**ВВЕДЕНИЕ.**

Актуальность темы исследования. На современном этапе социально-экономических реформ проблемы стабилизации и повышения уровня и качества жизни населения стали центральными. От их решения во многом зависят направленность и темпы дальнейших преобразований, и, в конечном счете, политическая стабильность в обществе. Повышается роль разносторонних исследований в области качества жизни как научной основы государственных мер, способствующих обеспечению наибольшей социальной эффективности экономических процессов.

Среди важнейших направлений социально-экономических преобразований в стране выделяется реформирование и развитие жилищной сферы, создающей необходимые условия для жизнедеятельности человека. Ведущими отраслями в составе данной сферы являются жилищное строительство и жилищное хозяйство, которые обеспечивают воспроизводство и содержание жилищного фонда, а также доведение жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) до непосредственных потребителей.

В России уровень развития жилищной сферы не соответствует предъявляемым требованиям; возложенные на нее задачи выполняются далеко не в полной мере, что в значительной степени влияет на снижение качества жизни населения. В связи с этим реформа жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) становится одной из самых острых экономических и социальных проблем современной России. Причина в том, что она продолжается уже более десяти лет и пока, по мнению подавляющей части населения, не принесла сколько-нибудь существенных результатов, кроме непрерывного роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Поэтому реформа ЖКХ и связанные с ней процессы являются постоянным источником социального напряжения в обществе. В ходе реализации реформы очень четко проявилось противоречие между целями реформы и социальными последствиями, которые она вызывает. Фактическое состояние бытовой инфраструктуры катастрофически ухудшается, система жизнеобеспечения населения разрушается, и становится все более очевидным, что решить эту макроэкономическую проблему за счет только перехода на стопроцентную оплату населением жилищно-коммунальных услуг весьма проблематично.

Таким образом, актуальность темы определяется настоятельностью решения научной проблемы сбалансированности процесса реформирования ЖКХ и повышения качества жизни населения при переходе на новые принципы функционирования жилищно-коммунального хозяйства.

Цель исследования. Цель курсовой работы состоит в исследовании путей обеспечения качества жизни и социальной защиты населения при осуществлении реформ в сфере ЖКХ. Для достижения поставленной цели нужно решить следующие задачи:

1. Определить роль жилищно-коммунального хозяйства в обеспечении качества жизни населения.

2. Выявить особенности рынка жилищно-коммунальных услуг в регионах РФ.

3. Проанализировать изменения качества жизни населения в регионах РФ в ходе реформы ЖКХ.

4. Исследовать социальную направленность тарифной политики в системе ЖКХ и пути достижения социальной сбалансированности реформы ЖКХ.

Объект исследования: жилищно-коммунальное хозяйство в Российской Федерации и ее субъектах.

Предмет исследования: социально-экономические отношения, возникающие в процессе обеспечения социальных гарантий и повышения качества жизни населения при переводе жилищно-коммунальной сферы в безубыточный режим функционирования.

Методы исследования. В процессе анализа и выработки рекомендаций по социальной направленности жилищно-коммунальной реформы применялись: системный анализ; методы экспертной оценки и статистики, аналитического моделирования, сравнения и группировок; расчетно-аналитический, балансовый, нормативный методы.

**1.СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИИ В 90-Х ГОДАХ 20 ВЕКА.**

Взятый в начале 90-х гг. курс на развитие рыночных отношений в экономике страны, естественно, не обошел вниманием такую отрасль, как жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ). Отрасль ЖКХ в дореформенный период составляла, по оценкам специалистов, треть основных фондов страны. Охватывая единое экономическое и географическое пространство, отрасль функционировала под жестким государственным регулированием всех жилищно-коммунальных отношений с доминирующей государственной формой собственности на все основные фонды ЖКХ. Курс, взятый на преобразование отрасли, потребовал немедленного решения конкретных проблем, негативно отразившихся на состоянии недвижимости жилищно-коммунальной сферы. В первую очередь к ним следует отнести:

- остаточный принцип финансирования;

- отсутствие четкого разграничения властных полномочий и ответственности различных уровней управления за ее сохранность;

- мизерное участие населения в оплате жилья и коммунальных услуг;

- отсутствие рынка жилья и услуг в сфере ЖКХ;

- многофункциональность, а значит, и многоуровневая ведомственная подчиненность предприятий и др.; [8, с. 23]

Главными были вопросы собственности на основные фонды, относящиеся к сфере ЖКХ, ответственности за сохранность этой собственности, ее целевое использование и развитие.

В результате преобразований 1991-2000 гг. существовавшая система управления и финансирования ЖКХ претерпела кардинальные изменения. Существенно изменились формы собственности на все объекты жилищно-коммунальной сферы Российской Федерации.

Приватизация муниципального и государственного жилья значительно увеличила долю частного жилья, и к 2000 г. она составила более 63 % по сравнению с 33 % в 1996 г. (включая ЖСК и ЖК) [6,с. 15]. Однако в процессе приватизации не было четко определено отношение и ответственность собственников жилых помещений к общему имуществу многоквартирного дома, т.е. к той части, которая является неотъемлемой его составляющей, а так же не была достигнута главная цель - передача многоквартирных домов и принадлежащих земельных участков в целом в реальное управление собственникам.

