Дисциплина

«Основы социального управления»

**Реферат**

**«Жилищно-коммунальное хозяйство»**

**Санкт-Петербург**

**2010год**

**Содержание**

1. Введение. -------------------------------------------------------------- стр.3
2. Структура жилищно-коммунального хозяйства. ------------- стр.4
3. Жилищно – коммунальное обслуживание. --------------------- стр.6
4. Строительство муниципального жилья. ------------------------- стр.8
5. Коренные изменения финансирования ЖКХ РФ. ------------ стр.10
6. Муниципальное управление ЖКХ. ------------------------------ стр.12
7. Государственная поддержка модернизации жилищно-коммунального комплекса и привлечение инвестиций. ------------------------- стр.14
8. Изменение системы управления жилищным фондом. ------ стр.17
	1. Единый информационно-расчетный центр. ------------------ стр.17
	2. Выбор способа управления многоквартирными домами. – стр.18
	3. Социальная защита населения. ----------------------------------стр.20
9. Заключение.------------------------------------------------------------ стр.22
10. Список литературы. -------------------------------------------------- стр.24

# Введение

Жилищно-коммунальное хозяйство является одним из важнейших структурных элементов, обеспечивающих функционирование народного хозяйства и качество жизни населения России.

Развитие жилищно-коммунального хозяйства – важное направление экономической и социальной политики государства.

Вопросы, связанные с ЖКХ были актуальными на протяжении многих десятилетий и остаются важными и в наши дни. Это обусловлено тем, что рынок жилья и коммунальных услуг касается ресурсного потенциала любой территории и местного самоуправления, государства в целом.

Многие десятилетия ЖКХ функционировало на основе стабильной модели, при которой заботы и затраты на воспроизводство несло государство при минимальном участии населения. Сейчас к нему предъявляются другие требования: конкурентоспособность, самоокупаемость, бездотационность, привлекательность для частного капитала и т.д.

Государственная политика в сфере жилья представляет сложную совокупность различных видов социально-экономических и политических факторов и видов воздействия на возможности удовлетворения граждан жилищно-коммунального хозяйства услугами. Особенно острой проблемой является проблема аккумуляции необходимых финансовых средств для строительства и содержания жилья и обеспечения услугами ЖКХ.

1. **Структура жилищно-коммунального хозяйства.**

Жилищно-коммунальное хозяйство – это сложный многоотраслевой промышленно-технологический комплекс. Оно объединяет жилищное хозяйство, водоснабжение, водоотведение, коммунальную энергетику, внешнее благоустройство, дорожное хозяйство, санитарную очистку и прочее.

Юридические лица, которые непосредственно обслуживают объекты жилищно-коммунального хозяйства и предоставляют услуги потребителям, называют организациями жилищно-коммунального хозяйства. Причем это могут быть как государственные и муниципальные унитарные предприятия, так и акционерные общества, хозяйственные товарищества, производственные кооперативы, товарищества собственников жилья и т.п.

Основные фонды ЖКХ подразделяются на две группы: жилищный фонд и коммунальные фонды (коммунальная инженерная ифраструктура).

Жилищный фонд включает недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества. В зависимости от целевого назначения подразделяется на: социальный, коммерческий, специализированный, индивидуальный. По форме собственности: частный, смешанный, государственный, муниципальный.

В управлении жилищным фондом муниципальных образований принимают участие: комитеты и управления социальной защиты населения, жилищные комитеты и управления, комитеты и управления жилищно-коммунального хозяйства, комитеты и управления муниципальным имуществом, строительные комитеты и департаменты.

Объекты муниципального жилищного фонда в основном используются в форме передачи в наем: имущественный, коммерческий, аренды, хозяйственное ведение, кондоминиум.

Коммунальное хозяйство подразделяется на группы объектов: санитарно-технические (водопроводы, канализация, предприятия по очистке городов); энергетические (электростанции, котельные, тепловые, электрические и газовые сети); транспортные (троллейбусы, трамваи); объекты внешнего благоустройства (путепроводы, зеленые насаждения, мостовые, тротуары, водостоки, набережные, уличное освещение и др.).

