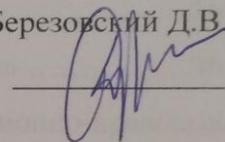


Министерство науки и высшего образования РФ  
Автономная некоммерческая организация высшего образования  
Самарский университет государственного управления  
«Международный институт рынка»  
(АНО ВО Университет «МИР»)

Факультет заочного обучения  
Кафедра Государственного и муниципального управления и правового  
обеспечения государственной службы  
Программа высшего образования  
Направление подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное  
управление»  
Профиль «Проектная деятельность в государственном  
и муниципальном управлении»

**ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ**

Заведующий кафедрой:  
к.ю.н., доцент Березовский Д.В.

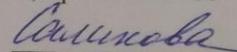


**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА**

**«СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ЖКХ В МУНИЦИПАЛЬНЫХ  
ОБРАЗОВАНИЯХ НА ПРИМЕРЕ Г. О. САМАРА»**

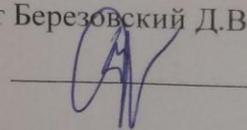
Выполнил:

Салихова А.Р., гр. ЗГМУ-13



Научный руководитель:

к.ю.н., доцент Березовский Д.В.



*оценки хороши*

Самара

2018

## Оглавление

Введение.....	3
1. Теоретические аспекты управления жилищно-коммунальным хозяйством	
1.1. Основные понятия жилищно-коммунального хозяйства.....	8
1.2. Нормативно-правовые основы управления жилищно-коммунальным хозяйством.....	14
2. Анализ системы управления ЖКХ в муниципальных образованиях городского округа Самара.....	22
2.1. Анализ системы управления ЖКХ г.о. Самара.....	22
2.2. Характеристика исследуемого предприятия УК «Жилуниверсал» .....	31
3. Совершенствование деятельности УК «Жилуниверсал» Кировского района городского округа Самара.....	36
3.1. Основные проблемы деятельности УК «Жилуниверсал» .....	36
3.2. Разработка предложений по регулированию организационно-правовых методов.....	40
3.3. Пути оптимизации деятельности УК «Жилуниверсал» .....	49
Заключение.....	50
Список использованной литературы.....	56

## Введение

Актуальность проблемы исследования обуславливается возрастающей значимостью формирования высококачественно новейших управленческих систем, технологий и инструментов регулирования. Что немаловажно для области жилищно-коммунального хозяйства (далее ЖКХ), сформировавшаяся административная концепция которого представляется непродуктивной.

В связи с нарастающей степенью износа жилищного фонда, критичным состоянием инженерных коммуникаций и невысоким качеством предоставляемых услуг, для Российской Федерации проблемы развития отрасли жилищно-коммунального хозяйства обретают особую важность. Данные проблемы регулярно привлекают заинтересованность общественности и специалистов работающих в этой отрасли.

Жилищно-коммунальное хозяйство – это непростой многоотраслевой производственно-технический комплекс, главный элемент общественной и финансовой деятельности в области народного хозяйства.

Исходным пунктом в целях возведения результативной концепции управления обязано быть установление участка ЖКХ в экономической концепции региона, его состава и связей с иными компонентами общенародного хозяйства.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) — состав сфер экономики, гарантирующая работу инфраструктуры поселений, и кроме того всевозможных зданий в них, задача которых – сформировать на самом деле безопасные, комфортные условия жизни людей в помощи оказания им коммунальных ресурсов и обширного спектра жилищных услуг.

Что включает в себя ЖКХ:

- Энергоснабжение;
- Водоснабжение и водоотведение;
- Сохранение и применение цифровых карт города, содержащих в себе сети коммунальных ресурсов и канализации, транспортные пути и коммуникации, сооружения;

- Концепции учёта пользования коммунальных ресурсов и ЖКУ;
- Вентиляции, вытяжки;
- Обслуживание лифтов;
- Слаботочные сети;
- Вывоз мусора;
- Молния-защиты зданий;
- Пожарная безопасность зданий;
- Системы мониторинга состояния конструкций зданий, составляющие совместно с системами регулирования и учёта потребления коммунальных ресурсов, и услуг;
  - Капитальное восстановление и совершенствование зданий;
  - Содержание и текущий ремонт наружных сетей, внутренних общедомовых инженерных коммуникаций и систем;
  - Текущую уборку мест общего пользования.

Несмотря на то, что ЖКХ является главным элементом общественной и финансовой деятельности в области народного хозяйства и одним из самых крупных разделов экономики РФ, подход к отрасли носит постоянно потребительскую направленность и её финансирование выполняется по остаточному принципу.