За годы преобразований проведена передача муниципалитетам государственного и ведомственного жилищного фонда. При этом доля государственного и муниципального жилищного фонда сократилась с 67 до 34 % за счет передачи в частую собственность. Государственное (ведомственное) жилье составляет в настоящее время 142,0 млн кв. м, или 5,1 % от всего жилищного фонда страны.[3, с. 18]

Сформированный таким образом рынок жилья и созданная на федеральном уровне правовая база позволили внедрять на и местах следующие механизмы улучшения жилищных условий граждан:

- расселение коммунальных квартир;

- ликвидацию общежитий;

- выплату гражданам субсидии на приобретение и строительство жилья;

- предоставление определенным категориям граждан государственных

жилищных сертификатов;

- предоставление жилищных кредитов (включая ипотечные);

- выпуск жилищных ценных бумаг (облигаций, векселей, сертификатов, займов).

Новые подходы в жилищной политике, связанные со снятием ограничений инициативы населения, позволили уменьшить (за период 1992-2000 гг.) количество семей, стоящих в очереди на улучшение жилищных условий, с 10,2 до 3,55 млн (34,8 %) и увеличить средний показатель обеспеченности жильем по России на 2,6 кв. м (19,1 кв. м жилья на человека).[8, с. 25]

Передача жилищного фонда в муниципалитеты, с одной стороны, позволила сделать предприятия, ранее отвечавшие за его эксплуатацию, более конкурентоспособными, уменьшив затраты на его содержание, с другой - потребовала увеличения затрат у муниципалитетов на его содержание. Такие же проблемы возникли и в отношении других объектов недвижимости ЖКХ, хозяйственное или оперативное управление по которым было закреплено за предприятиями и учреждениями.

Институциональные изменения, происходящие в экономике страны, коснулись коммунальных предприятий. В первую очередь они связаны с их приватизацией и разгосударствлением, что позволило сформировать частный сектор в отрасли (в основном за счет малого бизнеса), а также создать базу для внедрения рыночных отношений. Заметно выросло число муниципальных предприятий, что было обусловлено реализацией постановления Правительства РФ от 07.03.95 № 235 "О порядке передачи объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность".[6, с. 17]

**2. МЕСТО ПОКАЗАТЕЛЕЙ РАЗВИТИЯ ЖКХ В СИСТЕМЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ.**

Категория качества жизни впервые была введена в научный оборот в 60-х годах XX века в связи с попытками моделирования зарубежными исследователями траекторий промышленного развития. Разработка категории качества жизни так или иначе нашла свое отражение в ряде публикаций 80-х годов за рубежом. В 90-е годы проблему защиты прав потребителей и интересов общества все чаще рассматривают с позиций качества жизни, причем включают в это понятие обеспечение рабочими местами, доход, гарантирующий определенный уровень благосостояния, определенное качество медицинского обслуживания, основных социальных услуг. Кроме того, качество жизни предполагает возможность для всех членов общества участвовать в принятии жизненно важных решений и использование возможностей, предоставляемых социальными, экономическими и политическими свободами.[7, с. 34]

В настоящее время в России существует несколько трактовок понятия качества жизни и ряд подходов к определению его структуры. Это и система индексов развития человеческого потенциала, принятая ООН, и совокупность социально-экономических показателей качества жизни, используемая Росстатом, и перечень показателей уровня жизни, соотносимых с системой потребительских бюджетов, разрабатываемых Всероссийским центром уровня жизни, и система показателей здоровья населения, используемая Минздравом России, разработки академических институтов РАН и многие другие.

Но каждый из этих подходов в отдельности не позволяет сформулировать необходимые и достаточные условия для создания хорошо организованного и четко управляемого механизма, ориентированного на обеспечение систематического повышения качества жизни всех слоев населения России. Необходимо обобщить разные позиции и на этой основе выработать единую точку зрения на качество жизни, его сущность и структуру, подготовить эффективный инструментарий оценки качества жизни на федеральном и региональном уровнях, разработать программу управления и формирования нового качества жизни на базе достижений научно-технического прогресса и использования приоритетных социальных технологий. [9, с. 8]

На решение этих задач направлены, в частности, усилия Минпромнауки России, инициировавшего проведение комплексных исследований проблем качества жизни. По заданию Минпромнауки России во Всероссийском научно-исследовательском институте технической эстетики (ВНИИТЭ) в последние годы разработана концепция качества жизни населения и методология его оценки. В основе концепции качества жизни населения лежит тезис о том, что «жизнь - это главная ценность».

Отсюда следует, что структура качества жизни базируется на трех компонентах:

1. удовлетворении потребностей населения: трудовых, социальных, семейно-духовных;
2. условиях жизни, включающих характеристики социальной среды, состояния природной и искусственной среды ("второй природы"), созданной человеком;
3. видах деятельности, осуществляемых человеком, и включающих, прежде всего, труд, быт, отдых и др.

Таким образом, «качество жизни» — чрезвычайно широкое, многоаспектное, многогранное понятие, несравнимо более широкое, чем «уровень жизни». Это категория, далеко выходящая за пределы экономики. Это, прежде всего социологическая категория, охватывающая все сферы общества, поскольку все они заключают в себе жизнь людей и ее качество.[5, с. 25]

Одной из важнейших народнохозяйственных проблем является повышение качества жизни населения, базовую характеристику которого составляют жилищные условия населения. Решение этой ключевой проблемы предполагает улучшение количественно-качественных параметров жилья и качества его содержания и обслуживания. Потребность в жилище относится к числу первичных жизненных потребностей человека. Основная функция жилища — обеспечить человеку благоприятную среду обитания. По мере развития общества расширялись функции жилища. Сегодня жилище — место ведения домашнего хозяйства, общения, отдыха, семейного воспитания детей, нередко и место учебы, трудовой и досуговой деятельности членов домохозяйства, место потребления ими материальных и культурных благ, а также защиты человека от социальных и информационных перегрузок.

