

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ, УПРАВЛЕНИЯ И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

Кафедра социально-экономического планирования

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой
Е.В.Зандер

подпись

« 27 » 06 20 __ г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

080504.65 - Государственное и муниципальное управление

Управление жилищно-коммунальным хозяйством
муниципального района

Научный руководитель Сердюк 29.06.2016 старший преподаватель
подпись, дата 2016.

Н.П.Сердюк
инициалы, фамилия

Выпускник

[подпись] 29.06.2016
подпись, дата

А.А.Лакосина
инициалы, фамилия

Рецензент

Куртина 29.06.2016
подпись, дата

начальник службы
по управлению
многоквартирными
домами МУП «УККР»

Т.В.Куртина

Красноярск 2016

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа по теме « Управление жилищно-коммунальным хозяйством муниципального района» содержит 76 страницы текстового документа, 2 приложения, 30 использованных источников.

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, УПРАВЛЕНИЕ, ПРЕДПРИЯТИЕ, МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА, ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

Целью работы является изучение жилищной политики в управлении муниципальным хозяйством, анализ состояния жилищно-коммунальной сферы на примере Муниципального унитарного предприятия «Управление коммуникационным комплексом Северо-Енисейского района», вынесение предложений по совершенствованию системы управления в данном районе.

По итогам работы были выявлены проблемы в управление жилищно-коммунальным хозяйством Северо-Енисейского района, на основе чего предложены мероприятия по снижению задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а также по повышению активности в сфере жилищно-коммунального хозяйства собственников и нанимателей многоквартирных домов.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1 Теоретические аспекты управления жилищно-коммунальным хозяйством.....	5
1.1 Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства.....	5
1.2 Общая характеристика текущего состояния жилищно-коммунального хозяйства.....	10
1.3 Нормативно-правовые основы управления жилищно-коммунальным хозяйством.....	17
2 Оценка системы и структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципального унитарного предприятия «Управление коммуникационным комплексом Северо-Енисейского района».....	27
2.1 Анализ деятельности муниципального унитарного предприятия.....	27
2.2 Система и структура управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципального унитарного предприятия.....	33
2.3 Проблемы управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципального унитарного предприятия.....	43
3 Совершенствование системы управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципального унитарного предприятия «Управление коммуникационным комплексом района».....	50
3.1 Разработка предложений по регулированию организационно-правовых методов управления муниципального унитарного предприятия.....	50
3.2 Мероприятия, реализуемые в жилищно-коммунальном хозяйстве Северо-Енисейского района.....	60
3.3 Направления развития жилищно-коммунального хозяйства муниципального унитарного предприятия.....	65
Заключение.....	69
Список использованных источников.....	70
Приложения А-Б.....	74-76

ВВЕДЕНИЕ

Жилищно-коммунальное хозяйство (далее ЖКХ) – важнейшая система жизнеобеспечения и безопасности населения. Развитие ЖКХ, как хозяйствующего субъекта, затрагивает жизненно важные интересы всего населения страны. Степень развития и объем деятельности коммунального хозяйства непосредственно влияют на уровень благосостояния населения, бытовые условия его жизни, санитарно-гигиенические условия и чистоту водного и воздушного бассейна, а также на уровень производительности труда.

В последние годы проблемы, связанные с функционированием ЖКХ, стали объектом всестороннего пристального внимания, однако серьезных позитивных изменений в этой сфере к настоящему времени не произошло. Более того, наблюдается ухудшение как технического, так и финансового положения этого многоотраслевого комплекса.

Жилищно-коммунальная реформа, начавшаяся в начале 90х гг. оказывает многостороннее влияние на различные стороны жизни нашей страны, поэтому за ее ходом следят и активно участвуют в ее проведении правительство, федеральные министерства и ведомства, а также органы государственной власти субъектов Российской Федерации, городов и муниципальных образований. Таким образом, данная тема является актуальной для социально-экономического преобразования России. В настоящее время предприятия жилищно-коммунальной сферы находятся в сложном положении. Это вызвано различными причинами, среди которых можно выделить следующие: проблемы инфляции; проблемы будущих цен на ресурсы; платежеспособность; отсутствие практического опыта формирования инвестиционной политики; недостаточность проработки методических вопросов разработки инвестиционных программ; сложность поиска источников финансирования и другие. В этих условиях особую важность приобретает формирование продуманной и тщательно разработанной производственно-хозяйственной политики предприятия,

рассчитанной на долговременную перспективу. Внимание самого населения и органов местного самоуправления направлено на процессы реформирования коммунального хозяйства, что делает стратегическое управление муниципальной экономикой одним из ключевых направлений ее развития.

Целью данной дипломной работы является изучение жилищной политики в управлении муниципальным хозяйством, анализ состояния жилищно-коммунальной сферы на примере «МУП УККР» Северо-Енисейского района, выявление основных проблем в управлении ЖКХ муниципального района, вынесение предложений по совершенствованию системы управления в данном районе.

Для этого в работе поставлены следующие задачи:

- рассмотреть ЖКХ муниципального образования;
- изучить нормативно-правовые документы, регулирующие деятельность органов государственного и муниципального управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- рассмотреть структуру управления ЖКХ в Северо-Енисейском районе.

Предметом исследования является деятельность по управлению ЖКХ муниципального образования. Объектом исследования данной дипломной работы является Муниципальное унитарное предприятие «Управление коммуникационным комплексом Северо-Енисейского района».

1 Теоретические аспекты управления жилищно-коммунальным хозяйством

1.1 Основные понятия жилищно-коммунального хозяйства

Жилищно-коммунальная сфера является одной из основных отраслей муниципального хозяйства, от функционирования которой непосредственно зависит жизнедеятельность населения. Отрасль ЖКХ напрямую связана с повседневными интересами граждан и призвана обслуживать их материально-бытовые потребности в жилищно-коммунальных услугах.

Сегодня для обеспечения эффективной системы управления и обслуживания муниципального жилищного фонда в России решаются задачи по внедрению конкурентных отношений, развитию инициативы собственников жилья, созданию условий для управления многоквартирными домами. Развитию конкурентных отношений и частной инициативы в жилищно-коммунальном комплексе города в частности способствует увеличение бюджетного финансирования в части обновления и реконструкции основных фондов.

ЖКХ является важнейшим системообразующим компонентом организации хозяйственного комплекса современного поселения любого типа. От качества предоставляемых им услуг зависит здоровье и дееспособность населения, а также ритмичность работы всех предприятий муниципалитета.

В экономике России рынка коммунальных услуг до последнего времени не существовало. Введение Жилищного кодекса стало реальным толчком для функционирования разнообразных управляющих компаний в многоквартирных домах, то есть способствовало возникновению предпринимательства в жилищной сфере.

Система управления ЖКХ представляет собой единый механизм, каждый элемент которого выполняет предназначенную ему функцию, взаимосвязанную с функциями других элементов.

К структуре механизма управления в ЖКХ на муниципальном уровне можно отнести:

- формирование эффективных взаимосвязей в сфере ЖКХ между субъектами и объектами на уровне муниципалитета, а также понимание сущности экономических отношений участников в сфере ЖКХ сквозь призму взаимодействия и реализации экономических потребностей и интересов человека;

- определение принципов муниципального управления ЖКХ. К ним относят: принцип инициативы и самостоятельности; административной централизации; структурности и взаимосвязи; приоритетных задач и направлений; инвестиционной привлекательности; равной социальной защиты и справедливости; взаимного доверия и ответственности; инновации и модернизации; научности;

- определение специфики муниципального управления ЖКХ, базирующегося на количественных и качественных показателях;

- определение особенностей муниципального управления ЖКХ, которые формируются под воздействием факторов как эндогенного, так и экзогенного характера;

- формирование функции муниципального управления ЖКХ. Общие функции можно представить как: планирование, организация, мотивации координация и контроль. К частным функциям можно отнести непосредственное согласованное управление конкретным предприятием, группой предприятий однородной направленности. Специфику частных функций определяет набор факторов: экономические, производственные, социальные, географические, демографические, экологические.

- формирование задач механизма муниципального управления ЖКХ. Общими из них являются: формирование стратегии и тактики управления объектами ЖКХ муниципалитета; внедрение новых форм и методов хозяйствования; совершенствование организации управления; развитие конкурентных отношений; управление обеспечением надлежащего состояния

предприятий ЖКХ и эффективным предоставлением необходимого уровня и качества услуг населению; решение вопросов муниципального благоустройства и дорожного строительства; осуществление, в соответствии с законодательством, контроля над деятельностью системы ЖКХ муниципального образования.

Механизм управления - это проводник любых управленческих решений. От него всецело зависит результат экономического поведения конкретного человека, группы людей, организации, общества. Реформа такой сложной системы, как ЖКХ, не может быть успешно осуществлена без кардинальных изменений в системе управления жилищным фондом и его инфраструктурой. Механизм управления в ЖКХ во многом зависит от усиления роли местного самоуправления и широком вовлечении населения в процесс принятия решений.

Широкое использование системы делегированного управления в ЖКХ России приведет к модернизации и повышению эффективности использования объектов жизнеобеспечения населения, к экономии ресурсов, дальнейшему рефинансированию средств, направляемых на финансирование ЖКХ. После окончания действия договора-концессии муниципальные образования получают модернизированную инфраструктуру при уменьшении себестоимости поставляемых ресурсов и повышении качества услуг.

Качество функционирования жилищно-коммунального хозяйства, являющегося важнейшей сферой социальной структуры общества, способно создать благоприятную среду для реализации принципов социально-ориентированной рыночной экономики.

Но, трансформация ЖКХ в направлении построения рыночной системы хозяйствования поставила ряд серьезных проблем перед системой государственного регулирования. Во-первых, изменился сам характер макроэкономического регулирования. Так, если в плановой экономике система экономического управления была нацелена на прямое

вмешательство в ЖКХ, то современная система макрорегулирования направлена в основном на формирование благоприятного экономического климата путем косвенного воздействия на экономических агентов. Во-вторых, изменился набор макроэкономических инструментов, находящихся в распоряжении государственных органов управления. Нынешний этап представляет собой период освоения и овладения новыми рычагами экономического воздействия на систему жилищно-коммунального хозяйства.[1].

Для решения указанных проблем Правительством Российской Федерации была разработана стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства на период до 2020 года.

Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года (далее - Стратегия) разработана в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом "О стратегическом планировании в Российской Федерации", целевыми показателями и задачами, определенными в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. N 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг".

Стратегия разработана в целях:

- определения основных приоритетов, среднесрочных целей и задач государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- формирования у участников правоотношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, инвесторов, потребителей ресурсов и жилищно-коммунальных услуг единых ориентиров и ожиданий относительно направлений и перспектив развития жилищно-коммунального хозяйства;
- определения основных мер и мероприятий, направленных на достижение намеченных целей.

Реализация Стратегии зависит от макроэкономической конъюнктуры, включая динамику цен, процентных ставок по кредитам, уровня доходов

населения, а также от социальных и политических факторов, региональных и местных социально-экономических условий и особенностей.

Ключевыми направлениями Стратегии являются:

- формирование активных и ответственных собственников помещений в многоквартирных домах, обладающих всеми правами на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав, а также определенным уровнем ответственности за принимаемые решения;

- развитие предпринимательства, усиление конкурентной среды и привлечение частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства;

- совершенствование системы отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах, управляющими организациями и ресурсоснабжающими организациями;

- повышение энергетической эффективности отрасли.