При ответе на труднейший вопрос о реформировании ЖКХ зачастую вытекают значительные трудности, ограничивающие развитие сферы: присутствие высоких задолженностей, невысокая инвестиционная привлекательность, неразвитость конкуренции, затратность в ведении хозяйства, замутненность в формировании тарифов и др.

В связи с тем, что ЖКХ причисляется к местному хозяйству, так как разделение центров оказания услуг отвечает концепции расселения, моделирование производственно-эксплуатационной работы ЖКХ выполняется местными органами управления.

Разрешение появившихся проблем требует системного подхода, синтезирующего усилия руководителей и специалистов различных профилей и

уровней, так как проблематичные ситуации в ЖКХ имеют систематический вид, включают сразу ряд степеней власти и управления, владеют финансовыми, промышленными, психологическими и другими аспектами. [28]

Степень изученности проблемы. Задачи функционирования ЖКХ отыскивали о тображение в трудах деятелей науки: Примак Л.В., Жукова Д.М., Иванова А.Р., Си мионова Ю.Ф.

В целом задачи ЖКХ рассматриваются в трудах равно как российских, так и з арубежных экспертов, но чаще всего в них не встречаются проблемы рыночной мо дификации управленческой структуры. Несущественно отображен в литературе ко мплексный подход к проблемам функционирования ЖКХ и их решениям.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы (далее ВКР) являются общественные отношения в сфере организации жилищно- коммунального хозяйства муниципального образования г.о. Самара.

Предметом изучения является система управления ЖКХ г. Самара

Цель исследования заключается в анализе и разработке рекомендаций по совершенствованию системы управления ЖКХ на примере управляющей организации «Жилуниверсал»

Для достижения поставленной цели в работе необходимо решить последующие задачи:

1. Разобрать теоретические аспекты системы управления ЖКХ;
2. Проанализировать ЖКХ муниципального образования на примере г.о. Самара;
3. Раскрыть нормативно-правовые документы, регулирующие деятельность органов государственного и муниципального управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
4. Исследовать структуру управления УК «Жилуниверсал» Кировского района г.о. Самара;
5. Разработать рекомендации по совершенствованию деятельности системы управления ЖКХ характеризуемого предприятия.

Теоретической базой изучения послужили научные труды российских авторов в области исследования проблем жилищно-коммунального хозяйства, такие как Коробко В. И., Жуков Д. М., Гладышев А. Г., Зотов В. Б., Кутафин О. Е. и др.

Информативная основа исследования базируется на нормативно-правовых актах федерального, регионального и местного уровней: Конституция Русской Федерации, Жилищный кодекс, ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" с 21.07.2007 N 185-ФЗ, ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" с 21.07.2014 N 209-ФЗ, и др.

Научное новшество исследования складывается из разработки практических рекомендаций согласно совершенствованию концепции управления ЖКХ г.о. Самары.

Практическая важность ВКР заключается в том, что его практические рекомендации имеют все шансы быть примененными управляющими компаниями г.о. Самара.

Во введении аргументирована актуальность темы ВКР, установлены цели и задачи работы, предмет и объект исследования, теоретическая, методологическая и информативная база работы, представлены научная новизна и практическая важность работы.

В первой главе «Теоретические аспекты управления жилищно-коммунальным хозяйством» представлена особенность отрасли ЖКХ в муниципальных образованиях, её определения и характеристики, нынешнее состояние, содержание и задачи.

Во второй главе «Анализ системы управления ЖКХ в муниципальных образованиях городского округа Самара» проанализирована система управления ЖКХ г. Самары, изучена деятельность управляющей организации «Жилуниверсал», как предприятия жилищно-коммунального хозяйства и дана его характеристика.

В третьей главе «Совершенствование деятельности УК «Жилуниверсал» Кировского района городского округа Самара» представлены результаты анкетирования, раскрыты проблемы деятельности управляющей организации и продемонстрированы пути их оптимизации.

В заключении приведены ключевые выводы из проведенного изучения и систематизированы практические предложения согласно итогам работы.

## **1. Теоретические аспекты управления жилищно-коммунальным хозяйством**

### **1.1. Основные понятия жилищно-коммунального хозяйства**

ЖКХ — это аппарат местного самоуправления. Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) — состав сфер экономики, гарантирующая работу инфраструктуры поселений, и кроме того всевозможных зданий в них, задача которых – сформировать на самом деле безопасные, комфортные условия жизни людей в помощи оказания им коммунальных ресурсов и обширного спектра жилищных услуг.