Жилище, включенное в систему коммунального и бытового обслуживания населения, составляет среду обитания человека, определяющую качество жизни. Показатели жилищных условий населения и уровня его обслуживания можно разделить на несколько групп:

• наличие, состояние и движение жилого фонда;

• жилищные условия населения;

• обслуживание и финансирование жилого фонда;

• развитие социальной инфраструктуры и ее функционирование;

• оценка населением жилищных условий и качества коммунального обслуживания;

• развитие рынка жилья.

Тесная взаимосвязь и взаимообусловленность уровня развития жилищно-коммунальной сферы и показателей качества жизни населения в самом общем виде показана на рисунке 1.

Обеспеченность жильем

Величина жилищного фонда

Стоимость строительства

1 кв. м. жилья

Уровень благоустройства

жилья

Площадь жилых домов

Объем платных услуг ЖКХ

Комфортность среды

обитания

Электроснабжение

Теплоснабжение

Водоснабжение

Газоснабжение и т.п.

Доступность

приобретения жилья (улучшение жилищных условий)

Рис. 1. Взаимосвязь показателей развития жилищно-коммунального хозяйства и качества жизни населения

Таким образом, развитие жилищно-коммунального хозяйства является важнейшим индикатором качества жизни населения, что особенно четко проявляется в период реформирования жилищно-коммунальной сферы. [4, с. 19]

**3. ПРОБЛЕМЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖКХ В СУБЪЕКТАХ РФ.**

**3.1 Проблемы реформирования ЖКХ в Челябинской области.**

В соответствии с Жилищным кодексом и нормативными актами Челябинской области государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, а также за соответствием жилищных и коммунальных услуг нормативным требованиям осуществляется Государственной жилищной инспекцией (ГЖИ) Челябинской области.

На ГЖИ Челябинской области возложен контроль за 72 млн кв. м жилого фонда, это 380 тыс. домов, находящихся в собственности граждан, юридических лиц и муниципалитетов. В рейтинге инспекций ГЖИ Челябинской области занимает 12-е место по РФ (в 2005 году мы были на 81-м месте).

В целях контроля и регулирования отношений между собственниками жилья и бизнесом – управляющими компаниями (УК) и подрядными организациями — разработано положение о порядке ведения реестра УК и обслуживающих организаций в Челябинской области. Составлен единый реестр вышеперечисленных предприятий с соответствующими характеристиками и адресами регистрации. Все это необходимо для более эффективной работы. В Челябинской области действует более 60 УК и более 500 обслуживающих организаций.

В марте 2007 года за подписью первого заместителя губернатора Челябинской области В.Н.Дятлова главам муниципальных образований было разослано письмо о том, что в целях контроля за деятельностью УК и подрядных организаций и за использованием бюджетных средств необходимо подготовить соответствующие распоряжения о проведении проверок совместно с территориальными отделами жилинспекции, копию представить нам для согласования графика проверок. Из всех муниципальных образований пока такие распоряжения приняты только в 20, это вызывает, мягко говоря, недоумение. Одним из первых было принято постановление главы города Челябинска, создана межведомственная комиссия под председательством заместителя главы города, утверждены положение о комиссии, график проведения проверок, еженедельно проводятся заседания комиссии, итоги проверок публикуются в СМИ. Были проверены МУП Калининского района, ООО «Доверие» и ряд других крупных УК (всего 8 из 15). Выявлены нарушения, предъявлены предписания, наложены штрафные санкции.

Кто-то скажет, что при желании всегда можно отыскать нарушения. Но, например, впечатление от недавно проверенного Еткульского района благоприятное, нарушения там минимальные. То есть все зависит от отношения муниципального образования к делу.

Можно отметить наиболее характерные нарушения. Это:

— отсутствие УК договорных отношений с муниципалитетами и подрядными организациями и населением;

— более 50% населения не заключило договоры с УК;

— около 4% населения выбрали непосредственный способ управления (я считаю, что это заведомо проигрышный вариант для жителей);

— пользуясь юридической неграмотностью населения, УК предлагали услуги с отсутствием гарантий качества и сроков исполнения, без материальной и юридической ответственности для самих УК;

— нарушение объемов капитального и текущего ремонта;

— некачественная подготовка объектов к зиме;

— «заинтересованный» подход к проведению конкурсных и внеконкурсных процедур при размещении госзаказа;

— некачественный технадзор за работой подрядных организаций (при неисполнении сроков окончания работ подрядчикам не предъявляются штрафные санкции).

В ГЖИ разработана и действует электронная база по обращениям и контролю за их исполнением. На сайте госжилинспекции можно узнать о принятых по обращению мерах, узнать новости.

В 2006 году и I квартале 2007 года работниками госжилинспекции обследовано 20 млн кв.м жилого фонда, выявлено около 5 тыс. нарушений в жилищной сфере, по которым выдано 2560 исполнительных документов, 503 должностных лица привлечены к административной ответственности, наложены штрафы на сумму 2,4 млн рублей. Работа по взысканию не оплаченных сумм административных штрафов ведется инспекцией через службу судебных приставов.

В среднем, 4% всех нарушений составляют нарушения правил пользования жилым помещением, 19% - нарушения нормативов обеспечения населения коммунальными услугами и 77% - нарушения правил содержания и ремонта жилых помещений.

Наибольшее количество жалоб поступает из Советского, Ленинского и Металлургического районов Челябинска, из Златоуста и Карабаша, из райнов Аргаяшского и Красноармейского. Основные вопросы, которые изложены в обращениях, это неисправность кровли, неудовлетворительное содержание подъездов, подвалов, некачественное горячее и холодное водоснабжение, плохое содержание придомовой территории, незаконная перепланировка квартир и низкое качество построенного жилья.