К сфере жилищно-коммунального хозяйства отнесены такие основные направления, как:

- осуществление деятельности, направленной на улучшение условий проживания граждан в жилищном фонде, включающей в себя управление многоквартирными домами, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в том числе модернизацию лифтового оборудования, а также переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

- осуществление регулируемых видов деятельности в сфере поставки коммунальных ресурсов (предоставления коммунальных услуг) (вопросы электроснабжения и газоснабжения рассматриваются в иных документах стратегического планирования), включающих в себя холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, теплоснабжение, а также обращение с твердыми коммунальными отходами;

- ведение государственной информационной системы жилищно-

коммунального хозяйства, включающей в себя такие сферы, как социальная политика, кадровая политика, а также общественный контроль.

Стратегия в качестве приоритетов развития отрасли жилищно-коммунального хозяйства определяет:

- предоставление качественных жилищно-коммунальных услуг потребителям в целях обеспечения гражданам комфортных условий проживания;

- наличие баланса интересов различных участников сферы жилищно-коммунального хозяйства;

- права, законные интересы и обязанности всех участников сферы жилищно-коммунального хозяйства (ресурсоснабжающих организаций, потребителей, лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами или оказывающих услуги (выполняющих работы) по текущему содержанию общего имущества в многоквартирном доме) должны быть ясно сформулированы и обеспечивать учет и развитие интересов всех участников правоотношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Необходимо создать экономические предпосылки для стабильной деятельности каждого такого участника, позволяющие ему вести безубыточную деятельность при соблюдении требований законодательства Российской Федерации;

- обеспечение экологичности (охрана и защита окружающей среды, развитие и использование альтернативных источников энергии, бережное отношение к коммунальным ресурсам, повышение стандартов энергетической эффективности);

Стратегия является основой для разработки Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года.[2].

1.2 Характеристика текущего состояния жилищно-коммунального хозяйства

Жилищно-коммунальное хозяйство - одна из базовых отраслей российской экономики, обеспечивающая население жизненно важными

услугами, а промышленность - необходимой инженерной инфраструктурой. Годовой оборот в сфере жилищно-коммунального хозяйства превышает 4,1 трлн. рублей, это более 5,7 % валового внутреннего продукта России.

По данным Федеральной службы государственной статистики, объем жилищного фонда в Российской Федерации составляет 3,3 млрд. кв. м, в том числе многоквартирных домов - 2,4 млрд. кв. м (что составляет 72 % общего объема жилищного фонда).

Согласно опросу, проведенному в мае 2015 г., большинство граждан (55%) считает несправедливой сумму, которую они платят за коммунальные услуги, 63 % опрошенных назвали стоимость коммунальных услуг завышенной, при этом более других ощущают дороговизну жилищно-коммунальных услуг жители небольших городов с населением от 50 до 100 тыс. человек (75%).

При этом 83 % респондентов положительно относятся к установке приборов учета. В целях снижения общего платежа за потребленные коммунальные ресурсы подавляющее большинство опрошенных (71 %) уже установили приборы учета потребления воды.

По данным Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, только 62,1 % населения в России потребляют качественную воду. В сфере водоснабжения до нормативного уровня очищается только 55,5 % воды, подаваемой в сети, а в сфере водоотведения и очистки сточных вод до нормативного уровня очищается только 45 % сточных вод. Перебои с подачей горячей воды имеют 48 процентов населения, холодной воды - 42 % населения, электроэнергии - 28 % населения.

Вместе с тем, по данным исследований, проведенных в мае 2015 г., уже более половины респондентов стали удовлетворительно оценивать качество коммунальных услуг, а 12 % опрошенных отметили улучшение их качества, преимущественно это жители малых городов (20%) и сел (15%).

Согласно опросу, проведенному Всероссийским центром изучения

общественного мнения в 2015 году, наибольшая неудовлетворенность граждан связана с антисанитарным состоянием лестниц и нерегулярной уборкой подъезда (38 процентов), плохим состоянием крыш, стен и потолков (36%), прогнившими и неисправными водопроводными и канализационными трубами (33%), антисанитарным состоянием подвалов (27%), неисправностью дверей, оконных рам, балконов (24%), частыми поломками лифтов (11%).

По экспертным оценкам, ежегодные инвестиционные потребности коммунального сектора составляют не менее 500 млрд. рублей (более 200 млрд. рублей - инвестиции в сферу теплоснабжения, более 100 млрд. рублей - инвестиции в сферу водоснабжения, более 100 млрд. рублей - инвестиции в сферу водоотведения).

При этом сфера жилищно-коммунального хозяйства имеет огромный потенциал повышения эффективности, который, по экспертным оценкам, достигает 40%, но использовать его возможно только при условии притока инвестиций и применения наиболее эффективных технологий.[3].

Основными целями государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. N 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг" являются повышение качества жизни населения путем повышения качества и надежности жилищно-коммунальных услуг, а также обеспечение их доступности для населения.

Приоритетами государственной политики в жилищно-коммунальной сфере являются:

- повышение комфортности условий проживания, в том числе обеспечение доступности многоквартирных домов для инвалидов и других маломобильных групп населения;
- модернизация и повышение энергоэффективности объектов жилищно-коммунального хозяйства;

- переход на принцип использования наиболее эффективных технологий, применяемых при модернизации (строительстве) объектов коммунальной инфраструктуры и модернизации жилищного фонда.

Понятия качества и надежности жилищно-коммунальных услуг включают в себя безопасные и благоприятные условия проживания граждан в многоквартирных домах и жилых домах, бесперебойное предоставление услуг по отоплению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и газоснабжению, обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с санитарными нормами и правилами и другими обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

Основной задачей органов государственной власти в сфере жилищно-коммунального хозяйства является создание системы нормативно-правового регулирования, обеспечивающей эффективное функционирование и устойчивое развитие жилищно-коммунального хозяйства, предусматривающей в том числе сокращение административных процедур, предотвращение коррупции.

Реализация этой задачи невозможна без повышения прозрачности информации о деятельности организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства для потребителей, инвесторов и контролирующих органов, на обеспечение которой направлено создание государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

Необходимо стимулировать развитие интеллектуальных систем комплексного учета коммунальных энергоресурсов, позволяющих в первую очередь обеспечить дистанционный учет коммунальных энергоресурсов (услуг), в том числе за счет поэтапного изменения требований к приборам учета, обобщения и популяризации наилучших решений по этому вопросу, а также создание на региональном уровне единого информационного ресурса (базы данных), обеспечивающего организацию регулярного сбора и систематизацию достоверной и актуальной информации об объектах

коммунальной инфраструктуры, об их технико-экономическом состоянии и имущественных правах на указанные выше объекты, о региональных потребителях коммунальных ресурсов (услуг). Повышение информационной прозрачности в указанной сфере позитивным образом отразится на качестве принимаемых управленческих решений, повышении энергоэффективности и платежной дисциплины, а также на содействии привлечению инвестиций в отрасль.

Для обеспечения сбалансированного развития систем коммунальной инфраструктуры с учетом перспективных потребностей должны быть скоординированы механизмы территориального и инвестиционного планирования.

В условиях ухудшения макроэкономической конъюнктуры необходимо максимально использовать внутренние резервы для развития жилищно-коммунального хозяйства, связанные с оптимизацией текущих и инвестиционных расходов, энергосбережением. Одним из важных направлений повышения энергетической эффективности жилищно-коммунального хозяйства является развитие рынка энергосервисных услуг.

Для обеспечения модернизации инвестиционно непривлекательных объектов жилищно-коммунального хозяйства необходимо принимать специальные меры, направленные на стимулирование консолидации активов предприятий, контролируемых органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, на уровне субъектов Российской Федерации с последующей их передачей в управление частным операторам на основе концессионных соглашений.

Для достижения стратегической цели и решения поставленных задач необходимо осуществить меры и мероприятия, направленные на:

- развитие предпринимательства, включая развитие конкуренции, привлечение частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства на рыночных условиях;
- повышение качества государственного управления, включая

оптимизацию разграничения полномочий и ответственности, совершенствование системы государственного регулирования;

- повышение эффективности управления инфраструктурой, стимулирование энергосбережения, учитывая при этом проблему отрицательной экономической эффективности большинства проектов повышения энергетической эффективности объектов коммунальной инфраструктуры и их большую затратность;

- переход на использование наиболее эффективных технологий, применяемых при модернизации (строительстве) объектов коммунальной инфраструктуры;

- формирование системы мотивации участников правоотношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства как в жилищном, так и в коммунальном секторе, стимулирующей их к рациональному и энергоэффективному поведению;

- обеспечение адресности социальной поддержки населения;

- развитие человеческого и общественного капитала, включая повышение производительности труда, развитие научного и технического потенциала, совершенствование системы общественного контроля, улучшение имиджа жилищно-коммунального хозяйства в средствах массовой информации.

Стратегия определяет цели и задачи государственной политики в отдельных сферах деятельности жилищно-коммунального хозяйства с учетом их специфики, а также меры и мероприятия, необходимые для достижения установленных в этих сферах целей и решения поставленных задач.

Качественное и поступательное развитие сферы жилищно-коммунального хозяйства будет служить одним из основных источников экономического развития регионов Российской Федерации ввиду тесного сопряжения отрасли с более чем 30 смежными отраслями. В период финансовой нестабильности жилищно-коммунальное хозяйство является

одним из наиболее стабильных секторов экономики Российской Федерации (в том числе благодаря наличию гарантированного спроса на производимые товары, работы и услуги).

Достижение поставленных целей и задач, а также реализация мероприятий, предусмотренных Стратегией, приведет к созданию сбалансированной (между потребителями и производителями жилищно-коммунальных услуг) модели отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в основу которой будет положена следующая целевая ситуация - обеспечение потребителей качественными жилищно-коммунальными услугами, стоимость которых, с одной стороны, доступна потребителю (в том числе с учетом оказания государственной (муниципальной) поддержки социально незащищенным категориям населения), и, с другой стороны, обеспечивает не только возмещение расходов на производство указанных услуг их производителям, но и доходность для инвесторов.

Мониторинг достижения целей и решения задач Стратегии будет осуществляться Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации посредством использования следующих основных инструментов:

- государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства в части информации, размещаемой в этой информационной системе;
- информационная ведомственная система мониторинга состояния жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России;
- автоматизированная система "Реформа ЖКХ", администрируемая в настоящее время государственной корпорацией - Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, в части вопросов переселения граждан из аварийного жилищного фонда и функционирования региональных систем капитального ремонта.

По результатам мониторинга реализации Стратегии планируется направить ежегодные доклады в Правительство Российской Федерации, а

также рассмотреть указанные результаты на заседаниях межведомственной рабочей группы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, созданной решением Председателя Правительства Российской Федерации Медведева Д.А. от 20 мая 2015 г. N 3083п-П9.[4].

1.3 Нормативно-правовые основы регулирования отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве

Указом Президента России от 20 мая 2004 г. №649 (ред. от 25.08.2010, с изм. от 30.04.2016) «Вопросы структуры федеральных органов исполнительной власти» образовано Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, которое находится в ведении Министерства промышленности и энергетики Российской Федерации. На этот федеральный орган исполнительной власти возложены функции проведения государственной политики, оказания государственных услуг, управления государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства. Правовой статус агентства определен Положением о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, утвержденным постановлением Правительства России от 16 июня 2004 г. №286.[5].

В соответствии с Положением о Департаменте строительства и жилищно-коммунального хозяйства, утвержденным Министерством промышленности и энергетики 4 октября 2004 г., некоторые государственные функции в области жилищной политики возложены на Департамент. Его основные задачи:

- формирование основ федеральной политики в области строительства, жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, градостроительства и землепользования, жилищной политики;

- создание механизмов рынка доступного жилья, жилищных и коммунальных услуг в рамках реформы жилищно-коммунального комплекса для реализации конституционного права граждан России на жилище;

- нахождение способов увеличения объемов и повышения безопасности строительства объектов жилищно-гражданского и промышленного назначения;

- выработка государственной политики в сфере технического регулирования строительства, выпуска строительных материалов, эксплуатации зданий, в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве, подготовка предложений о нормативном регулировании в данных сферах.

