 2004.
4. Габричидзе В. Н. Конституционное право современной России. М., 2004.
5. Гетман Е.С. О жилищных правах и обязанностях. - М.: Юрист, 2005. – 149 с.
6. Государственное право РФ. Курс лекций для юридических институтов и факультетов. / Под ред. О.Е. Кутафина.Т.1. М., 1993.
7. Государственная служба. / Под ред. В.М. Пустозерова. М., 2005. - 108 с.
8. Гурне Бернар. Государственное управление. - К.: Основы, 2003.
9. Козлова Е.И., Кутафин О.Е. Конституционное право России. Учебник. М., 2004.
10. Комментарий к жилищному законодательству РФ. / Под ред. Г.А. Жилина. М.: Юридическая литература, 2006.
11. Конституционное право. Учебник / Отв. ред. В.В. Лазарев М., 2004.
12. Конституционное право России. / Под ред. А. В. Якушева. М., 2005.
13. Королев С.В. Теория государственного управления. М., 2006.
14. Кутафин О.Е. Административное право РФ. М., 2002.
15. Организация деятельности органов системы ЖКХ. / Под ред. Г.П. Батурова.- М.: Юрайт, 2005.
16. Организация судебной деятельности. / Под ред. Г.П. Папеурова. – М.: Юрид. лит., 2000.
17. Панова И.В. Актуальные проблемы административного процесса в РФ. 2002.
18. Петрухин И.Л. Правосудие: время реформ. - М.: Наука, 2001.
19. Постатейный комментарий к Конституции Российской Федерации / Под общ. ред. Ю.В. Кудрявцева. М., 2004.
20. Предметы ведения и полномочия местного самоуправления в РФ. / Под ред. Л.И. Брычева. М., 2002.
21. Совершенствование аппарата государственного управления. / Под ред. В.В. Цветкова. – М.: Приор, 2003.
22. Организация строительства в Российской Федерации. / Под ред. Т.А. Бажонова. - Казань: Изд-во Казанского университета, 2004.
23. Юридическая энциклопедия. Под ред. М.Ю. Тихомирова.- М.: Издание г-на Тихомирова М.Ю., 1998.

# Статьи в журналах и сборниках

1. Айдаев Г.К. Укрепление финансовых основ государственного жилищно-коммунального хозяйства. // Инф. Метод. Бюллетень. Гос. Думы. - 2005. - №3. - С. 75-79.
2. Берг О.В. Управление ЖКХ органами в России // Журнал российского права. - 2006. - №4. – С. 49-52.
3. Колюшин Е.И. Система учета жилищного фонда // Журнал Российского права. - 2005. - - № 9. - С. 77-81.
4. Модин Н.М. Реформирование строительной отрасли // Российская юстиция. - 2006. - № 3. - С.23-24.
5. Мокрый В. С. Надзор за строительной деятельностью // Журнал Российского права. - 2006. - №10. - С. 3-8.
6. Овакимян М.А. Текущие и перспективные задания органов управления строительством // Юридический вестник. - 2005. - № 4. С.18-21.
7. Овчинников И.Н. Финансовые основы деятельности субъектов РФ. // Хозяйство и право. - 2002. - №5. - С.81-94.
8. Овчинников И.Н. Проблемы становления административно - территориального деления России. // Хозяйство и право. - 2003. - №9. - С. 23-30.
9. Певницкий С.Г. Порядок и условия осуществления права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Семейное и жилищное право. - 2005. - N 3. - С. 33 - 34.
10. Прыйдак М.М. Исполнительная власть в «автономном» режиме? // Юрист. -2005. - №5. – 64-67.
11. Тимофеев Н.С. О некоторых современных аспектах становления ЖКХ современной России. // Вестник московского университета. - 2004. - №4. - С. 37-61.
12. Уваров А.А. Государственный строительный надзор // Журнал Российского права. - 2006. - №3/4. - С. 29-37.
13. Уваров А.А. О разграничении и оптимизации компетенции муниципальных органов власти, органов власти субъектов и федеральных органов власти // Журнал Российского права. - 2005. - № 1. - С.43-52.
14. Фокова Е.А. Единые правила регистрации договоров участия в долевом строительстве // Российский судья. - 2005. - N 9. - С. 8 – 10.