К примеру, после обращения жителей дома 39 по Копейскому шоссе Ленинского района по поводу затопления канализационными стоками подвального помещения – это серьезное нарушение, длившееся не один месяц, — компания «Ремжилзаказчик» была привлечена нами к административной ответственности. Штраф не был уплачен в должный срок, руководство мотивировало это нехваткой денежных средств, поступающих от собственников жилья. Пришлось отправить данный материал в мировой суд. Мировой суд признал «Ремжилзаказчик» виновным, действия ГЖИ обоснованными, сумма штрафа увеличилась в три раза.

При подготовке объектов жилищно-коммунального хозяйства к отопительному периоду муниципальные образования получают паспорта. ГЖИ будет внимательно отслеживать этот процесс. Проанализировав порядок подготовки к зиме, инспекция пришла к выводу: если собственники еще как-то сами влияют на подготовку своего жилья, то за работу магистралей, подводящих инженерных сетей, тем более за соответствие нормативу подаваемых энергоносителей спросить бывает не с кого, так как порой не разграничены полномочия.

Перед началом прошлого отопительного сезона госжилинспекция направила во все муниципальные образования уведомления о ненадлежащей подготовке внутриквартальных и внутридомовых сетей теплоснабжения жилого фонда. Однако в ряде муниципальных образований по этому поводу не были приняты адекватные меры. Если к очередному отопительному сезону положение не будет меняться в лучшую сторону, то ГЖИ будет вынуждена в соответствии с постановлением правительства 307 давать свои разрешения «Челябоблкоммунэнерго» на приостановку и отключение тепловой энергии.

В настоящее время в Правительстве РФ находится вопрос о наделении ГЖИ функциями контроля за нормативным обеспечением коммунальными услугами объектов соцкультбыта, а не только жилого фонда.

В ходе плановых и внеплановых проверок выявляется большое количество самовольных перепланировок. Это насущная проблема. Происходит снос несущих конструкций и, как следствие, разрушение жилого дома. Бывает порой, что органы исполнительной власти, выдавая разрешение на размещение офисов и магазинов в жилом фонде, не контролируют соблюдение строительных норм, и дом может разрушаться. Откуда бы ни поступил такой сигнал, инспектор выходит на объект, требует разрешающие документы и в случае самовольных действий составляет предписания, протоколы, требует получения документов или возвращения данного помещения в исходное состояние.

С увеличением объемов ввода нового жилья в разы увеличились жалобы на качество строительства, работу инженерных систем, качество горячего и холодного водоснабжения, мусоропровода, лифта и т.д. Так, в доме 100 по ул. Кашириных, сданном в 2004 году, лифт был пущен только в мае 2006 года, и то после вмешательства жилинспекции. Жители дома 61а по улице Героев Танкограда, сданного в эксплуатацию в 2004 году, в апреле 2006 года обратились в ГЖИ. Проверка показала, что причиной затянувшегося пуска лифта явилась несогласованность и перекладывание ответственности между ООО «Жилтехстрой» и «Союзлифтмонтаж». Много жалоб по этому поводу возникает по электро-, тепловодоснабжению, которые осуществляются по временным схемам. Отсюда вывод, что при приемке нового жилья необходимо наличие жилинспекции.

Жилищно-коммунальный комплекс обладает огромным потенциалом энергосбережения, который позволяет привлекать долгосрочные инвестиции, и роль жилинспекции неоспорима.

Инспекция не ограничивается только мерами административного воздействия. Этот метод очень эффективен, но кроме штрафов мы ищем пути повышения эффективности своей работы, взаимодействуя с органами местного самоуправления. Работа ГЖИ постоянно освещается в СМИ, среди руководителей.

В текущем году намечено вместе с другими контролирующими органами проведение обследований в 11 муниципальных образованиях. Это будет полный комплекс обследований объектов ЖКХ и проверка жилищного фонда, в том числе проверка целевого использования бюджетных средств.[1, с. 23]

**3.2 Проблемы реформирования ЖКХ в Троицком городском**

**округе.**

Прибыль разработчиков, продавцов и пользователей энергосберегающей продукции начнется только тогда, когда мы проведем реформу ЖКХ как она задумана. Пока что она натыкается на ряд препятствий.

Новый жилищный кодекс, принятый в конце 2004 года, дал гражданам большие полномочия и права по управлению имуществом в виде квартир. При этом закон возложил на плечи собственников немалую ответственность: сегодня по закону они должны взять на себя бремя расходов по содержанию жилья. Однако в целом по России процесс реформ идет не так быстро, как хотелось.

Новый жилищный кодекс определил способы управления жильем через создание товариществ собственников жилья (ТСЖ), управляющих компаний (УК) и через непосредственное управление. Сегодня в нашем городе приватизировано около 90% жилого фонда. Остальные 10% — это общежития, а также небольшой удельный вес основного жилого фонда. Только два дома-новостройки создали ТСЖ, но и то их создали заказчики строительства дома и как бы вынудили новоселов войти в эти ТСЖ, так как заказчикам прежде всего надо было срочно запустить в эксплуатацию построенный дом. И чтобы не было проблем при сдаче в эксплуатацию, заказчики создают свою УК, искусственно формируют ТСЖ.

В основном жители города неохотно идут на создание ТСЖ. Причины – прежде всего проблемы юридического, организационного и финансового характера. Первое – нарушается процедура проведения организационных собраний. Их пытаются собрать заинтересованные лица с нарушением процедуры. В нашем городе ни одно собрание не было инициировано жителями домов, как того требует закон. Жители ждут, что этим начнет заниматься администрация, однако это запрещено законом. Мы можем присутствовать на собраниях только в качестве приглашенных.