Первая функция органов государственной власти в области жилищных отношений - установление порядка государственного учета жилищных фондов. Государственному учету подлежат, независимо от формы собственности, жилые и специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, интернаты для инвалидов, ветеранов), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.[6].

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства от 10 сентября 2004 г. №477 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности» государственный технический учет объектов градостроительной деятельности ведут Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы; техническую инвентаризацию объектов градостроительной деятельности с 1 ноября 2004 г. проводят организации (органы), аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости в порядке, установленном Министерством экономического развития и торговли.

Органы государственной власти определяют основания признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма. Порядок предоставления

таким гражданам жилых помещений из муниципального жилищного фонда установлен Жилищным кодексом (ч. 2 ст. 49 ЖК РФ).[7].

Малоимущими считаются граждане, признанные таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению. Порядок признания гражданина малоимущим определен Федеральным законом от 5 апреля 2003 г. №44-ФЗ «О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи».[8].

Другая функция органов государственной власти - определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов. Эта функция возложена на Правительство России (ч. 2 ст. 92 ЖК РФ). Использование жилого помещения как специализированного жилого допускается только после отнесения его к специализированному жилищному фонду с соблюдением требований и в порядке, которые установлены Правительством. К жилым помещениям специализированного фонда относятся служебные жилые помещения, жилые помещения маневренного фонда, в общежитиях, в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан.[9].

Одна из важнейших функций органов государственной власти субъектов Российской Федерации состоит в государственном учете жилищного фонда субъекта. Жилищный фонд субъекта Российской Федерации включает жилые помещения, принадлежащие на праве собственности субъектам:

- жилищный фонд социального использования;
- специализированный жилищный фонд;
- жилищный фонд коммерческого использования.

Технический учет жилищного фонда до 1 ноября 2004 г. вели специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро, а с 1 ноября 2004 г. - организации (органы), аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости в порядке, установленном Министерством экономического развития и торговли.

Вторая функция заключается в определении порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации определяют лишь порядок предоставления жилых помещений. В соответствии с пунктом 7 ст. 12 Жилищного кодекса основания предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов определяют органы государственной власти. Их акты, закрепляющие основания предоставления специализированных жилых помещений по договорам найма, с 1 марта 2005 г. не подлежат применению.

Третья функция органов государственной власти субъектов Российской Федерации состоит в установлении 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. Установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению относится к компетенции органов местного

самоуправления. Размер доходов в целях признания гражданина малоимущим (прожиточный минимум) различается в субъектах Российской Федерации и определяется органами государственной власти субъекта.

К иным вопросам компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации относятся контроль над соответствием коммунальных услуг установленным требованиям (ст. 20 ЖК РФ), выкуп жилого помещения при изъятии земельного участка, где находится дом, для нужд субъектов (ч. 1 ст. 32 ЖК РФ), установление срока учета действий и гражданско-правовых сделок с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению при предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма (ч. 8 ст. 57 ЖК РФ).[10].

В соответствии с частью 1 ст. 131 Конституции России местное самоуправление осуществляется в городских, сельских поселениях и на других территориях с учетом исторических и иных местных традиций. Органы местного самоуправления - это выборные и другие органы, наделенные полномочиями решать вопросы местного значения и не входящие в систему органов государственной власти (п. 1 ст. 1 Федерального закона от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»). В зависимости от уровня муниципального образования, площади, численности жителей и других обстоятельств могут функционировать и другие органы местного самоуправления, в частности: структурные подразделения администрации, занимающиеся вопросами строительства, жилищно-коммунального хозяйства, рынка жилья, инженерной инфраструктуры жилья, архитектуры и градостроительства.[11].

Федеральный закон от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к функциям органов местного самоуправления относит обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в

улучшении жилищных условий, жилыми помещениями, а также организацию строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства. В состав муниципальной собственности входят муниципальный жилищный фонд и нежилые помещения (ст. 29 Федерального закона от 28 августа 1995 г. №154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»). С 1 января 2006 г. в собственности муниципальных образований находится жилищный фонд лишь социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда.

Состояние жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры зависит от экономического развития страны, конкретного региона и поселения. Жилищная обеспеченность граждан России составляет 21 квадратный метр на человека (в странах Европейского союза (ЕС) - 35, в США - 70 квадратных метра на человека). Ежегодный ввод жилья восстанавливается до уровня 1990 года: увеличился до 0,35 квадратных метра на человека при необходимом стандарте ввода - 1 квадратный метр на человека. Аварийность в коммунальном секторе достигает до 2,2 аварий и повреждений на один километр сети в год при допустимом уровне 0,3. Ежегодная замена сетей не превышает 1,2-1,4 % от их общей протяженности, в то время как минимальная необходимость замены составляет 4 %.[13].

Тем не менее, можно сказать, что последние несколько лет характеризуют новый этап в реформировании ЖКХ. В результате приближения оплаты услуг к их реальной стоимости, формирования правовой рыночной среды, количество принятых законодательных, нормативных актов и методических материалов перешло в новое качество - в коммунальном и жилищном секторах появились частные управляющие компании. Однако эффективность деятельности частного бизнеса в ЖКХ

существенно сдерживается неупорядоченностью имущественных правоотношений. Большая часть коммунальных объектов даже не зарегистрирована в установленном порядке. Их оценка в 6-8 раз ниже реальной рыночной стоимости. Это ограничивает и затрудняет развитие механизма аренды инфраструктуры, установление четких правил привлечения инвестиций, обеспечение гарантий возвратности кредитов при нерешенности проблем организации имущественных правоотношений эффективность реализации концессионных соглашений также представляется сомнительной.

Общественные отношения в сфере ЖКХ регулируются нормативными правовыми актами Российской Федерации и в соответствии с разделением полномочий между уровнями власти.

Среди нормативных правовых актов, регулирующих сферу ЖКХ и осуществление предпринимательской деятельности в данной сфере следует выделить следующие основные:

Федерального уровня:

- Федеральный закон от 6 мая 1999 г. № 97-ФЗ «О конкурсах на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд»;

- Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»;

- Указ Президента РФ от 27 мая 1997 г. № 528 «О дополнительных мерах по реформированию жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации»;

- Указ Президента Российской Федерации от 28 апреля 1997 года № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации»;

- Указ Президента Российской Федерации от 29 марта 1996 г. № 432 «О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов»;

- Указ Президента Российской Федерации от 28 февраля 1995 г. № 221 «О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)»; постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2003 г. № 522 «О федеральных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг на 2004 год»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2001 г. № 804 «О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг на 2002 год»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 20 декабря 1997 г.»

- постановление Правительства Российской Федерации от 26 мая 1997 г. № 621 «О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 7 марта 1995 г. № 239 «О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)»

- постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 1997 г. № 155 «Об утверждении правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1994 г. № 1099 «Об утверждении правил предоставления коммунальных услуг и правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов»;

- постановление Совета Министров Российской Федерации от 22 сентября 1993 г. № 935 «О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг»;

- постановление Госстроя России от 23 февраля 1999 г. № 9 «Об утверждении методики планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства»;

- постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- постановления Правительства и Федеральной энергетической комиссии Российской Федерации, устанавливающие цены и тарифы на различные виды работ и услуг в сфере ЖКХ;
- методические документы Госстроя России по ценообразованию в сфере ЖКХ.[14].

Основной особенностью нормативно-правового регулирования сферы ЖКХ, как на федеральном, так и на региональном уровне является отсутствие единого нормативного правового акта, устанавливающего правила деятельности частных компаний в указанной сфере. Как видно из приведенного перечня нормативных правовых актов и как следует из анализа их положений, основное внимание в нормотворчестве на федеральном уровне вопросам реформирования сферы ЖКХ и регулирования цен и тарифов на работы и услуги в данной отрасли, тогда как принятию актов, направленных на построение новой системы регулирования отношений в сфере ЖКХ, подразумевающих конкуренцию и рынок, уделяется меньше внимание: подобные документы представлены фрагментарно. В результате многие важные аспекты (управление жилищным фондом, контроль за качеством выполняемых работ и оказываемых услуг, допуск частных организаций на рынок, распределение полномочий по управлению сферы ЖКХ и др.) остаются абсолютно неурегулированными. К числу законодательных пробелов следует отнести отсутствие льгот по налогообложению, отсутствие единого нормативного акта, регулирующего деятельность управляющих компаний в комплексе ЖКХ, а также нормативных актов, регулирующих информационное обеспечение деятельности компаний в сфере ЖКХ.

Из-за подобных пробелов в законодательном регулировании, возникают проблемы и процессы, тормозящие реформирование сферы ЖКХ

в целом и развитие малого предпринимательства в данной отрасли в частности.

2 Оценка системы и структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством МУП УККР Северо-Енисейского района

2.1 Анализ деятельности муниципального унитарного предприятия

Реформа жилищно-коммунального хозяйства в Северо-Енисейском районе была начата в 1996 году. В районе в этот период было много предприятий ЖКХ - маленькие разрозненные акционерные общества, цель которых была как можно больше вырвать с населения денег за предоставленные услуги, а отнюдь не представление качественных жилищно-коммунальных услуг населению. Разрозненные предприятия, действовавшие в сфере ЖКХ, находились в упадническом состоянии, и их деятельность была практически парализована. А в результате того, что каждое из этих предприятий содержало еще свой аппарат управления и оказывало друг другу услуги, стоимость их была очень высокой. При этом, сбой в работе одного из предприятий немедленно приводили к сбоям в работе других смежных предприятий. Отсюда, произошел полный развал жилищно-коммунального хозяйства в районе. Такая структура жилищно-коммунального хозяйства эффекта не приносила, поэтому администрацией района были поставлены основные цели предстоящего реформирования:

- обеспечение условий проживания населения, отвечающих стандартам качества;
- снижение издержек производителей услуг и соответственно тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг;
- смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе предприятий на режим безубыточного функционирования.

Главным направлением для достижения указанных целей в Северо-Енисейском районе стало создание единой системы управления жилищно-коммунальным хозяйством. В июне 1996 года создается муниципальное унитарное предприятие «Управление коммуникационным комплексом Северо-Енисейского района», объединившее в себе ранее разрозненные

жилищно-коммунальное, строительное и автотранспортное предприятия района. Главной целью созданного предприятия стало обеспечение жизнедеятельности населения района. Именно, создание на базе разрозненных предприятий единого крупного предприятия жилищно-коммунального хозяйства, позволило восстановить практически полностью разрушенное хозяйство, комплексно и планомерно решать общерайонные задачи развития и управления ЖКХ, наладить четкое взаимодействие и согласованную работу различных смежных служб этого предприятия, независимую от финансово-экономического состояния сторонних организаций, концентрировать средства для поэтапного решения различных задач, позволяющих вывести из кризиса систему жизнеобеспечения района.[15].

Муниципальное предприятие «Управление коммуникационным комплексом Северо-Енисейского района» расположено и осуществляет свою деятельность на территории Северо-Енисейского района. Северо-Енисейский район является районом крайнего севера. Районный центр г.п. Северо-Енисейский находится на расстоянии 597 километров от г. Красноярск.

Ранее предприятие существовало как Муниципальное жилищно-коммунальное предприятие (МЖКП). В 1996 году начал работать МУП УККР.

Муниципальное унитарное предприятие «Управление коммуникационным комплексом Северо-Енисейского района» создано администрацией Северо-Енисейского района Красноярского края в соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст.113-115, 294-295) и зарегистрировано в качестве юридического лица постановлением Администрации Северо-Енисейского района №231 от 05.07.1996г., регистрационный номер 27.