Наиболее распространенная организационно-правовая форма хозяйствующих субъектов в ЖКХ – муниципальные унитарные предприятия. Преобладающая хозяйственная структура – многоотраслевые предприятия

Федеральным органом государственного управления жилищно-коммунальным хозяйством является Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

Низовыми звеньями управления жилищно-коммунальным хозяйством являются: тресты, жилищно-эксплуатационные конторы (ЖЭК), жилищно-коммунальные отделы (ЖКО), дирекции по эксплуатации зданий (ДЭЗ), ремонтно-эксплуатационные управления (РЭУ), домоуправления.

Характерной чертой для жилищно-коммунальной сферы является то, что многие вопросы решаются местными органами власти. К вопросам местного значения относятся:

* содержание и использование муниципального жилищного фонда и нежилых помещений;
* регулирование планировки и застройки территорий муниципальных образований;
* создание условий для жилищного и социально-культурного-досугового строительства;
* организация, содержание и развитие муниципальных энерго-, газо-, тепло- водоснабжения , канализации;
* организация снабжения населения и муниципальных учреждений топливом;
* благоустройство и озеленение территории муниципального образования;
* организация ритуальных услуг и содержание мест захоронения и другие вопросы.
1. **Жилищно – коммунальное обслуживание.**

Кризисное состояние жилищно-коммунального комплекса в большинстве муниципальных образований России стало проблемой общегосударственного значения. Причинами кризиса явились многолетнее недофинансирование, неэффективная тарифная политика, предопределяющая дотационность отрасли, высокие затраты на оказание услуг, отсутствие у обслуживающих предприятий экономических стимулов снижения затрат, а у получателей ЖКУ – возможности влиять на их количество и качество, неэффективная система централизованного управления, неразвитость конкурентной среды, высокая степень износа основных фондов, большие потери теплоэнергии, воды и других ресурсов.

В большинстве городов страны, особенно крупных, уровень жилищно- коммунального обслуживания остается низким и не соответствует предъявляемым требованиям, возложенные на него задачи выполняются далеко не в полной мере, что в значительной степени влияет на снижение качества жизни населения.

 Особенно явно это проявляется в крупных городах, таких как, например, Санкт-Петербург, так как в нем сосредоточен огромный жилищный фонд, концентрированно проживает большая часть населения страны, сосредоточены основные мощности жилищно-коммунальных предприятий. Именно здесь наиболее ярко проявляются негативные черты жилищной сферы: абсолютный монополизм, чрезмерная ведомственность, недостаточная квалификация кадров, техническая и технологическая отсталость и, как результат, неудовлетворительный уровень работы, игнорирование интересов населения и низкое качество предоставляемых услуг потребителям.

Жилищно-коммунальное хозяйство непосредственно связано с населением и является ведущим в технологической цепочке обслуживания населения.

Для ЖКХ характерны: а) принадлежность к группе жизнеобеспечения; б) социальная значимость; в) низкая заменяемость другими услугами.

Существенной особенностью отрасли коммунального хозяйства является проявление негативных последствий монопольного положения предприятий - поставщиков и производителей услуг, выражающееся не только в необоснованном завышении цен и тарифов на них, но и в их неудовлетворительном качестве, надежности и экологической безопасности при отсутствии у потребителя возможности отказаться от данных видов услуг.

 Большинство предприятий жилищно-коммунального хозяйства, и в первую очередь, связанные с сетевой поставкой ресурсов, занимают монопольное положение на обслуживаемой ими территории (являются локальными монополиями). При этом географические границы товарных рынков, как правило, определяются административными границами городов и районов (исключения в отдельных случаях составляют межрайонные электрические сети, водопроводные сети и ряд других объектов, имеющих межрайонное значение).

 Как и за любые другие, граждане обязаны вносить плату за пользование жилыми помещениями и плату за коммунальные услуги. Платежи за коммунальные услуги взимаются помимо квартирной платы. В современном понимании квартирная плата—это плата за жилое помещение (наем площади), которое принадлежит иному собственнику—муниципалитету, субъекту Федерации, государству, частной компании и т.д. При этом оплату за услуги можно условно подразделить на платежи: за тепло-, водо-, газо-, электроснабжение, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества дома и уборку придомовой территории.