Собрание пытаются организовать без надлежащего уведомления, считая, что достаточно повесить объявление на подъезде. Даже если его вешают от имени якобы жильцов сами руководители предприятий, которые желали бы взять жилой фонд в эксплуатацию. Не происходит уведомление собственников юридических лиц и муниципалитета. Повестка дня меняется по ходу пожеланий любого члена собрания, что также запрещено. В правление и ревизионную комиссию пытаются попасть не собственники, не соблюдаются порядок и сроки проведения общего собрания в форме заочного голосования. Подтасовывается подсчет голосов на общем собрании теми же лицами, которые незаконно взяли на себя инициативу проведения собрания. Устав товарищества, как правило, не обсуждается, а чаще всего его и нет в наличии. Все это – нарушения, на которые прокуратура и мы всегда обращаем внимание.

Существует проблема получить личные сведения о собственниках – паспортные данные, ИНН, документы, подтверждающие право собственности, что также обусловлено законом. Есть попытки на собраниях голосовать нанимателями жилых помещений. Вывод: проблема с регистрацией ТСЖ как юридического лица сегодня для многих непреодолима.

Собственникам необходимо регистрировать документы в федеральной регистрационной службе, а кто готов сегодня к этому? Все проголосовавшие становятся учредителями ТСЖ, а, следовательно, в налоговую службу должны подаваться сведения на каждого собственника на двух листах в двух экземплярах. Необходима уплата госпошлины при регистрации документов. Для ТСЖ сегодня невозможно выбрать упрощенную систему налогообложения.

Федеральная регистрационная служба наверняка будет править устав, который уже принят на общем собрании, что требует повторного собрания для переутверждения исправлений.

Как будут получать пенсию председатели ТСЖ, бухгалтеры и весь штат? Сегодня эти вопросы с пенсионным законодательством не урегулированы.

После регистрации ТСЖ на местном уровне надо принять юридический документ, закрепляющий передачу домов в управление ТСЖ. Какой правовой документ? Этого пока в законе не сказано. В законе также не сформировано само понятие управления домом как объектом недвижимости и коллективной собственности. Это серьезный пробел. Передача дома не может быть осуществлена без передачи нежилых помещений, встроенных и пристроенных магазинов или других комплексных помещений. Часть подвалов в домах арендована сегодня коммерческими структурами, а иногда они выкуплены, что является нарушением, так как подвалы любых домов по проектной документации – это прежде всего технические помещения. А так получается сегодня, что многие собственники лишены части общедомовой собственности.

В январе 2007 года вышло письмо Минрегиона о передаче имеющейся документации на дома в пользу ТСЖ. Однако имеются случаи, когда документация утеряна или не в полном комплекте, тогда за чей счет это будет восстанавливаться? Есть проблема с закреплением земельного участка. Практика показала, что процесс сбора и оформления документов для закрепления в собственность придомовой территории даже в Москве пока что занимает несколько лет.

Высока плата за оформление документов по созданию ТСЖ. В целом на эти процедуры надо затратить не менее 50 тысяч рублей суммарно. Такие средства есть не у всех граждан, тем более в малых городах. На данном переходном этапе реформ эти расходы могут взять только бюджеты местных органов самоуправления. Однако бюджетный кодекс не позволяет проводить эти действия.

Главным препятствием на пути преобразований остается вопрос капитального ремонта. Прежде всего, это отпугивает от создания ТСЖ жильцов старых домов, которые не готовы нести огромные материальные расходы. В 50-60-е годы в стране было построено огромное количество так называемых хрущевок-пятиэтажек. Когда люди жили в бараках и коммуналках, для многих это было спасением. Но такие дома были рассчитаны на 30-40 лет. Сегодня они стремительно ветшают, и именно отсюда мы получаем резкий рост ветхого и аварийного жилья. Можно ли на плечи жителей передать жилье в таком состоянии при нынешнем доходе? Наверное, нет. Ведь причиной является хронический недоремонт жилого фонда именно государством, хотя в структуре платежа за квартиру примерно 3% жителей платили более 30 лет именно за капитальный ремонт. Вины самих жителей в сложившейся обстановке нет.

Посмотрите, какими мерами передан сегодня на плечи муниципалитетов жилой ведомственный фонд. Наглядный пример тому – передача жилого фонда далеко не бедным предприятием ЮУЖД. Свой фонд они передали в разрушенном состоянии, можно сказать, выкручивая руки Троицкой администрации. Фактически прикрывались правительственными документами, а ради справедливости можно сказать – не передали, а бросили свой жилой фонд на плечи муниципалитета. Ну а поскольку люди находятся на территории города, мы, конечно, были вынуждены принять фонд каким он был. Да и вообще, многие предприятия без какой-либо компенсации за недоремонт переложили свой фонд на муниципалитеты. Как жителям платить за капремонт, если минимум 200-400 рублей за метр квадратный надо вложить за недоремонт государству? Этих денег сегодня у населения просто нет.

Собрав деньги на капремонт, необходимо учесть налоговые расходы: НДС, прибыль и другие. Что делать? Первое – решить проблему налогов, что особенно актуально будет после 2010 года, когда планируется ввести ежегодный подоходный налог на недвижимость в размере от 2 до 4 % от коммерческой цены частного жилья.

Нужна федеральная программа ремонта жилья за счет государства или софинансирование. На каждый дом необходимо составить дефектную ведомость, и есть уже реальные предложения, чтобы расходы на ремонт поделить в следующей пропорции: 25% — жители, 25% — местные органы, 25% — область и 25% — федерация. Если государство не примет решения о капремонте жилья, вся эта реформа будет неосуществима. Силой народ заставить невозможно, иначе это вызовет серьезное противостояние. Житель должен быть заинтересован в реформе, тогда и будут сдвиги. Население должно реально увидеть участие государства в решении своих жилищных проблем.