Полное наименование предприятия – муниципальное унитарное предприятие «Управление коммуникационным комплексом Северо-Енисейского района»

Сокращенное наименование – МУП УККР.

Имущество предприятия находится в муниципальной собственности Северо-Енисейского района, и закреплено за МУП УККР на праве хозяйственного ведения. Продукция и доходы от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении МУП УККР, а также имущество, приобретенное организацией по договору или иным основанием, поступают в хозяйственное ведение предприятия и также являются муниципальной собственностью Северо-Енисейского района.

Учредителем и собственником МУП УККР выступает администрация Северо-Енисейского района Красноярского края.

УККР является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в банках, печать со своим наименованием, бланки, штампы и иные реквизиты, необходимые для его деятельности.

Юридический адрес МУП УККР: Россия, 663280, Красноярский край, гп. Северо-Енисейский, ул. Маяковского, 12.

Почтовый адрес предприятия: Россия, 663280, Красноярский край, гп. Северо-Енисейский, ул. Маяковского, 12.

МУП УККР оказывает услуги по управлению и обслуживанию жилых домов и коммерческой недвижимости с 2003 года. На данный момент в управлении организации находится 118 домов, общей площадью 141579.00 кв м). Уставный капитал на момент образования учрежден был в размере 7950000 рублей. По состоянию на 2016 год уставный капитал предприятия составляет 178466000 рублей 00 копейки. На балансе МУП УККР состоит все жилищное хозяйство района, комплекс очистных сооружений с оборудованием, инженерные сети, главный канализационный коллектор поселка, тепловые сети района, насосно-фильтровальная станция, водозаборное сооружение, котельные №1, 2, 3 п. Северо-Енисейский, котельные №1, 2 п. Тея, котельные п. Брянка, п. Вангаш, п. Вельмо и п. Новая-Калам, бани, общежития, водоклонки, трансформаторные подстанции и наружные сети, автотранспортное

предприятие (трактора, грузовые автомобили, спецтехника), а также содержащее автобусы для перевозки пассажиров в райцентре и в пределах района, лесозаготовительные участки, ремонтно-строительный участок, нефтебаза п. Брянка, АЗС п. Северо-Енисейский, АЗС п. Тея (передвижная) и другие.

В состав МУП «УККР» входят 7 цехов:

- АТЦ (автотранспортный цех);
- РСЦ (ремонтно-строительный цех);
- ЦТВС (цех тепло водоснабжения);
- ЛЗЦ (лесозаготовительный цех);
- ОМТС (отдел материально-технического снабжения);
- Э/цех (энергоцех);
- ЖЭУ (жилищно-эксплуатационный участок).

МУП «УККР» создано в целях развития стройиндустрии, оказания транспортных и коммунальных услуг предприятия и коммунальных услуг предприятиям и населению, а также в целях обеспечения завоза в район для бюджетных учреждений (организаций) необходимых товаров и продукции, и выполнения отдельных поручений администрации района, связанных с комплексным социально-экономическим развитием района.

Предприятие осуществляет следующие виды деятельности:

- оказание услуг тепло-водо-энергосбережения и иных жилищно-коммунальных услуг населению и предприятиям;
- эксплуатация жилого фонда и коммунальных объектов;
- ремонт и строительство промышленных и гражданских зданий и сооружений, дорог и тротуаров, инженерных сооружений;
- выпуск строительных материалов и изделий;
- выпуск товаров народного потребления;
- лесозаготовки и переработки древесины, обеспечение населения и предприятий дровами;
- оказание транспортных услуг предприятиям и населению;

- перевозки грузов и пассажиров;
- закупка, транспортировка и продажа ГСМ;
- обучение и повышение квалификации кадров;
- торгово-закупочная, посредническая деятельность;
- услуги населению по ремонту и обслуживанию транспорта;
- снабжение бюджетных учреждений (организаций) необходимыми товарами и продукцией;
- хранение нефти, продуктов ее переработки;
- производство, передача, распределение электрической и тепловой энергии;
- монтаж, наладка и ремонт энергообъектов, электроэнергетического оборудования (кроме котлоагрегатов и котельных установок, подконтрольных Федеральному горному и промышленному надзору РФ) и энергоустановок потребителей;
- благоустройство территорий населенных пунктов района;
- утилизация, складирование, перемещение, размещение, захоронение, уничтожение промышленных и иных отходов, материалов, веществ (кроме радиоактивных);
- земляные работы (планировка площадей, разработка грунтов, укрепление и уплотнение грунтов, устройство дренажей и конструкций из камня и скальных пород, благоустройство и озеленение);
- производство проектно-изыскательских работ, связанных с использованием земель и выполнение топографо-геодезической и картографической деятельности.

С самых первых дней своего существования муниципальное унитарное предприятие «Управление коммуникационным комплексом Северо-Енисейского района» (далее – МУП «УККР») при всемерной поддержке администрации района, постоянно наращивает материально-технический, кадровый и производственный потенциал.

За короткий промежуток времени был проведен ремонт и реконструкция теплотрасс, сетей водоснабжения и водоотведения, энергосетей. Котельные переведены на новый вид топлива, что позволило в те годы экономить свыше 50 млн. рублей ежегодно на проведение северного завоза. Более благоприятной стала экономическая обстановка и условия труда в котельных.

В поселках района началось строительство жилья, заасфальтирована большая часть улиц, приведены в порядок дворы, высажены тысячи саженцев. Северо-Енисейский район – единственная территория края, где за последние девятнадцать лет в серьезных объемах ведется жилищное строительство. Доля ветхого жилья с 1996 года по 2015 год уменьшилась с 60,5% до 17,32%, доля благоустроенного выросла более чем втрое.[16].

Обеспеченность жильем на одного человека в районе составляет 21,0 кв.м., ввод жилья на одного жителя за 19 лет составил 11,2 кв. м. на человека. В целом, за период с 1996 года по 2015 год, в районе и за его пределами мы построили 139,4 тыс. кв.м. жилья, а это 1927 квартир, из них 1353 муниципальных квартир, общей площадью 74,8 тыс.кв.м.[17].

Сегодня с полной определенностью можно говорить о том, что Северо-Енисейский район в буквальном смысле отстраивается заново. Увеличивается в районе число новостроек.

Сегодня МУП «УККР» - это крупная производственная структура с численностью персонала за 2015год - 488 человек. На балансе предприятия находятся 7 муниципальных котельных, суммарная мощность которых, составляет 112,48 Гкал/час, использующих в качестве топлива жидкое печное топливо, 9 дизельных электростанций, более 28 км сетей тепловодоснабжения.

МУП «УККР» является единственной и ресурсоснабжающей, и энергоснабжающей, и управляющей организацией в Северо-Енисейском районе.

В 2015 году общая протяженность сетей тепловодоснабжения составила 28,65 км и за последние годы возросла в 1,5 раза, при этом было заменено и капитально отремонтировано свыше 98% существующих сетей. Отпуск воды составил 654,25 тыс. куб.м., по отношению к 2014 году (703,92 тыс.куб.м.) объем уменьшился на 7,1%., объем отпуска горячей воды составил 155,6 тыс.куб.м., по отношению к 2014 году (171,66 тыс.куб.м.) уменьшился на 9,4%. Уменьшение связано с тем, что жители района установили приборы учета потребления холодной и горячей воды.[18].

2.2 Система и структура управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципального унитарного предприятия

Муниципальное унитарное предприятие «Управление коммуникационным комплексом Северо-Енисейского района» создано по решению администрации Северо-Енисейского района Красноярского края в соответствии с постановлением администрации Северо-Енисейского района № 210 от 20.06.1996г.

С 1997 года МУП «УККР» является единственным в Северо-Енисейском районе теплоснабжающим предприятием, а также единственной в районе управляющей организацией, обеспечивающей всю жизнедеятельность района.

В 2013 году в целях оптимизации производства в структуре ЖКХ МУП УККР произошла реструктуризация. Организационная структура МУП «УККР» представлена в приложении А.

Непосредственно в состав жилищно-коммунального хозяйства на данный момент входит:

1. Жилищно-коммунальный участок, который занят содержанием и текущим ремонтом жилого фонда, благоустройством в части содержания автомобильных дорог, содержания полигонов ТБО, содержания кладбищ, сбором и вывозом твердых бытовых отходов, содержанием муниципальных бань, содержанием водоразборных колонок и подвозом воды,

предоставлением гостиничных услуг, производством и передачей электрической энергии ДЭС и прочим благоустройством.

2. Служба по управлению многоквартирными домами, в состав которой входит квартирный отдел, паспортный стол, отдел технолога по индивидуальным приборам учета, осуществляющая непосредственную работу с населением.

3. Участок обслуживания внутридомовых сетей, осуществляющий обслуживание и текущий ремонт внутридомовых инженерных сетей, в том числе и аварийное обслуживание.

авторемонтный участок, в ведении которого находятся дежурные автомобили и коммунальная техника.

4. Авторемонтный участок занимается обслуживанием и ремонтом автотранспорта, находящегося и в гп Северо-Енисейский и в других поселках района.

5. Электроучасток занимается техническим обслуживанием электролиний всего района.

6. Участок ремонтно-строительных работ, занимается текущим ремонтом жилого фонда также всего района.

В сфере управления многоквартирными домами основной целью государственной политики является повышение уровня удовлетворенности граждан качеством и стоимостью услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, а также коммунальных услуг.

В этих целях в 2012 году была создана служба по управлению многоквартирными домами, которая была организована структурным отделом ЖКХ МУП УККР с непосредственным подчинением директору ЖКХ МУП УККР. Организация работы службы по управлению МКД на предприятии была подготовлена в соответствии со статьей 161 ЖК РФ и Постановлением правительства РФ от 15.05.2013 №416. Служба по управлению МКД осуществляет свою деятельность во взаимодействии с другими службами предприятия, органами государственной власти и

органами местного самоуправления. Работники службы по управлению МКД в своей деятельности руководствуются законодательными и нормативными правовыми актами по управлению МКД на территории Российской Федерации, нормативной документацией предприятия.

Основными задачами службы по управлению МКД являются:

1. Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, нормативной документацией предприятия, а именно:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых помещениях, установленными Правительством Российской Федерации.

2. Контроль за соблюдением законодательных и иных нормативных правовых актов по управлению МКД.

Для выполнения поставленных задач на службу по управлению МКД возлагаются следующие функции:

1. Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирными домами.

4. Информирование собственников помещений, председателей Советов МКД, по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ (утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

- подготовка предложений о мероприятии по энергоснабжению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- предоставление необходимой информации (по запросу юридического отдела МУП УККР) в случае передачи объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме;

- ознакомление собственников помещений в многоквартирном с утвержденным перечнем по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом;

5. Оказание методической помощи собственникам, председателям Советов МКД в вопросах подготовки, проведения и оформления общих собраний собственников в многоквартирном доме.

6. Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также выявление фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

7. Предоставление необходимой информации по запросу юридического отдела МУП УККР для претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителем услуг и работ по обязательствам, вытекающим из договоров оказания или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательны платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;

- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

- предоставление необходимой информации по запросу юридического отдела МУП УККР для претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнявших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ;

9. Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, выполнением мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, путем:

- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом в первом квартале года следующего за отчетным, путем размещения на информационных сайтах reformagh.ru и Murukkr.ru по письменным запросам председателей советов МКД или собственников;

- раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

- привлечение председателей Советов МКД к работе по рассмотрению заявок, предложений и обращений собственников и пользователей многоквартирных домов;

- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

10. Участие в публичных выступлениях, в том числе в средствах массовой информации, по вопросам управления многоквартирными домами.