1. **Строительство муниципального жилья**

Жильё для человека является первейшей социальной потребностью и гарантировано Конституцией РФ.

В СССР жильё на 80% строилось за счет бюджетных средств .государство покупало жильё у строителей и передавало его нуждающимся бесплатно.

Теперь общественных фондов нет, и проблемы предоставления бесплатных услуг усугубились. Новая модель решения жилищной проблемы базируется на принципиально иных социально-экономических и нравственных принципах.

Жильё становиться объектом купли продажи, товаром на рынке, который призван удовлетворять не потребность в жилье, а платежеспособный спрос. Обеспечение потребности в жилье заменяется рынком жилья.

Рынок жилья сейчас отличается парадоксальными чертами. Так продажная цена на жилье уже в 2 раза превышает себестоимость строительства, но ввод жилья последнее время сокращается. Другая особенность рынка жилья заключается в том, что на жильё предъявляется ажиотажный спрос при низкой платежеспособности населения.

Градостроительный кодекс обязывает городские власти готовить площадки и передавать их под строительство. Но положение усугубляется тем, что в большинстве муниципальных образований отсутствуют генеральные

планы застройки, строительство во многих случаях приобрело хаотический характер.

В сложившейся ситуации только участие государства в развитии жилищно-коммунальной инфраструктуры может дать импульс жилищному строительству и снизить стоимость жилья.

После 2010г. организация строительства жилья полностью возлагается на местные органы власти. От их деятельности зависти, насколько труден будет процесс согласований на отвод участков, будет ли преодолен монополизм строителей, будут ли они использовать административный ресурс и управлять застройщиками, очередями, ценами.

В улучшении жилищных условий нуждается подавляющая часть населения. Их можно разделить на две группы

* нуждающиеся, которым требуется помочь войти в категорию тех, кто может купить жильё на рынке
* нуждающиеся, которые не в состоянии купить жильё.

Ипотека-способ улучшить жилищные условия людям со средним достатком, она должна сделать жильё доступным для граждан со средними доходами.

Однако многим нуждающимся в жилье коммерческая банковская ипотека не по средствам, при этом по формальным критериям их нельзя назвать малоимущими. Для урегулирования ситуации создана социальная ипотека.

* Дотирование процентных ставок по кредиту
* Субсидии на часть стоимости жилья и кредита, на первоначальный взнос
* Снижение цены жилья до уровня себестоимости

Государство в полной мере сохраняет обязательства перед малоимущими, которые не могут стать субъектами рынка жилья. Им предоставляется бесплатное жилье в соответствии с установленными стандартами по договору социального найма в домах муниципального жилищного фонда. Претендент должен получить статус малоимущего гражданина, и тогда его поставят в очередь на получение социального жилья.

## Коренные изменения финансирования ЖКХ РФ

Как известно, до проведения реформы примерно 98 % расходов по содержанию и развитию жилищно-коммунальной сферы отрасли приходилось на бюджет министерств, ведомств, предприятий или организаций, в чьем ведении находились объекты ЖКХ.

Почти полная финансовая зависимость жилищно-коммунальной сферы от бюджета, а также соответствующих ведомств и предприятий крайне негативно сказывалась на ее работе и из-за остаточного выделения средств, и в не меньшей степени из-за незаинтересованности в их рациональном использовании.

Огромные убытки предприятий ЖКХ были обычным явлением. Немалые финансовые трудности испытывали бюджеты территорий и ведомств. Расходы, на жилищно-коммунальную сферу составляли от30 до 70%бюджетов многих территорий, городов и муниципальных образований, что затрудняло работу по обеспечению социальных потребностей населения, а также развитию экономики.

Предприятия промышленности, сельского хозяйства, строительства и других отраслей хозяйства, на балансе которых находилось жилищно-коммунальное хозяйство, вынуждены были заниматься несвойственными им функциями. Расходовались трудовые, материальные и финансовые ресурсы, которые с большей отдачей могли быть использованы для развития и совершенствования производства, повышения его эффективности.