Как видно из вышесказанного, массовое создание ТСЖ по инициативе жителей на сегодня нереально, а насильственное — невозможно. У нас появились после приватизации собственники, которые не хотят и не умеют грамотно управлять собственностью. По-прежнему большая часть населения пассивна в проведении реформы. Эту реформу через ТСЖ за год не сделать. Специалисты говорят о сроке не менее 15 лет.

Наряду с ТСЖ свое место на рынке жилищных услуг более активно занимают управляющие компании, которые в основном приходят на этот рынок через конкурсы. Однако системы действенного контроля за деятельностью УК нет. Без этого на успех рассчитывать трудно. В некоторых городах уже развивается ситуация по сценарию, подобному «МММ». Деньги с населения собирают, а с поставщиками ресурсов не рассчитываются, вводя их в тяжелое финансовое положение. Необходим закон, который бы обязал УК страховать условия предоставления жилищных услуг. Большие надежды в этом отношении возлагаются на федеральный закон о саморегулируемых организациях, но к сожалению, он принят нижней палатой Федерального собрания только в первом чтении, и со времени первого голосования за него прошло уже несколько лет. Когда такой закон появится, возникнет уверенность в том, что развитие процесса пойдет в правильном направлении. А четкие правила на рынке будут понятны как потребителю, так и поставщику услуг.

Сегодня собственники жилья могут изменить в любой момент способ управления, это лишает управляющую организацию заинтересованности в планировании и обеспечении мер, направленных на эффективное и безопасное пользование общим имуществом не только на текущий период, но и на перспективу. Это ориентирует УК на ежеминутное извлечение дохода за счет капитала собственников, а они в свою очередь не стремятся вливать средства в организационно-технические мероприятия, отдача которых возможна только в перспективе.

В Троицке с приходом на рынок услуг частных УК ситуация по жалобам населения более стабилизировалась по сравнению с ранее действующими убыточными ЖКХ и МУП. Поэтому мы сегодня сторонники малого бизнеса в ЖКХ — по вывозу мусора, уборке подъездов, проведению небольших ремонтных работ и так далее. Свою роль администрация видит в работе информирования населения через местные газеты и телевидение об основных обязанностях УК перед населением и наоборот. Знакомясь с современной литературой по управлению жилым фондом, отмечаешь, что специалисты видят будущее за профессиональными управляющими, специально подготовленными кадрами для этой работы. Каждый дом – это система рисков, а ими надо умело управлять, и без специалистов самим жителям не справиться с трудностями организационного, правового и финансового характера. И ни на одном собрании, я думаю, принять общее решение по этим вопросам будет невозможно.

Вопрос из вопросов — тарифы. Сегодня остро стоит задача перехода на безубыточное функционирование коммунального комплекса, который должен быть инвестиционно привлекательным и для бизнесменов. Сегодня в тарифе за квартплату у нас заложена шестипроцентная инвестиционная составляющая. Оптимально для нормальной работы надо 22%. Только тогда можно остановить ветшание жилого фонда. Только 0,98% жилого фонда сегодня проходит текущий ремонт, а надо 2% в год. На ремонт затрачивают сегодня 1800 рублей на метр квадратный, а надо 3000 рублей. Это примерно 2-4 % нормативного ремонта жилого фонда ежегодно.

Сегодня нужны научно обоснованные нормативы тарифов ЖКХ, если мы хотим иметь безубыточные предприятия по коммунальному обеспечению. К примеру, в нашем городе есть частное предприятие, которое взяло на себя работу по транспортировке теплоносителя от станции ГРЭС до жилого массива города. Руководство ГРЭС согласовало в ЕТО цену продажи гигакалории тепла, производимой на станции. Это частное предприятие вынуждено принимать счета на оплату по цене производимого тепла. Однако населению оно продает гораздо ниже, так как тот же ЕТО утвердил цену на гигакалорию тепла для населения гораздо ниже. Теперь это предприятие имеет убытки в сумме 50 млн. рублей по прошлому году, и мы не знаем, как оно будет выходить из этого положения, и чем помочь — тоже не знаем: в рамках бюджетного кодекса мы не можем делать дотацию. Система предельного ограничения роста тарифов для населения и темпы роста цены реализации товарной продукции у поставщика ресурсов коммунальных услуг никак не стыкуются сегодня.

А что делать с тарифами на горячую воду? Тут вообще непонятно, как их формировать и утверждать. В целом это процесс убыточный для производителя и неподъемный для населения. Тут каждый выкручивается как может, системы в этом вопросе нет.

Если мы не решим эти проблемы, то прихода частного капитала в малых городах в отрасль в ЖКХ просто не дождаться. Психология потребителя такова, что, наблюдая ежегодный рост тарифов, он видит, что решения остались на уровне советского периода. А для решительного сдвига в психологии отношений между потребителями и поставщиком услуг и оценки их деятельности надо усилить приток инвестиций в ЖКХ, а это можно делать только через новые подходы к тарифной политике.

В настоящее время мы находимся только в начальном переходном периоде реализации реформы ЖКХ. В этот период местные органы самоуправления выкручиваются как могут, потому что мы не должны в этот период терять управляемость процессами реформирования.

Одним из таких инструментов мы видим создание единого расчетно-кассового центра. Есть противники, конечно, этого процесса, но я хотел бы здесь привести аргументы «за». Именно такой способ именно на этом этапе позволяет муниципалитету сохранить управляемость процессом.

Это прежде всего удобство для населения, потому что оплата по единым платежным документам происходит в одном месте.