С момента образования службы по управлению многоквартирными домами в МУП УККР с 2012 года была проведена огромная работа по проведению общих собраний собственников по вопросу избрания Совета многоквартирного дома, по формированию рабочего архивного дела по многоквартирным домам всего района, ранее эта работа практически не велась. Из переданных документов, разрозненных и беспорядочно сложенных, создан упорядоченный архив имеющихся в наличии договоров. Проведен анализ по ранее проведенным открытым конкурсам, а также анализ по договорам, оформленным на основании собраний собственников, зарегистрированных в КУМИ. В 2013 году был передан в штат служб по управлению МКД квартирный отдел, паспортный стол и отдел технолога по ИПУ для своевременной актуализации работы с собственниками и нанимателями многоквартирных домов.

В службу по управлению МКД был привлечен юрист, для которого одной из задач стоит работа по взысканию задолженностей с собственников и нанимателей жилья по оплате коммунальных услуг. Взыскание долгов по ЖКУ - это системная работа, которая, наряду с возвратом денежных средств, будет формировать четкое понимание непреодолимого наступления юридической ответственности за неуплату задолженности.

Разработана система работы с должниками, которая включает в себя:

1. Досудебное воздействие.
 - предупреждение о задолженности;
 - работа с должниками (претензионная работа, телефонные и личные переговоры);
 - заключение соглашений о погашении задолженности;

- заключение заявлений обязательств для граждан, являющихся получателями субсидий;

- размещение объявления в газете «Северо-Енисейский Вестник»;
- размещение объявлений в подъездах на информационных стендах;
- информирование должника о намерении обратиться в суд с указанием последствий вынесения положительного решения;

2. Взыскание задолженности в судебном порядке.

- юридическая экспертиза представленных юристом документов, являющихся основанием для обращения в суд;

- выработка стратегии ведения дела в суде, представление собственнику различных вариантов ведения дела;

- сбор всех необходимых документов для подачи искового заявления в суд;

- рассмотрение гражданского дела в суде - принятие обеспечительных мер по заявленному иску, представление и истребование доказательств, назначение в необходимых случаях экспертиз, подача частных жалоб, обжалование судебных актов, вынесенных судом, совершение иных процессуальных действий, направленных на обеспечение правильного и своевременного рассмотрения дела и взыскание с должника денежных средств.

3. Исполнительное производство (взыскание присужденных денежных средств).

- вручение в суд заявления о возбуждении исполнительного производства;

- заявление в суд об описи и наложении ареста на имущество и денежные средства должника;

- ходатайство перед судебным приставом-исполнителем об ограничении права на выезд должника за пределы РФ. При удовлетворении такого ходатайства - направление постановления судебного пристава-исполнителя об ограничении права должника на выезд в органы

пограничного контроля ФСБ РФ, а также органы внутренних дел по месту жительства должника;

- организация выезда судебного пристава-исполнителя по месту жительства должника для описи и ареста имущества;

- обжалование действий или бездействий судебного пристава-исполнителя в суде общей юрисдикции по месту нахождения судебного пристава-исполнителя.

В 2013 году предприятием МУП УККР была проведена работа по раскрытию и размещению информации о предприятии, управляющей многоквартирными домами в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731.

Организации и предприниматели, управляющие многоквартирными домами, обязаны раскрывать информацию о своей деятельности. Это общие сведения (фирменное наименование; Ф.И.О. руководителя; реквизиты свидетельства о госрегистрации; адрес, телефон; режим работы; перечень находящихся в управлении домов; список домов, в отношении которых договоры об управлении расторгнуты в прошлом году; сведения о членстве в саморегулируемой организации и др.).

Также раскрываются основные показатели финансово-хозяйственной деятельности (бухгалтерность, доходы, расходы), сведения о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в доме, их стоимости, тарифы на коммунальные ресурсы. Кроме того, до потребителей доводится информация о привлечении компании к административной ответственности. Регламентирован порядок раскрытия указанных сведений. Они публикуются в официальных СМИ, вывешиваются на стендах в помещениях компании, предоставляются по запросам. Информация также размещается в Интернете (при наличии доступа к нему) на официальном сайте компании либо региональных (местных) властей. Адрес ресурса и реквизиты СМИ помещаются на стенде, а также сообщаются по запросу. Размещенная в

интернете информация должна быть доступна в течение 5 лет. Все изменения раскрываемых сведений публикуются в тех же источниках.[19].

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 в соответствии с частью 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" в 2013 году на основании приказа №459 от 29.07.2013 г в предприятии закреплены минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также правила их оказания и выполнения. Выделены работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, а также оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества.

Начиная с 2015 года усилия Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации направлены на организацию работы, связанной с системой лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, и развитие добросовестной конкуренции на рынке управления многоквартирными домами. МУП УККР прошло лицензирование на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. В соответствии со статьей 193 ЖК РФ предприятие полностью удовлетворяет лицензионные требования. Лицензирование является механизмом постоянного контроля за управляющими организациями и принятия действенных мер к допустившим нарушения хозяйствующим субъектам. Эффективность этого механизма определяется в ходе мониторинга ситуации в сфере управления многоквартирными домами, в том числе с использованием показателя удовлетворенности потребителей качеством предоставленных услуг.[20].

2.3 Проблемы управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципального унитарного предприятия

Уровень обеспечения населения жилищно-коммунальными услугами - один из самых важных показателей качества жизни на территории муниципального образования. Для высокого уровня обеспечения населения ЖКУ необходимо выявить основные проблемы в управлении жилищно-коммунальным хозяйством.

Актуальна на сегодняшний день проблема по задолженности собственниками и нанимателями по оплате жилищно-коммунальных услуг. Муниципальное унитарное предприятие «Управление коммуникационным комплексом Северо-Енисейского района» как управляющая организация оказывает на территории Северо-Енисейского района жилищно-коммунальные услуги, что является основным видом деятельности и источником дохода. Многие потребители уклоняются от уплаты коммунальных услуг, в связи с чем финансовая ситуация на предприятии усугубляется.

Согласно составленному акту сверки задолженности за ЖКУ на 01.12.2015г в службе находится 362 исполнительных производств на общую сумму 16005700 рубля 10 копейка.

- на 2009-2010гг - общая сумма задолженности 3847489,94 рубля;
- на 2011г - общая сумма задолженности 4448374,19 рубля;
- на 2012г - общая сумма задолженности 6345647,37 рубля;
- на 2013г - общая задолженность 8856345,10 рубля;
- на 2014г - общая задолженность 11515110,16 рубля;
- на 2015г - общая задолженность 16005700,10 рубля;

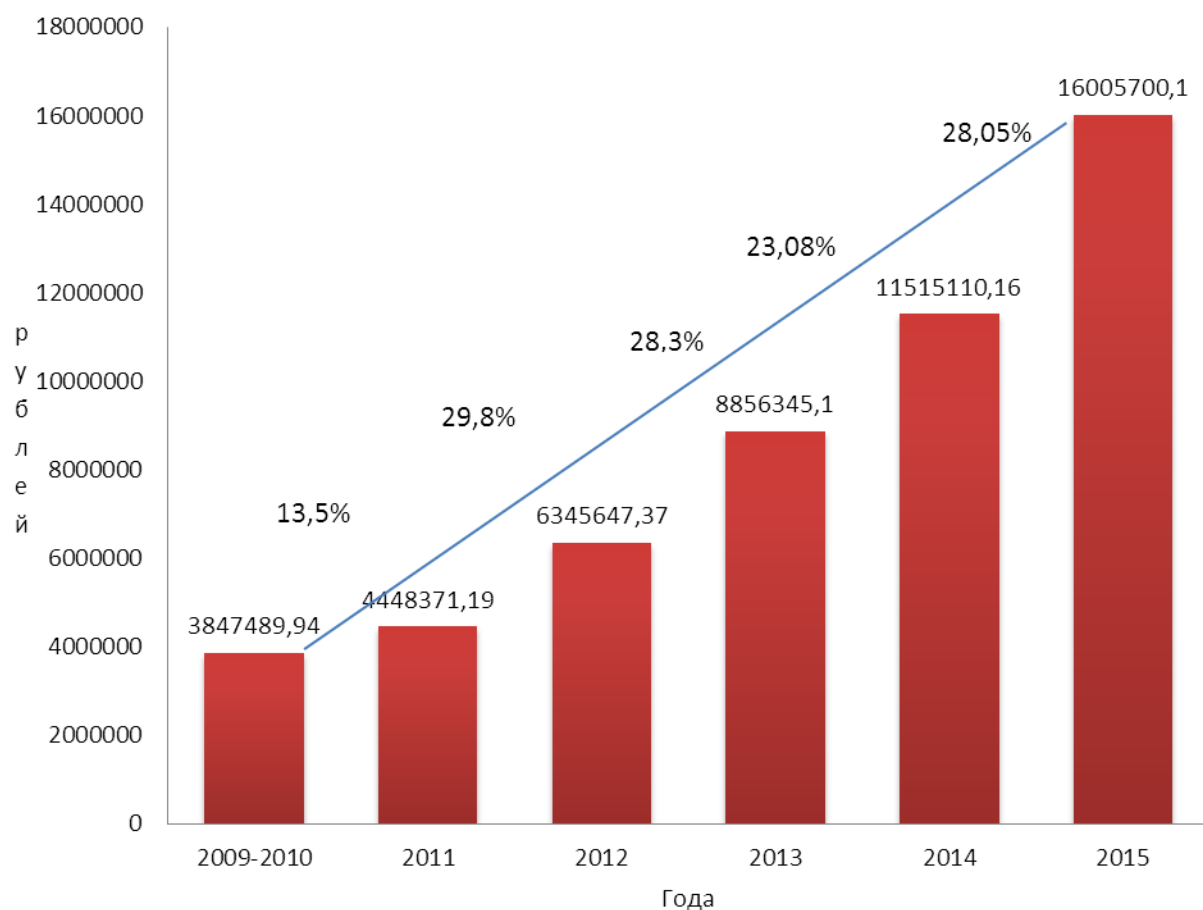


Рисунок 1 - Акт сверки задолженности за ЖКУ

Как видно на рисунке 1, согласно акту сверки, задолженность по оплате жилищно-коммунальным услугам стремительно растет. Среди жителей Северо-Енисейского района было проведено анкетирование, в целях выявления причин не оплаты за ЖКУ, выявления уровня удовлетворенности качества и обеспеченности, предоставляемых ЖКУ, а так же для выявления предложений по улучшению работы управляющей организации. В опросе участвовали 874 жителя Северо-Енисейского района. Анкета представлена в приложении Б.

Своевременно ли Вы вносите плату за ЖКУ?