Поэтому в устранении всех этих негативных явлений, а значит в реформировании ЖКХ, была заинтересована прежде всего сама отрасль, а также другие отрасли и сферы хозяйства, органы государственной власти и бюджеты всех уровней.

В настоящее время более 90 % ведомственного жилья и коммунальных предприятий передано в муниципальную собственность. Таким образом, большинство, предприятий, передавших объекты ЖКХ местным органам власти, уже освободились от несвойственных им непроизводственных функций, сосредоточив внимание на эффективности производства.

Как уже отмечалось, до начала реформы за счет платежей населения покрывалось только 2-3 % затрат жилищно-коммунальной сферы на производство и реализацию услуг.

Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, одобренная Указом Президента РФ от 28.04.97 № 425 уже в 1997 г. дала мощный импульс для продолжения реформы. По сравнению с 1996 г. уровень платежей населения увеличился с 27 до 38 %. В 1998 г. платежи населения, несмотря на кризис августа 1998 г., возросли до 50,4

В расчетах федерального бюджета на 2000 г. платежи населения за ЖКУ были предусмотрены на уровне 70% от затрат на их производство. Проведенные финансовыми органами обследования показали, что многие местные органы власти не обеспечивают последовательного проведения мероприятий жилищно-коммунальной реформы, одним из направлений которой является дифференциация платежей населения в зависимости от качества и количества услуг, месторасположения жилья и др.

В большинстве регионов гражданам, имеющим сверхнормативное, второе жилье, установлена такая же плата за услуги, как и за жилье в пределах социальной нормы.

Комплексный подход к реформированию отрасли, выполнение работ по ресурсосбережению позволяют, как показывает практика, снижать затраты на производство ЖКУ на 15-40 %.

Для стимулирования жилищно-коммунальной реформы используются также рычаги оказания временной финансовой помощи субъектам Российской Федерации, в частности при выдаче ссуд из федерального бюджета на кассовый разрыв, на погашение долгов по заработной плате и другим социальным выплатам.

1. **Муниципальное управление ЖКХ.**

Деятельность органов местного самоуправления в сфере ЖКХ направлена, прежде всего, на обеспечение в рамках своих полномочий социальных гарантий прав граждан.

ЖКХ является наиболее бюджетоемкой, социально значимой и проблемной сферой деятельности органов местного самоуправления.

Предприятия жилищно - коммунального хозяйства, обеспечивающие поставку ресурсов по распределительным сетям, являются естественными локальными монополистами. Их деятельность подлежит регулированию.

Существующая система тарифного регулирования делает практически невозможным привлечение частных инвестиций в развитие коммунальной инфраструктуры, поскольку не дает возможности использовать сэкономленные в результате снижения затрат средства на развитие и модернизацию производства.

Система регулирования предприятий жилищно - коммунального хозяйства должна обеспечивать прогнозируемость и предсказуемость изменения тарифов. Установление тарифов должно производиться на определенный срок (период регулирования), который должен быть согласован с периодом регулирования тарифов, устанавливаемых на федеральном (газ) и региональном (электроэнергия) уровнях.

Рис. 2. функции органов власти местного самоуправления

**Функции органов власти субъектов Федерации**

Юридические

лица – потребители жилищно-коммунальных услуг

Определение полномочий

Юридические лица, производители работ по содержанию, эксплуатации жилых зданий и инженерных систем городов и населенных пунктов

**Функции органов власти местного самоуправления**

1. Разрабатывает концептуальные направления развития ЖКХ регионов (реформы, демонополизация, энергоресурсосбережения)
2. Утверждает правовую базу функционирования ЖКХ территорий:

- государственные социальные стандарты стоимости и качества услуг;

- антимонопольное регулирование деятельности естественных локальных монополий;

- лицензирование и сертификация в ЖКХ

3. Формирует реестр предприятий, функционирующих на рынке производства работ в ЖКХ и организаций естественных локальных монополистов

4. Организует работу:

- Государственной жилищной инспекции;

- по лицензированию деятельности по эксплуатации инженерных систем городов;