Это удобство для муниципалитета: достоверная база данных по населению, достоверная информация о финансовом состоянии всех ЖКХ, доступ к отчетности по предоставлению услуг, недопоставкам, оплате услуг населением, не зависящая от поставщиков информация о суммах и возмещениях по льготам по персонифицированным счетам, удобство контроля данных по алгоритмам расчета оплаты, недопоставок, скидок, субсидий по оплатам.

Это удобство для поставщиков: активный метод работы с плательщиками, необходимый для ведения расчетов по налогам, по отгрузке, оптимизация абонентского обслуживания, передача подготовки отчетов по начислениям, сборам.

Чтобы муниципалитет мог управлять в этот период ЖКХ, надо для начала иметь о нем полную достоверную информацию. Там, где есть ЕРКЦ, систематизированы и согласованы данные о плательщиках, от разных поставщиков, работа по начислению и сбору платежей упорядочена, процент сбора от населения достигает уровня 90-95%. Актуальные данные ЕРКЦ о предоставлении услуг и о сборах везде доступны муниципальным властям просто в силу того, что у них много рычагов влияния на ЕРКЦ. Это означает, что муниципальные власти владеют информацией о состоянии дел в городе. Если не владеть информацией, то мы даже не сможем в область ни один отчет отправлять, для которых нам сегодня присылают таблицы и формуляры.

Проблемы с реформированием ЖКХ на этом не заканчиваются. Их, конечно, больше. Сегодня идет процесс анализа ошибок и недоработок, сделанных за годы реформирования в жилищной сфере. Мы только стоим на пути освоения нового для России рынка услуг по управлению многоквартирными домами. Главное — не бросать народ наедине с проблемами ЖКХ, и чтоб государство не самоустранилось от поддержки населения.

На заседании правительства РФ в феврале этого года был одобрен комплекс мероприятий по реформированию ЖКХ, предусматривающий решение пяти основных задач. Это развитие инициативы собственников жилья и создание эффективных управляющих компаний, развитие конкурентных отношений, развитие государственного частного партнерства, совершенствование тарифной политики, совершенствование бюджетной политики. В рамках поставленных задач правительством нам всем предстоит непочатый край организаторской работы. Главное, мы должны преодолеть нежелание граждан управлять многоквартирными домами, а это кропотливая и терпеливая разъяснительная работа.[2, с. 15]

## 3.3 Реформирование коммунального хозяйства в Костромской

## области.

У Костромской области есть все шансы стать пилотным регионом в реализации закона «О корпорации содействия реформирования ЖКХ». Для этого необходимо выполнить целый ряд условий. О том, как подготовить коммунальную сферу к предстоящей реформе шла речь на оперативном совещании при губернаторе области.

По словам начальника департамента ЖКХ Александра Кудрявцева, в настоящее время состояние отрасли критическое. Износ коммунальных сетей составляет более 60%, основных фондов – около 70 %. За последние годы количество аварий на теплосетях возросло в 2 раза, на сетях водопровода – в 1,3 раза, канализации - в 1,2 раза. Ограничение роста тарифов предельными индексами не позволяет изыскивать средства на капитальный ремонт.

«Выход из ситуации есть», - уверен глава региона. В настоящее время Правительство формирует корпорацию реформирования ЖКХ. Её основная цель – помочь регионам с капитальным ремонтом и расселением граждан из аварийного жилья. В этом году на эти цели уже выделено 10 млрд. рублей, из них Костромская область получит 46,6 млн. Всего на реализацию закона до 2011 года будет израсходовано 240 млрд. рублей.

По словам Игоря Слюняева, заметную часть этих средств можно получить Костромской области. Уже сейчас достигнута договоренность с главой корпорации Константином Цициным о том, что пилотный проект реформы начнет жить в условиях нашего края. «Он готов работать с нами. Готов показать, как будет работать механизм на примере г. Костромы и муниципальных районов. А что для этого делается в области? Ничего. Проектов нет, диагностики нет, программы нет, нет ничего», - констатировал губернатор.

В течение трех дней экономическому, финансовому блокам и департаменту ЖКХ совместно с администрацией областного центра поручено подготовить план мероприятий, направленных на реализацию закона «О фонде». «У нас есть уникальная возможность привести городское хозяйство в идеальное состояние за 4 года. Только потому, что мы первые. Но для этого нам необходимо выполнить все условия, по которым будет работать фонд», - подчеркнул Игорь Слюняев.

В завершении заседания губернатор продиктовал областным коммунальщикам исчерпывающий алгоритм действий, позволяющих оперативно решать проблемы отрасли. Прежде всего, по мнению Игоря Николаевича, исходя из требований Жилищного Кодекса РФ, надо определиться с формой управления домами. «Эту ситуации мониторить постоянно», - поставил задачу руководитель региона.

Кроме того, департаменту ЖКХ поручено в ближайшее время провести тотальную диагностику наружных сетей. Также необходимо разобраться с системой коммунальных платежей и методикой формирования тарифов на услуги ЖКХ и подготовить программу ликвидации недоремонтов в городском хозяйстве.

**4. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖКХ В РОССИИ.**

Социальная эффективность программ реформирования ЖКХ выражается в повышении качества оказываемых услуг, увеличении степени благоустроенности жилищного фонда, снижении расходов населения на платежи за содержание домохозяйств путем перехода на новые экономические формы взаимоотношений в жилищно-коммунальном комплексе и развития конкурентной среды в сфере жилищного обслуживания и ремонтных работ. Повышение надежности работы производственных систем жилищно-коммунального комплекса позволит снизить до минимума связанные с авариями экстремальные ситуации для населения, что также обозначает повышение качества жизни.