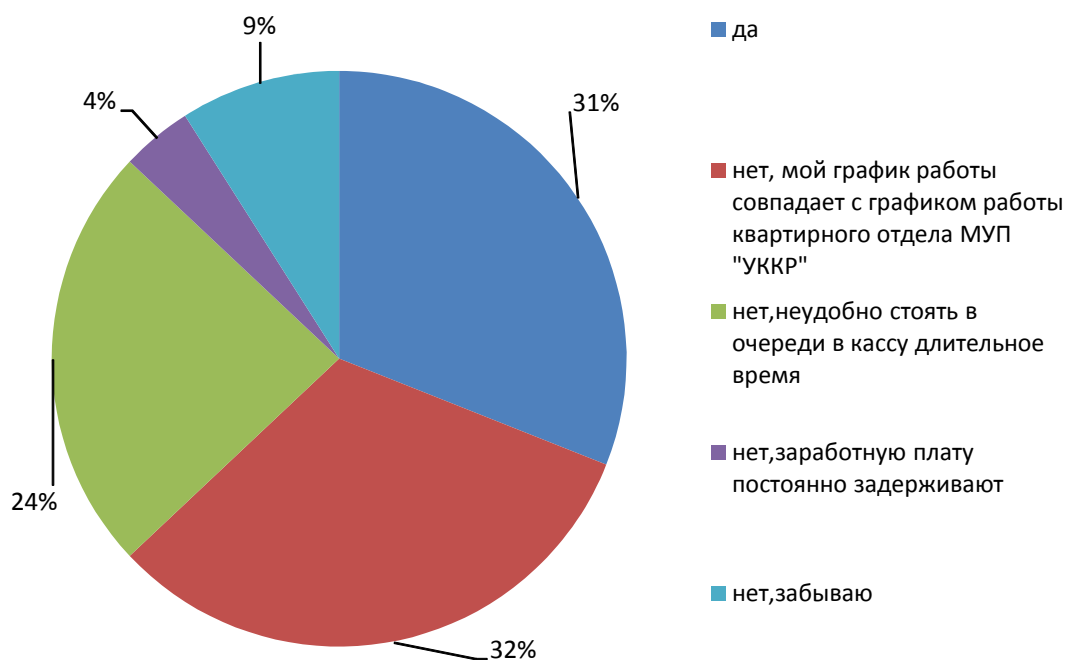


Рисунок 2 – Оплата за ЖКУ

Из опроса видно, что 31% из числа опрошенных ответили да, остальные же 69% не своевременно оплачивают за ЖКУ. Из чего можно сделать вывод о том, что основной проблемой является то, что оплатить данные услуги можно только в квартирном отделе МУП «УККР», что не всегда удобно, так как график работы квартирного отдела совпадает с графиков работы населения, а также необходимо отстоять очередь в кассу, что занимает не мало личного времени.

Принимаете ли Вы участие в общих собраниях МКД?

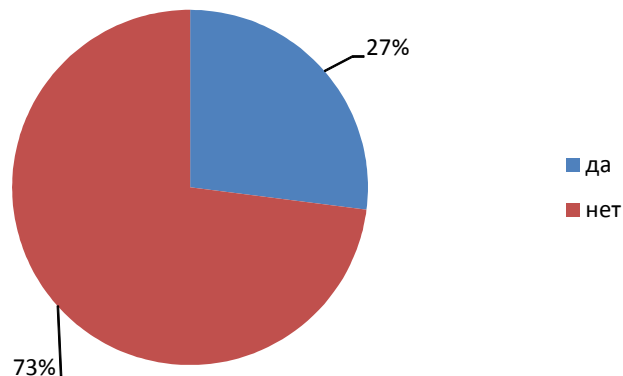


Рисунок 3 - Участие в общих собраниях многоквартирных домов

Из данной диаграммы видно, что лишь 27% из опрошенных принимают активное участие в общих собраниях многоквартирных домов, а 73% населения не принимают участие в управлении своего дома.

Насколько Вы удовлетворены качеством обслуживания управляющей организации Вашего дома?

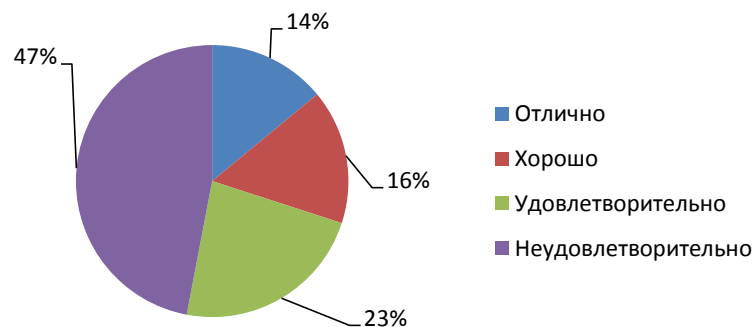


Рисунок 4 – Удовлетворенность обслуживанием дома

Большая доля опрошенных жители многоквартирных домов не принимают участие в управлении своего дома, но, тем не менее, почти половина жителей не удовлетворены обслуживанием многоквартирных домов, что также является немало важной проблемой.

Что для Вас препятствует активному участию в решении вопросов жилищно-коммунальной сферы?



Рисунок 5 - Причины неактивности на общих собраниях МКД.

По опросу, по какой причине жители Северо-Енисейского района не участвуют в общих собраниях МКД, можно сказать о том, что основной причиной является не организованность жителей и безразличие к общим делам, а также то, что жители не верят в реальные возможности что-то сделать.

Меры по улучшению деятельности управляющей организации



Рисунок 6 - Меры по улучшению деятельности управляющей организации

На рисунке 6 видно, что опрошенные жители Северо-Енисейского района, считают, что управляющей организации необходимо обеспечить более широкий доступ жильцов к информации об экономической деятельности управляющей организации, касаемо своего дома. А также создание электронной системы оплаты за жилищно-коммунальные услуги,

где можно будет не только оплатить за ЖКУ, но и посмотреть всю интересующую информацию по управлению своего дома.

Существующая проблема низкой активности и высокой требовательности населения к качеству услуг, отнюдь не стимулирует развитие рынка в жилищно-коммунальной сфере. На предприятии МУП УККР необходимо создание условий для повышения активности и ответственности собственников помещений в многоквартирных домах посредством развития форм самоуправления граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства, прежде всего таких, как советы многоквартирных домов, товарищества собственников жилья. Управляющая организация и органы управления ТСЖ должны более эффективно организовывать взаимодействие с собственниками помещений многоквартирных домов и воспитывать из них партнеров. Органам местного самоуправления необходимо приобрести новые навыки к развитию жилищного самоуправления на территориях муниципального образования. Решение задачи формирования ответственных и активных собственников помещений в многоквартирных домах будет обеспечено, путем проведения информационно-разъяснительной кампании по повышению информированности жителей многоквартирных домов об их правах и обязанностях и упрощения координации их действий за счет расширения форм проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

3. Совершенствование системы управления жилищно-коммунальным хозяйством МУП УККР Северо-Енисейского района

3.1 Разработка предложений по регулированию организационно - правовых методов управления МУП УККР

В соответствии с п.4 ст. 8 Федерального закона РФ от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» к лицензионным требованиям не могут быть отнесены требования к конкретным видам и объему выпускаемой или планируемой к выпуску продукции, а также требования к объему выполняемых работ, оказываемых услуг.[21].

В рамках выполнения лицензионных требований было принято решение о заполнении акта самообследования исполнения обязательств по договорам управления многоквартирных домов.

Управляющая организация обязана:

I.Формирование договорных отношений:

- 1.Выбираться на общем собрании собственников помещений.
- 2.Иметь договора управления МКД.
3. Иметь подписанные договора с собственниками помещений и должностным лицом управляющей организации. Договора должны быть подписаны собственниками, обладающими более 50% доли в праве общей долевой собственности.
- 4.Исполнить обязательства по содержанию общего имущества самостоятельно либо заключить договора с подрядными и специализированными организациями.
- 5.Подготавливать документы, необходимые для заключения договоров с подрядными организациями.
6. Разрабатывать договора с подрядными и специализированными организациями.
7. Контроль исполнения договоров подрядными организациями.

8. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров.

II. Предоставление коммунальных услуг:

1. Предоставлять коммунальные услуги с учетом степени благоустройства многоквартирного дома .

2. Осуществлять бесперебойное предоставление коммунальных услуг.

3. Не ограничивать потребителей в объемах предоставления коммунальных услуг.

4. Предоставлять коммунальные услуги с качеством соответствующим установленным требованиям.

III. Функции управления:

A. Расчет с собственниками помещений.

1. Изготавливать платежные документы для потребителей.

2. Направлять платежные документы собственникам и нанимателям помещений к 15-му числу текущего месяца за прошедший.

3. Соблюдать структуру и порядок установления размера платы за жилое помещение.

4. Вести расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги с собственниками и нанимателями.

5. Производить перерасчет при приостановлении предоставления коммунальных услуг или не предоставлении коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений.

6. Производить перерасчет при не предоставлении потребителями показаний приборов учета.

7. Производить перерасчет при временном отсутствии потребителей.

8. Производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя

за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя.

Б. Расчеты с юридическими лицами.

1. Производить расчеты с РСО.

2. Применять для расчетов с РСО показания приборов учета.

3. Осуществлять ежемесячные расчеты с подрядными и специализированными организациями.

В. Учет и снятие показаний приборов учета.

1. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

2. Осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены 354-ПП РФ.

4. Вести учет приборов учета (общедомовых, квартирных, индивидуальных).

5. Принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

6. Производить учет показаний индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета.

7. Обеспечивать надлежащую эксплуатацию приборов учета (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета).

8. Проводить обследование на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета.

Г. Исполнение договорных обязательств:

1. Предоставлять собственникам ежегодный отчет по результатам своей деятельности.

2. Вести работу с неплательщиками.

3. Осуществлять аварийное обслуживание.

4. Осуществлять диспетчерское обслуживание.

5. Организовать проведение общего собрания собственников помещений при их обращении.

6. Подготавливать предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в

многоквартирном доме (перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме).

7. Производить расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ предлагаемых собственникам помещений.

8. Подготавливать предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

9. Организовать предварительное обсуждение собственниками помещений проектов документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

10. Оформлять результаты деятельности актами выполненных работ и оказанных услуг.

11. Выявлять факты ненадлежащего использования оборудования в помещении собственника и нанимателя.

Д. Ведение технической и иной документации.

1. Принимать и передавать техническую и иную документацию.

2. Принимать от регионального оператора документацию о проведенном капитальном ремонте общего имущества.

3. Вести учет документов, подтверждающих факт не исполнения договорных обязательств.

4. Вести техническую и иную документацию на МКД.

5. Принимать от инициаторов общего собрания копии решений и протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Передавать в органы государственного жилищного надзора копии решений и протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Вести актирование фактов не предоставления услуг и не выполнения работ, с привлечением уполномоченного собственниками лица.

8. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения.

9. Осуществлять сбор, обработку, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД.

10. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров.

11. Соблюдать требования к защите персональных данных при их обработке и требований по обработке персональных данных.

12. Обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

Ж. Информирование собственников и нанимателей.

1. Осуществлять информирование собственников и нанимателей по правилам пользования помещением и оборудованием, размещенным в нем.

2. Обеспечивать ознакомление собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Уведомлять потребителей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу.

4. Предоставлять потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

5. В течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

6. Информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

7. Информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

8. Предоставлять потребителям (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

1. Сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя.

2. Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя.

3. Размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены.

4. Информация о праве потребителей обратиться за установкой

приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

5. Порядок и форма оплаты коммунальных услуг.

6. Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах.

7. Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

8. Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил.

9. В случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности):

- сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию по старости и (или) по инвалидности, для потребителей, проживающих в жилых помещениях, отнесенных к аварийному жилищному фонду или жилому фонду со степенью износа 70 процентов и более, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной

нормы;

- информация об обязанности потребителя сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;

- сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

9. Предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

10. В ходе осмотров осуществлять контроль за использованием и содержанием помещений. Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

11. На основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

12. В летний период провести разъяснения нанимателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений по правилам подготовки жилых зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах

оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол).

13. Проинструктировать жителей обслуживаемых домов о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопроводной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль за выполнением этих требований.

Иные виды деятельности по управлению:

1. Оформить квалифицированную электронную подпись у аккредитованного удостоверяющего центра.

2. Оформить лицензию.

3. Предоставлять сведения о МКД в реестр субъекта РФ.

4. Вести паспортную работу.

5. Вести стандарт раскрытия информации по управлению МКД.

6. Заполнение форм раскрытия информации о деятельности по управлению МКД.

7. Предоставлять сведения в субъект РФ о готовности к отопительному сезону.