- по сертификации в ЖКХ

5. Формирует межбюджетные отношения на основе досрочных нормативов

6. Координирует процессы повышения цен и тарифов и другие вопросы

1. Разработка и утверждение нормативной базы ЖКХ по: разграничению функций управления и хозяйствования; формированию договорных отношений и конкурсному отбору исполнителей работ; уровню платежей от затрат и доли расходов по ЖКХ в совокупности дохода семьи; нормативам потребления услуг ЖКХ и параметров их качества.
2. Организация функционирования ЖКХ территорий
3. Организация контроля качества производимых услуг ЖКХ и рассмотрение обращений граждан
4. Формирование ценовой и тарифной политики на услуги ЖКХ
5. Разработка местных программ реформирования, демонополизации и энергоресурсосбережения в ЖКХ
6. Создание механизмов социальной защиты населения при повышении оплаты жилья и другие вопросы

Процедуры тарифного регулирования должны обеспечивать публичность процесса формирования тарифов. Это необходимо для достижения доверия со стороны потребителей коммунальных услуг, а также для достижения баланса интересов в процессе регулирования тарифов. Публичность системы должна обеспечить необходимое методическое и информационное взаимодействие между отдельными элементами этой системы: процедурами мониторинга деятельности предприятий жилищно - коммунального хозяйства, подготовки и рассмотрения заявок на пересмотр тарифов, их утверждения и вступления в силу.

# Государственная поддержка модернизации жилищно - коммунального комплекса и привлечение инвестиций в эту сферу

Государственная поддержка модернизации жилищно - коммунального комплекса на основе современных технологий и материалов осуществляется по двум направлениям.

Первое направление предусматривает срочное привлечение бюджетных ресурсов и ресурсов международных кредитных организаций под гарантии Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления для финансирования наиболее приоритетных и эффективных инвестиционных проектов в жилищно - коммунальном комплексе.

Второе направление - стратегическое – предусматривающее создание финансовых механизмов минимизации рисков привлечения частного капитала посредством заемного финансирования и прямых инвестиций в жилищно - коммунальный комплекс, в том числе под государственные или муниципальные гарантии, создание системы рефинансирования кредитов за счет привлечения под государственные и муниципальные гарантии средств вторичных инвесторов и других механизмов.

Меры, предусмотренные в рамках второго направления, имеют долгосрочный характер и направлены на создание устойчивого рыночного механизма привлечения капитала в жилищно - коммунальный комплекс.

Средства федерального бюджета направляются на реализацию межрегиональных проектов, а также на модернизацию и завершение строительства крупных объектов, имеющих важное значение для обеспечения жизнедеятельности регионов.

Эти проекты направлены на:

* ликвидацию кризисного состояния систем теплоснабжения, водоснабжения и канализации, если существует угроза нарушения функционирования систем жизнеобеспечения, которая может иметь отрицательные последствия для жизни и здоровья населения;
* модернизацию или завершение строительства крупных объектов, обеспечивающих решение задачи снабжения коммунальными услугами и имеющих определяющее значение для жизнедеятельности региона, если их финансирование невозможно без участия федерального бюджета;
* решение проблемы ресурсного обеспечения предоставления коммунальных услуг, имеющей значение для нескольких регионов.

Органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления и предприятиям жилищно - коммунального комплекса, реализующим программы реформирования жилищно - коммунального комплекса и обеспечивающим софинансирование проектов по модернизации жилищно - коммунального комплекса за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов, средств предприятий и заемных средств, в различной форме оказываться поддержка из федерального бюджета.

Структура финансирования мероприятий подпрограммы по модернизации жилищно - коммунального комплекса состоит из двух частей:

* средства федерального бюджета, предоставляемые в различной форме субъектам Российской Федерации, органам местного самоуправления, предприятиям жилищно - коммунального хозяйства, осуществляющим проекты по модернизации жилищно - коммунального комплекса;
* средства бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов, средства предприятий жилищно - коммунального хозяйства, дополнительно привлеченные средства частных кредиторов, в том числе под гарантии субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления.