1. Юридическая энциклопедия. Под ред. М.Ю. Тихомирова.- М.: Издание г-на Тихомирова М.Ю., 1998. – С. 385. [↑](#footnote-ref-1)
2. Берг О.В. Управление ЖКХ органами в России // Журнал российского права. - 2006. - №4. – С. 49. [↑](#footnote-ref-2)
3. Айдаев Г.К. Укрепление финансовых основ государственного жилищно-коммунального хозяйства. // Инф. Метод. Бюллетень. Гос. Думы. - 2005. - №3. - С. 75. [↑](#footnote-ref-3)
4. Совершенствование аппарата государственного управления. / Под ред. В.В. Цветкова. - К.: Наукова думка, 2003. – С. 73 [↑](#footnote-ref-4)
5. Административное право РФ. / Под ред. Ю.А. Дмитриевой. М., 2006. – С. 91. [↑](#footnote-ref-5)
6. Конституционное право. Учебник / Отв. ред. В.В. Лазарев М., 2004. – С. 184. [↑](#footnote-ref-6)
7. Панова И.В. Актуальные проблемы административного процесса в РФ. 2002. – С.96-97. [↑](#footnote-ref-7)
8. Модин Н.М. Реформирование строительной отрасли // Российская юстиция. - 2006. - № 3. - С. 23-24. [↑](#footnote-ref-8)
9. Королев С.В. Теория государственного управления. М., 2006. – С. 54. [↑](#footnote-ref-9)
10. Постановление Правительства РФ от 16.06.2004 N 286 «Об утверждении положения о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству» // Собрание законодательства РФ". - 21.06.2004. - N 25. - Ст. 2568. [↑](#footnote-ref-10)
11. Организация строительства в Российской Федерации. / Под ред. Т.А. Бажонова. - Казань: Изд-во Казанского университета, 2004. – С. 84. [↑](#footnote-ref-11)
12. Собрание законодательства РФ. - 13.02.2006. - N 7. - Ст. 774. [↑](#footnote-ref-12)
13. Мокрый В. С. Надзор за строительной деятельностью // Журнал Российского права. - 2006. - №10. - С. 3-4. [↑](#footnote-ref-13)
14. Уваров А.А. Государственный строительный надзор // Журнал Российского права. - 2006. - №3/4. - С. 29 [↑](#footnote-ref-14)
15. Колюшин Е.И. Система учета жилищного фонда // Журнал Российского права. - 2005. - - № 9. - С. 77 [↑](#footnote-ref-15)
16. Гетман Е.С. О жилищных правах и обязанностях. - М.: Юрист, 2005. – С. 128. [↑](#footnote-ref-16)
17. Комментарий к жилищному законодательству РФ. / Под ред. Г.А. Жилина. М.: Юридическая литература, 2006. [↑](#footnote-ref-17)
18. Фокова Е.А. Единые правила регистрации договоров участия в долевом строительстве // Российский судья. - 2005. - N 9. - С. 8 – 10; Процессуальные гарантии защиты долевой собственности в строительстве многоэтажных жилых домов // Юрист. 2005. N 11; и др. [↑](#footnote-ref-18)
19. Севрюкова Е. Дом у подножия пирамиды // Российская газета. 2005. 12 сентября. [↑](#footnote-ref-19)
20. Жилищный кодекс РФ. М.: Изд-во "Эксмо", 2005. С. 27. [↑](#footnote-ref-20)
21. Комментарий к ГК РФ. Ч. 1 / Отв. ред. О.Н. Садиков. М.: Инфра-М, 2002. С. 571 - 572. [↑](#footnote-ref-21)
22. Федеральный закон РФ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации // Российская газета. 2004. 31 декабря; Федеральный закон РФ от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ "Жилищный кодекс РФ" // Российская газета. 2005. 12 января; и др. [↑](#footnote-ref-22)
23. Гончикнимаева Б.Г. Судебный порядок выдела доли по требованию участника долевой собственности // Юрист. 2005. N 8. С. 51 - 54. [↑](#footnote-ref-23)
24. Федеральный закон РФ от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ. С. 4. [↑](#footnote-ref-24)
25. Комментарий к Жилищному кодексу РФ / Под ред. Н.М. Коршунова. М.: Эксмо, 2005. С. 119. [↑](#footnote-ref-25)
26. Гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. - Т. 2. М., 2005. - С. 133. [↑](#footnote-ref-26)
27. Певницкий С.Г. Порядок и условия осуществления права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Семейное и жилищное право. - 2005. - N 3. - С. 33 - 34. [↑](#footnote-ref-27)
28. Российская газета. 2005. 9 ноября. [↑](#footnote-ref-28)