IV. Содержание общего имущества:

- Проводить осмотры общего имущества

- Проводить осмотры помещений

- Осуществлять мероприятия по ресурсосбережению

- Выполнять меры пожарной безопасности:

1. Разрабатывать и составлять декларации пожарной безопасности.

2. Осуществлять санитарную уборку помещений общего имущества и придомовой территории.

3. Поддерживать температуру и влажность в помещениях, входящих в состав общего имущества.

4. Обеспечивать готовность внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения.

5. Организовать места для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации.

6. Осуществлять содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

7. Осуществлять подготовку многоквартирных домов к сезонной эксплуатации.

8. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

3.2 Мероприятия, реализуемые в жилищно-коммунальном хозяйстве Северо-Енисейского района

Обеспечение стабильности работы служб жилищно-коммунального комплекса в районе – одна из важнейших задач органов местного самоуправления.

В целях обеспечения населения района качественными жилищно-коммунальными услугами ежегодно проводится капитальный ремонт объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе и в 2015 году выполнены следующие мероприятия:

1. В рамках реализации гранта, полученного из краевого бюджета в 2015 году за достижение и (или) поощрение достижения наилучших значений показателей деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Красноярского края и долевого участия бюджета Северо-Енисейского района выполнены следующие мероприятия на сумму 1,2 млн. руб., (краевой бюджет – 0,8 млн. руб., районный бюджет – 0,4 млн. руб.).

Таблица 1 – Мероприятия, проведенные в рамках реализации гранта

Мероприятия	Подрядчик	Затраты
Капитальный ремонт участка сетей водоснабжения от ТК-3 до котельной по ул. Юбилейная в п.Новая Калами, L=280 м.	МУП «УККР»	0,7 млн. руб.
Капитальный ремонт участка наружных сетей водоотведения по ул.50 лет Октября в п.Тея	МУП «УККР»	0,2 млн. руб.
Капитальный ремонт участка наружных сетей водоотведения от жилого дома по ул. Школьная, д.42Б до коллектора в п.Тея	МУП «УККР»	0,3 млн. руб.

Подрядчик МУП «УККР», в рамках реализации вышеуказанного гранта, полностью выполнил капитальный ремонт трех объектов.

2. В рамках реализации государственной программы Красноярского края «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности» на реализацию неотложных мероприятий по повышению эксплуатационной надежности объектов коммунальной инфраструктуры Северо-Енисейскому району на 2015 год выделена субсидия из бюджета Красноярского края и предусмотрено доленое участие бюджета Северо-Енисейского района на выполнение следующих

мероприятий на сумму 7,3 млн. руб., (краевой бюджет – 6,8 млн. руб., районный бюджет – 0,5 млн. руб.).

Таблица 2 - Мероприятия по повышению эксплуатационной надежности объектов коммунальной инфраструктуры

Мероприятия	Подрядчик	Затраты, млн.руб.
Капитальный ремонт участка тепловых и водопроводных сетей от ТК-12 до жилого дома №11 по ул.60 лет ВЛКСМ в гп Северо-Енисейский, L=280 м.	МУП «УККР»	3,1 млн. руб.
Капитальный ремонт участка тепловых и водопроводных сетей от ТК-6 до ТК-8 по ул.Набережная в гп Северо-Енисейский, L=74 м.	ООО «Сибирь» г.Красноярск	2 млн. руб.
Капитальный ремонт участка тепловых и водопроводных сетей от ТК-81 до ТК-86 по ул.Советская в гп Северо-Енисейский, L=210 м.	МУП «УККР»	2,2 млн. руб.

Капитальный ремонт вышеуказанных объектов выполнен на 100%.

3. В рамках реализации постановления Правительства Красноярского края от 04.08.2015 №411-п «Об утверждении распределения субсидий бюджетам муниципальных образований Красноярского края за содействие развитию налогового потенциала на 2015 год» Северо-Енисейскому району выделена субсидия за содействие развитию налогового потенциала в сумме 1,5 млн. руб. и предусмотрено доленое участие бюджета Северо-Енисейского района на выполнение следующего мероприятия:

Таблица 3 – Мероприятие, выполненное в рамках реализации постановления Правительства Красноярского края от 04.08.2015 №411-п

Мероприятия	Подрядчик	Затраты, млн. руб.
Капитальный ремонт участка теплосети от котельной №1 до ТПС №1 в гп Северо-Енисейский, в части замены теплоизоляции, L=126,1 м.	ООО «Электромонтажстрой»	1,6 млн. руб.

Подрядчик ООО «Электромонтажстрой» выполнил замену теплоизоляции указанного участка.

4. В рамках реализации муниципальной программы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального хозяйства и повышение энергетической эффективности» выполнены следующие мероприятия на общую сумму 5,6 млн. руб.:

Таблица 4 - Мероприятия, выполненные в рамках реализации муниципальной программы

Мероприятия	Подрядчик	Затраты
Капитальный ремонт участка сети тепловодоснабжения от ул.Первомайская до ул.Школьная, 1 в п.Тея, L=48м	ООО «Сибирь» г.Красноярск	1,2 млн. руб.
Капитальный ремонт участка сети тепловодоснабжения от ТК-142 до узла ввода в многоквартирные жилые дома по ул.40 лет	МУП «УККР»	0,4 млн. руб.

Окончание Таблицы 4 - Мероприятия, выполненные в рамках реализации муниципальной программы

Победы, 1Б, 7Б в гп Северо-Енисейский, L=48м		
Капитальный ремонт участка сети тепловодоснабжения от ТК-124 до узла ввода в многоквартирный жилой дом по ул. Донского, 53 в гп Северо-Енисейский, L=44м	МУП «УККР»	0,3 млн.руб
Капитальный ремонт участка сети тепловодоснабжения от ТК-153 до ТК-157 по ул.Капитана Тибекина в гп Северо-Енисейский, L=150м	МУП «УККР»	2,5 млн.руб.
Капитальный ремонт участка сети тепловодоснабжения от ТК-157 до жилого дома №14 по ул.Капитана Тибекина в гп Северо-Енисейский, L=133м	МУП «УККР»	1,2 млн.руб.

Капитальный ремонт вышеуказанных объектов выполнен на 100%.

Кроме того, в целях повышения надежности функционирования систем жизнеобеспечения населения района, в 2015 году обновлена материально-техническая база жилищно-коммунального комплекса района:

- приобретено 19 единиц специализированной техники за счет средств бюджета района на сумму 43,7 млн. руб.;

- приобретено котельное оборудование за счет средств бюджета района на сумму 4,0 млн. руб.;
- приобретено специализированное оборудование и материалы за счет средств бюджета района на сумму 9,6 млн. руб.[29].

3.3 Направления развития жилищно-коммунального хозяйства муниципального унитарного предприятия

На основании проблем, которые были выявлены путем проведения анонимного анкетирования среди жителей Северо-Енисейского района, необходимо предложить мероприятия по управлению жилищно-коммунальным хозяйством МУП «УККР» для более эффективного управления.

Сегодня задолженность населения по оплате за коммунальные услуги является наиболее распространенным видом долга во взаимоотношениях между управляющими компаниями и потребителями ЖКУ. Большинство управляющих организаций имеет проблемы с просроченной задолженностью по квартплате. Это огромные суммы денег, которые могли бы пойти на ремонт жилого фонда и дорог, закупку необходимых материалов и техники. Но эти деньги остаются на руках недобросовестных жильцов, итогом чего становится растущая задолженность.

Одним из эффективных методов воздействия на должников, который совсем недавно был законодательно закреплено, является ограничение услуги по водоотведению. Ограничение водоотведения за долги по коммунальным платежам осуществляется согласно Постановлению Правительства №354 от 06.05.2011 г, в случае неуплаты потребителем коммунальных услуг управляющая организация после письменного уведомления вправе ограничить или приостановить любые коммунальные услуги за исключением отопления и холодного водоснабжения (ст.119).[30]. Процесс отключения канализации неплательщику ЖКУ проходит с технического этажа, крыши, чердака в зависимости от того, где

заканчивается прямой вертикальный участок канализационного стояка. Оборудование вводится непосредственно в сам канализационный стояк. С помощью камер, и, зная номер квартиры и этажа, оператор безошибочно определяет нужный отвод канализационных стоков из квартиры неплательщика, при этом доступ в квартиру должника не требуется, что является большим преимуществом данного прибора. В дальнейшем перекрывается отвод нужной квартиры, не причиняя неудобств жителям смежных квартир и всего многоквартирного дома. Снять ограничение можно лишь с помощью данного оборудования. Стоимость «Терминатора» примерно 200-250 тысяч рублей, в комплекте имеются 20-30 заглушек, оборудование целесообразно применять только для «крупных» должников, задолженность которых составляет более 200 тысяч рублей, таких должников в районе более чем. В других регионах России затраты на оборудование быстро оправдываются, а задолженность за ЖКУ стремительно падает в кратчайшие сроки.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, прежде чем установить заглушку, должника в течение месяца дважды предупреждают о предполагаемом наказании. Если, несмотря на предупреждение, долг не оплачивается - предприятие ставит заглушку. В случае погашения задолженности и предъявления документа об оплате «Терминатора» тем же путем заглушку снимает. Снятие заглушки - услуга платная. Таким образом, должнику, помимо долга за услуги ЖКХ, придется оплатить еще за работу «Терминатора».

Также для снижения задолженности по жилищно-коммунальным услугам и своевременной оплаты за ЖКУ, необходимо создание единой информационно-расчетной системы оплаты жилищно-коммунальных услуг, которая поможет сэкономить время собственников и нанимателей жилых помещений, воспользоваться данной услугой можно будет в любое время суток (не выходя из дому), а также по мобильному телефону или компьютеру. Жители Северо-Енисейского района на данный момент могут

оплатить ЖКУ только в квартирном отделе МУП «УККР», что не всегда удобно и порой необходимо отстоять большую очередь.

Последние несколько лет по всей Европе, и Россия, к сожалению, здесь не исключение, нарастает индивидуализм и одиночество. Люди все реже общаются. Негде, да вроде бы и незачем встречаться. Все труднее обсуждать общие вопросы, в том числе, и вопросы дома или подъезда, двора или района.

Традиция жить «всем миром» и помогать друг другу осталась далеко в советском прошлом. Население все больше думает о железных дверях, решетках на окнах, сигнализациях, домофонах и видеонаблюдении. Стремимся отгородить себя от всего мира, превратив свою квартиру или частный дом в неприступную крепость, совершенно не задумываясь о том, кто живет с нами по соседству, кто мог бы прийти к нам на помощь, или кому мы можем быть важны и полезны в многочисленных жизненных перипетиях. Кажется, что соседскому взаимоотношению больше нет места в нашей жизни.

Такая же ситуация, если не хуже, складывается в общении и взаимодействии жителей и работников жилищно- коммунального хозяйства. Чаще всего население обращается в диспетчерскую МУП «УККР» или управляющую организацию только в случае, если что-то случилось, чаще всего с претензиями и критикой.

Сегодня с трудом можно представить, что со службами и людьми, обслуживающими наши дома, возможны и должны быть другие отношения.

Однако, жители многоквартирных домов: собственники и наниматели, работники жилищно-коммунальной отрасли, других сфер и профессий должны знать, что от того, насколько правильно сможем построить отношения друг с другом, во многом будет зависеть, состояние наших многоквартирных домов.

Необходимо проводить такие акции, как День соседа. Проводить их очень просто - нужно вовремя оповестить всех соседей, собраться в каком-

либо удобном для всех месте (около дома на улице), дружно рассестся за одним большим столом - выпить чашку чая. А каждый участник праздника должен принести на общий стол угощение собственного приготовления и явиться в хорошем настроении.

Данная акция направлена на вовлечение собственников в процесс управления своими домами, что предполагает высокую степень самоорганизации жителей, участие в общих собраниях, умение защищать свои права в случае ненадлежащей работы управляющих организаций.