Возможность привлечения в жилищно - коммунальный комплекс долгосрочных инвестиционных ресурсов определяется в значительной степени тем огромным потенциалом ресурсосбережения, которым обладает сегодня жилищно - коммунальный комплекс.

В общем виде система финансирования проектов по модернизации и развитию жилищно - коммунальной инфраструктуры предусматривает два варианта получения средств.

Первый из них предусматривает получение на возвратной основе средств из бюджета или от частного кредитора путем выявления приемлемого уровня долговой нагрузки, которую может нести заявитель конкретного проекта. В первую очередь должна быть обеспечена возможность получения кредитных ресурсов на необходимый срок.

Второй вариант предусматривает предоставление на безвозвратной основе бюджетных средств на реализацию конкретных проектов за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации или (и) местных бюджетов, в исключительных случаях - федерального бюджета.

Разделение механизмов по предоставлению средств на возвратной основе и по предоставлению бюджетных финансовых средств на безвозвратной основе имеет своей целью повышение прозрачности системы финансирования инвестиционных проектов предприятий жилищно - коммунального комплекса и ее устойчивости в силу возможности независимого функционирования.

# Изменения системы управления жилищным фондом

## Единый информационно-расчетный центр

Важным направлением реформирования отрасли стало совершенствование системы начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги.

В связи с тем, что жилищно-коммунальные услуги достаточно серьезно дотируются из бюджета, вопрос прозрачности финансовых потоков особенно актуален. При этом, существовавшая ранее система не обеспечивала должного качества обслуживания населения и основывалась на ведении бумажного документооборота. Собираемость платежей составляла порядка 75%.

Организации, управляющие жилищным фондом, и поставщики жилищно-коммунальных услуг несли колоссальные убытки вследствие систематической неполной и несвоевременной оплаты населением начисленных платежей за жилье, коммунальные и прочие услуги.

Одновременно с задачами учета объемов услуг и прозрачности, актуальной стояла еще одна задача – организация массовой и квалифицированной работы с населением по единым общегородским правилам и процедурам, в том числе ведение претензионно-исковой работы с должниками.

Внедрение системы ЕИРЦ позволило повысить уровень собираемости платежей с 75 до 90%. Таким образом, инвестиции в становление системы ЕИРЦ окупились в течение первого же года ее работы.

В работе ЕИРЦ был реализован принцип обслуживания населения через службу «одного окна», который существенно упрощал порядок получения информации, а также способствовал ускорению процесса выдачи документов.

При создании «одного окна» исчезла необходимость посещения нескольких организаций расположенных в разных местах. Все вопросы начисления теперь решались при обращении всего лишь в «одно окно» ЕИРЦ.

## Выбор способа управления многоквартирными домами.

Вступление в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации положило начало формированию новой системы управления многоквартирным домом, в котором значительное место отводится собственникам помещений.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ для эффективного управления многоквартирным домом собственники помещений должны самостоятельно выбрать наиболее удобный для них способ управления своим домом.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в очной форме либо путем заочного голосования.

Результаты выбора способа управления, проведенные в городах, показали, что к настоящему времени собственники не в полной мере готовы взять на себя обязательства по управлению своим многоквартирным домом. В основном, выбранным способом управления стало управление управляющими организациями.

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме

Управление управляющей организацией

Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом (ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Кроме того, в связи с принятием Программы поддержки и развития ТСЖ, ЖК и ЖСК в текущем году активизировалась работа по созданию ТСЖ. В то же время вновь созданные ТСЖ, как правило, заключают договоры управления с управляющими организациями.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ выбранный собственниками способ управления многоквартирным домом должен быть реализован (заключены договоры управления с управляющей организацией, ТСЖ должно быть зарегистрировано, при непосредственном управлении должны быть заключены договоры с ресурсоснабжающими и подрядными организациями).

В случае если собственники помещений не выбрали или не реализовали выбранный способ управления, проводятся открытые конкурсы по отбору управляющей организации.

##

## Социальная защита населения

Одной из наиболее острых проблем при осуществлении жилищно-коммунальной реформы в России является проблема ее социальных последствий, обеспечения социальной защиты населения при переходе на полную оплату населением жилищно-коммунальных услуг. Социальная защита населения при оплате жилого помещения и коммунальных услуг осуществляется по двум направлениям:

- льготы (меры социальной поддержки);

- субсидии.