Для гарантированного обеспечения населения доступными по цене ЖКУ необходимо, введение социальных норм потребления ЖКУ. Такие нормы должны определять потребность населения в ЖКУ, в рамках которых будет действовать «социальный» тариф, а потребление сверх социальной нормы будет оплачиваться по экономически обоснованным тарифам. При этом дальнейшее формирование рынка ЖКУ должно быть ориентировано, прежде всего, на усиление конкуренции в этом секторе с целью снижения тарифов и затрат населения и бюджета на ЖКУ при одновременном усилении контроля за исполнением своих обязательств всеми участниками рынка ЖКУ.

Вместе с тем, необходимо признать, что одной из главных причин недостаточности финансирования модернизации жилищно-коммунального хозяйства является низкий уровень фактических платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги. Таким образом, сформировался «замкнутый» круг – высокий уровень тарифов на жилищно-коммунальные услуги обусловлен низким техническим уровнем жилищно-коммунального хозяйства, изношенностью основных фондов, отсутствием внедрения новых технологий, и в то же время из-за неспособности населения оплачивать данные тарифы и необходимости отвлечения бюджетных ресурсов на покрытие разницы в тарифах наблюдается недостаток ресурсов для модернизации и технического перевооружения жилищно-коммунального хозяйства.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Проблемы реформирования ЖКХ начинаются еще с 90-х годов 20 века, а именно, в это время не было четко определено отношение и ответственность собственников жилых помещений к общему имуществу многоквартирного дома, т.е. к той части, которая является неотъемлемой его составляющей, а так же не была достигнута главная цель - передача многоквартирных домов и принадлежащих земельных участков в целом в реальное управление собственникам. Но, однако, имея недостатки, реформирование ЖКХ в 90-х г. 20 в. дало толчок для дальнейшего развития жилищно-коммунальной сферы.

Говоря о ЖКХ нельзя обойти вниманием и качество жизни, так как эти показатели имеют между собой взаимосвязь. Такие показатели жилищных условий населения как:

• наличие, состояние и движение жилого фонда;

• жилищные условия населения;

• обслуживание и финансирование жилого фонда;

• развитие социальной инфраструктуры и ее функционирование;

• оценка населением жилищных условий и качества коммунального обслуживания;

• развитие рынка жилья.

зависят полностью от эффективной и правильной работы жилищно-коммунальной сферы. Отсюда можно сделать вывод, что одним из главных показателей влияющих на региональные аспекты ЖКХ является уровень качества жизни в регионах.

В данной курсовой работе представлены три региона со своими особенностями и проблемами реформирования ЖКХ:

Челябинская область:

Недостатки в области ЖКХ:

— отсутствие УК договорных отношений с муниципалитетами и подрядными организациями и населением;

— более 50% населения не заключило договоры с УК;

— около 4% населения выбрали непосредственный способ управления (я считаю, что это заведомо проигрышный вариант для жителей);

— пользуясь юридической неграмотностью населения, УК предлагали услуги с отсутствием гарантий качества и сроков исполнения, без материальной и юридической ответственности для самих УК;

— нарушение объемов капитального и текущего ремонта;

— некачественная подготовка объектов к зиме;

— «заинтересованный» подход к проведению конкурсных и внеконкурсных процедур при размещении госзаказа;

— некачественный технадзор за работой подрядных организаций (при неисполнении сроков окончания работ подрядчикам не предъявляются штрафные санкции).

Троицкий городской округ:

Проблемы юридического, организационного и финансового характера для создания ТСЖ. Эта проблема является одной из главной. Проблема создания ТСЖ влечет за собой множество не решенных проблем:

* не сформировано само понятие управления домом как объектом недвижимости и коллективной собственности.
* закреплением земельного участка
* вопрос капитального ремонта.
* незаинтересованность людей в реформе ЖКХ

Отсутствие системы действенного контроля за деятельностью УК – это вторая по значимости проблема ЖКХ. Не мало важную роль играют тарифы.

Костромская область:

* Износ коммунальных сетей составляет более 60%, основных фондов – около 70 %.
* Количество аварий на теплосетях возросло в 2 раза, на сетях водопровода – в 1,3 раза, канализации - в 1,2 раза
* Ограничение роста тарифов предельными индексами не позволяет изыскивать средства на капитальный ремонт
* Неопределенность с формой управления домами

Проблемы с реформированием ЖКХ на этом не заканчиваются. Их, конечно, больше. Сегодня идет процесс анализа ошибок и недоработок, сделанных за годы реформирования в жилищной сфере. Мы только стоим на пути освоения нового для России рынка услуг по управлению многоквартирными домами. Главное — не бросать народ наедине с проблемами ЖКХ, и чтоб государство не самоустранилось от поддержки населения.

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Аболин А.А. Статистическая отчетность 22-ЖКХ (субсидии) как зеркало проведения реформы ЖКХ // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ – 2006- №5
2. Аболин А.А. Трансформация льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг в компенсационные выплаты // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №6 –2007
3. Дронов А.А. О состоянии ЖКХ России и перспективах его формирования // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №6-7 –2005
4. Конюхов Л.Н. и др. Анализ финансового состояния жилищно-коммунального предприятия // ЖКХ – 2006
5. Кругликов А.А. Государственная политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №7 –2006
6. Максимова Н.С. Реформа жилищно-коммунальной сферы – важный резерв управления финансов России – 2006
7. Шестакова Л.Д. Качество жизни: сущность и показатели измерения // Современные проблемы управления социально-экономическими процессами в России: материалы научной сессии Моск. гуманит. ун-та, декабрь 2005
8. Чернышов Л.Н. Для преодоления кризиса в ЖКХ необходим программный целевой подход // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №8 –2004-с.52-64.
9. Чернышов Л.Н. Первые итоги демонополизации жилищной и социальной сферы // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №3 –2004