Для активности собственников и нанимателей многоквартирных домов необходимо проводить подобного рода мероприятия, в котором помимо самих жильцов, должны принимать участие и представители управляющей организации, где будет возможность в неформальной обстановке за чашкой чая задать представителю управляющей организации интересующие вопросы касающиеся жилищно-коммунального обслуживания. И тем самым, управляющая организация сможет выявить недостатки в управлении и во время принять необходимые меры по их решению.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Изучив систему и структуру управления жилищно-коммунального хозяйства Северо-Енисейского района, а также на основании проведенного анкетирования среди жителей района, можно сделать вывод о том, что основными проблемами в управлении ЖКХ являются:

- задолженность собственниками и нанимателями по оплате жилищно-коммунальных услуг, в связи с чем финансовая ситуация на предприятии усугубляется. Для снижения задолженности по ЖКУ предприятию необходимо приобрести аппарат под названием «Терминатор», главным преимуществом которого является то, что для его установки не нужно заходить в жилое помещение собственника и нанимателя;

- проблема низкой активности и высокой требовательности населения к качеству услуг, которая отнюдь не стимулирует развитие рынка в жилищно-коммунальной сфере. Необходимо создание условий для повышения активности и ответственности собственников помещений в многоквартирных домах посредством развития форм самоуправления граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства, прежде всего таких, как советы многоквартирных домов, товарищества собственников жилья.

Создание единой информационно-расчетной системы оплаты жилищно-коммунальных услуг, поможет сэкономить время собственников и нанимателей жилых помещений, а также сократит задолженность по ЖКУ, воспользоваться данной услугой можно будет в любое время суток (не выходя из дому), а также по мобильному телефону или компьютеру.

В случае применения вышеперечисленных мер, считаю, что система управления муниципального унитарного предприятия «Управление коммуникационным комплексом района» станет намного эффективней.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Савин, К. Н. Анализ теории и практики реформирования жилищно-коммунального комплекса России: Монография. / К. Н. Савин. - Тамбов: Издательство ТГТУ, 2012. – 172-176 с.
2. Стратегия развития ЖКХ до 2020 года [Электронный ресурс]: Распоряжение РФ от 26.01.2016 №80-р //Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>.
3. Федеральная службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека [Электронный ресурс]: Статистические материалы// Официальный сайт. –Режим доступа: <http://rosпотребнадзор.ru>
4. Об основах федеральной жилищной политики [Электронный ресурс]. Федеральный закон №4218-1 от 24.12.1992 (ред. от 22.08.2004). // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
5. Вопросы структуры федеральных органов исполнительной власти [Электронный ресурс]: Указ Президента России от 20 мая 2004 г. №649 ред. от 25.08.2010 изм. от 30.04.2016 //Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>.
6. Положение о Департаменте строительства и жилищно-коммунального хозяйства, утвержденное Министерством промышленности и энергетики 4 октября 2004//Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>.
7. О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности [Электронный ресурс]: Постановление Правительства от 10 сентября 2004 г. №477 п.2 //Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>.
8. О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их

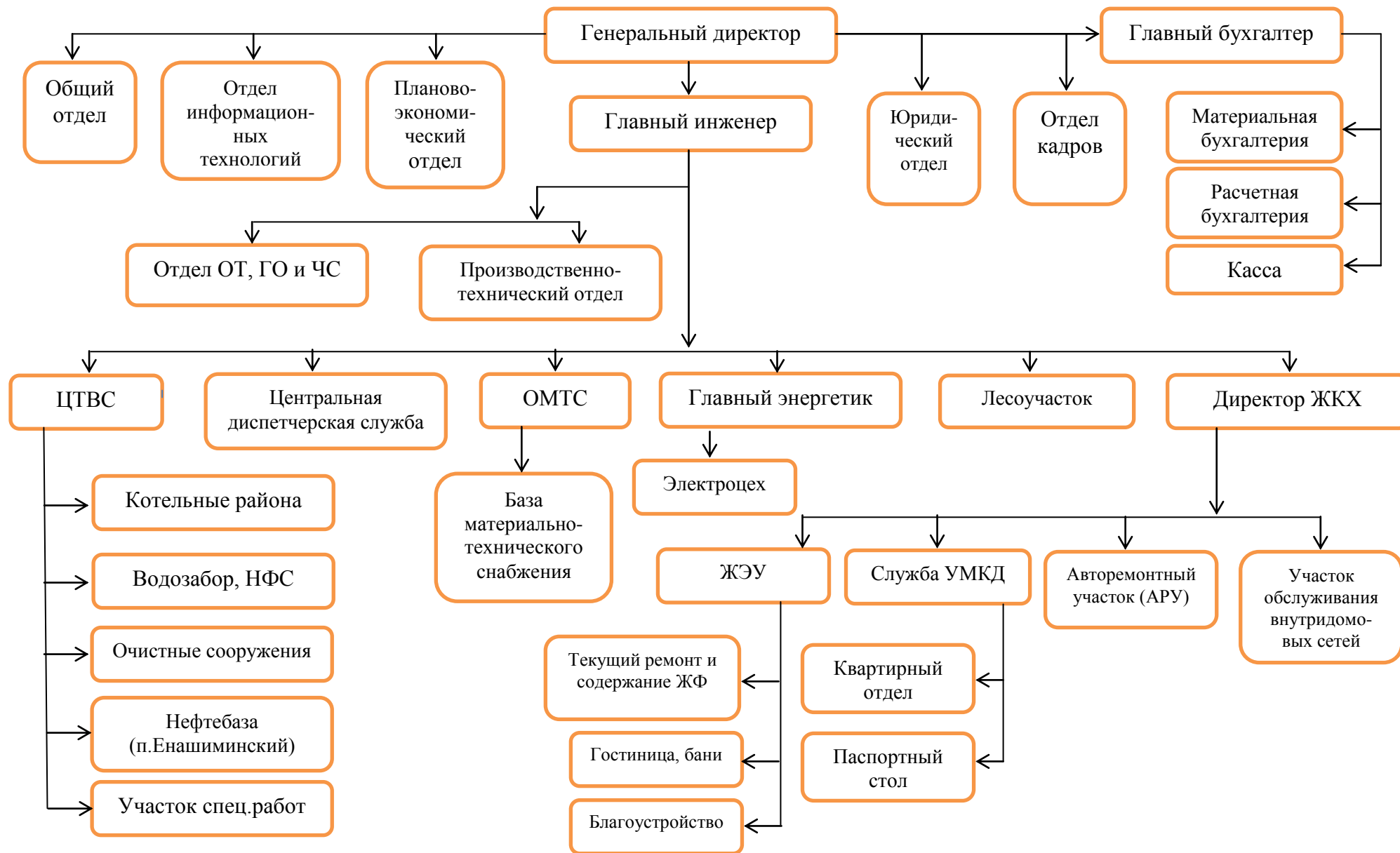
- малоимущими и оказания им государственной социальной помощи [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 5 апреля 2003 г. №44-ФЗ //Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>.
9. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда [Электронный ресурс]: Жилищный кодекс РФ гл.9 ст. 92 //Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>.
10. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 28 августа 1995 г. № 154-ФЗ п. 1 ст. 1 //Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>.
11. Грабов, П. Г. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом: учебно-практическое пособие / П. Г. Грабов. – Москва : 2014 - 230с.
12. Рудометкин, К. А. Современные проблемы реформирования системы жилищно-коммунального обслуживания населения: учебник / К. А. Рудометкин.- Москва : Мир человека, 2013. – 129с.
13. Гребень, М. В. Практика управления жилищным фондом / М. В. Гребень // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2012.- №4. – С. 31-34.
14. Грабов, П. Г. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом: Учебно-практическое пособие /П. Г. Грабов. – Москва : АСВ, 2004 – 230 с.
15. Официальный сайт администрации Северо-Енисейского района [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.admse.ru>.
16. О компании [Электронный ресурс]: Сайт МУП УККР. - Режим доступа: <http://уккр.рф/company/mission.php>.

17. Итоги развития жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]: Официальный сайт администрации Северо-Енисейского района. - Режим доступа: <http://www.admse.ru>.
18. Деятельность предприятия [Электронный ресурс]: Сайт МУП УККР. - Режим доступа: <http://уккр.рф/company/mission.php>.
19. Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731. //Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>.
20. О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 в соответствии с частью 1.2 статьи 161 ЖК РФ //Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>.
21. О лицензировании отдельных видов деятельности [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ с п.4 ст. 8 //Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>.
22. Лимаренко, В. И. Финансово-экономические механизмы реформирования ЖКХ : учебное пособие /В. И. Лимаренко - Москва,2013. - 21-28 с.
23. Ахмедуев, А. А. Механизм хозяйствования государственных и муниципальных предприятий: учебное пособие / А. А. Ахмедуев – Москва: АВС, 2011. – 147-151с.
24. Рой, О. М. Система государственного и муниципального управления: учебное пособие /О. М. Рой. - Санкт-Петербург - 2014- 496с.
25. Сипаев, С. Б. Промежуточные итоги реформы жилищно-коммунального комплекса. / С. Б. Сипаев // ЖКХ. - 2011, - № 3. – С 25 – 29

26. Бурцев, В. В. Экономический анализ на предприятиях ЖКХ: учебное пособие / В. В. Бурцев - Москва - 2009. – 384с.
27. Янковский, Н. Я. Правовые основы функционирования коммунального хозяйства в Европейских странах: учебное пособие / Н. Я. Янковский / Владивосток: Сфера ЖКХ, 2013. - 340 с.
28. Булавинов, В. Е. Расширенное заседание по вопросам ЖКХ. [Электронный ресурс] /В. Е. Булавин// - 2010. - Режим доступа: [http // adm. gor.ru](http://adm.gor.ru).
29. Сводный отчет о реализации муниципальных программ Северо-Енисейского района [Электронный ресурс]: Официальный сайт администрации Северо-Енисейского района. - Режим доступа: <http://www.admse.ru>.
30. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов [Электронный ресурс]: Постановление Правительства №354 от 06.05.2011 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Структурная схема МУП «Управление коммуникационным комплексом Северо-Енисейского района»



ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Анонимное анкетирование в жилищно-коммунальной сфере Северо-Енисейского района

Анкета.

1. Своевременно ли Вы вносите плату за услуги ЖКУ?

- Да
- Нет, мой график работы совпадает с графиком работы квартирного отдела МУП «УККР»
- Нет, неудобно стоять в очереди в кассу длительное время
- Нет, заработную плату постоянно задерживают
- Нет, забываю

2. Принимаете ли Вы участие в общих собраниях собственников жилых помещений многоквартирных домов?

- Да
- Нет

3. Что для Вас препятствует активному участию в решении вопросов жилищно-коммунальной сферы?

- Неверие в реальные возможности что-то сделать
- Недостаточная информированность о деятельности управляющей организации
- Недостаток времени, чрезмерная занятость
- Индивидуализм, «каждый сам за себя»
- Неорганизованность жителей
- Безразличие к общим делам

4. Насколько Вы удовлетворены качеством обслуживания управляющей организации Вашего дома?

- Отлично
- Хорошо
- Удовлетворительно
- Неудовлетворительно

ОКОНЧАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ Б

Анонимное анкетирование в жилищно-коммунальной сфере Северо-Енисейского района

5. Меры по улучшению деятельности управляющей организации?

- Обеспечить более широкий доступ жильцов к информации об экономической деятельности управляющей организации, касаемо своего дома
- Ужесточить ответственность за предоставление некачественных ЖКУ
- Добиться соответствия качества ЖКУ их стоимости
- Прозрачность формирования тарифов
- Повышения контроля за деятельностью управляющей организации со стороны местных властей
- Создание электронной системы оплаты за ЖКУ