В связи с переходом от дотирования предприятий, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, к полной оплате указанных услуг потребителями потребовалось изменение системы финансирования жилищно-коммунального хозяйства. Действовавшая ранее система покрытия за счет субсидий из бюджета текущих убытков и выпадающих в результате предоставления социальной помощи доходов предприятий-поставщиков жилищно-коммунальных услуг приводила к неконтролируемому росту кредиторской задолженности указанных предприятий.

Жилищным кодексом Российской Федерации, вступившим в действие в 2005 году, был установлен единый порядок предоставления субсидий на всей территории России, согласно которому изменились правила расчета субсидии, срок предоставления, появился новый механизм предоставления субсидий — перечисление средств субсидий на банковские счета граждан.

Одно из важных достижений проводимой реформы – максимально возможное упрощение процедуры сбора документов, необходимых для получения субсидий.

В настоящее время жилищные субсидии предоставляются гражданам, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле этих расходов в совокупном доходе семьи.

Льготы (меры социальной поддержки) на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются соответствующим категориям граждан непосредственно организациями, производящими начисление платежей за жилье и коммунальные услуги.

**Заключение.**

Состояние жилищно-коммунального комплекса в настоящий период можно охарактеризовать как кризисное. Из перечня проблем ЖКХ невозможно выделить самую главную причину нынешнего нестабильного состояния жилищно-коммунального комплекса. Так как все они носят взаимосвязанный характер и порождают одну другую.

Существуют объективные обстоятельства, накладывающие отпечаток на реформирование ЖКХ, которые можно сгруппировать следующим образом:

* политические, связанные с обстановкой и порядком в стране, с взаимоотношениями между структурами и уровнями власти.
* экономические, определяющие состояние общественного воспроизводства, благосостояния, инфляции, рыночных отношений, устранение монополизации и расширение конкуренции, финансового состояния хозяйствующих субъектов, роста финансового потенциала, в том числе и за счет внешнеэкономических условий.
* информационные проблемы, связанные с обеспечением участников процесса ценообразования полной и достоверной информацией по формированию издержек услуг, финансовому состоянию предприятий-монополистов.

Проблема жилищно-коммунального хозяйства является актуальной на протяжении многих лет, улучшению состояния ЖКХ уделялось и уделяется в наши дни много внимания и прилагаются множество усилий для стабилизации сложившейся ситуации.

Проводимые преобразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства содержат конструктивные меры, позволяющие осуществлять взвешенную политику повышения уровня оплаты ЖКУ с обязательным гарантированным усилением мер по социальной защите населения.

Реальное положение с финансированием предприятий ЖКХ показывает, что модернизация оборудования собственными средствами невозможна, там едва хватает средств на текущее содержание инженерной инфраструктуры городов. За последние годы сумма средств из бюджетов всех уровней, направляемая в жилищно-коммунальное хозяйство, практически не меняется и составляет порядка трети от годовой потребности.

К сожалению, дальнейшее увеличение бюджетных ассигнований на эти цели не представляется реалистичным. Переложить платежи населения на промышленные предприятия, увеличив перекрестное субсидирование, нецелесообразно, ибо сохранение перекрестного субсидирования отрицательно сказывается на развитии экономики в целом и конкурентоспособности отечественных производителей. Таким образом, остается один источник - полная оплата потребляемых ЖКУ высокодоходными категориями граждан.

По мере перехода к полной оплате ЖКУ потребителями отрасль становится инвестиционно привлекательной. И чем быстрее мы преодолеем этот рубеж, тем скорее станет понятной и прозрачной экономика предприятий, требующих значительных финансовых ресурсов для модернизации основных фондов.

# Список литературы

1. <http://www.gkh-reforma.ru/> - «Реформа ЖКХ»
2. А.В.Пикулькин «Экономика муниципального сектора»
3. Закон от 30.12.2004г. № 210 «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса».
4. Закон «О финансовом оздоровлении жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации».
5. <http://urbaneconomics.ru>