В связи с тем, что ЖКХ причисляется к местному хозяйству, так как разделение центров оказания услуг отвечает концепции расселения, моделирование производственно-эксплуатационной работы ЖКХ исполняется местными органами управления.

Концепция ЖКХ – это непростой многоотраслевой производственно-технический комплекс, который содержит в себе: общественные, жилые сооружения, эксплуатационные и другие объекты. От результата его деятельности зависит положение инфраструктурных объектов и сферы жизни деятельности граждан. Основной проблемой ЖКХ, как не зависимой экономической сферы, является удовлетворение потребностей граждан и организаций в предоставляемых услугах, при помощи которых поддерживаются хорошие условия для жизни.

Жилищно-коммунальное хозяйство (далее ЖКХ) - это многоотраслевой комплекс, который включает в себя 30 видов работ, складывающийся из зданий, инженерных сетей и промышленного, ремонтно-строительного производства и обслуживания, сформированного с целью их ремонтных работ и сохранности. По причине чрезмерно трудного состава самого комплекса ЖКХ, единой перспективы его в муниципальном, региональном и федеральном уровнях, с целью, чтобы аргументировать его с научной точки зрения и установить его значимость и в современных условиях рынка, необходимо проанализировать и само понятие «ЖКХ» как термин с точки зрения различных ученых, а утверждения, какие

закреплены в законодательных и правовых базах. Таким образом, по Л.Н. Чернышеву, «ЖКХ - это система жизнеобеспечения и населения, обеспечивающая жизнь и населения, а также различных отраслей национальной необходимыми ресурсами». [34]

Ю.Ф. Симионов определяет данную область последующим способом: «ЖКХ - это сферы услуг и часть территориальной инфраструктуры, условия жизнедеятельности человека, всего комфорта жилища, его благоустройство, качество и услуг транспорта, связи, и других услуг, от зависит здоровье, качество и социальный климат в пунктах» [37]

Жуков Д.М. считает так: «ЖКХ - это социально-экономическая система, обеспечивающая и работу населения, а предприятий различных отраслей хозяйства необходимыми ресурсами газа, тепла и др». [30]

По мнению Кондратьевой М. Н.: «Жилищное и коммунальное хозяйство представляет собой многоотраслевое хозяйство, в котором переплетаются все социально-экономические отношения по жизнеобеспечению населения и удовлетворению потребностей производственных отраслей и сферы услуг. Оно включает в себя взаимосвязанные, но в то же время и достаточно автономные предприятия и организации социальной и производственной сфер, чья деятельность прямо или косвенно связана с удовлетворением потребностей населения в жилье и коммунальных услугах.» [32]

Жильцов Е. Н. и Казаков И. Д. дают ЖКХ следующее понятие: «Жилищно-коммунальное хозяйство - это комплексная, динамически развивающаяся национальной экономики, обеспечивающая и содержание жилого а также производство и непосредственно до потребителей услуг, включающая различные сферы услуг (коммунальных), отрасли промышленности и на обеспечение населения и необходимыми ресурсами, регулируемая базой, механизм которой в себя рыночные инструменты основными из которых инновационно - инвестиционные». [29]

Государство и органы местного самоуправления, в жилищном

законодательстве, предоставляют условия гражданам осуществлять их права в защищенности, неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилья, в признании равенства участников, отношений по владению, распоряжению и пользованию жилыми помещениями, если оно не противоречит настоящему кодексу, либо иному Федеральному закону.

Городское жилищное хозяйство содержит в себе жилищный фонд, жилые и не жилые помещения общественного, социального и иного назначения, помимо того, эксплуатирующие и обслуживающие предприятия и организации жилищный фонд и другие постройки.

Жилищно-коммунальная область, одна из ключевых отраслей муниципального хозяйства, от которой, на прямую зависит жизнеобеспечение граждан, их повседневные интересы и материально-бытовые потребности в ЖКУ. Сегодня в стране решаются задачи по введению в конкурентно - способных отношений, с целью обеспечения новых структур управления муниципального жилищного фонда. Рост бюджетного финансирования в части обновления и перестройки основных фондов способствует формированию частной инициативы в жилищно-коммунальном комплексе города.

ЖКХ - важный основополагающий компонент организации хозяйственного комплекса сегодняшнего населённого пункта любого типа. В свою очередь состояние здоровья, дееспособность жителей и размеренность деятельности абсолютно всех предприятий муниципального управления, находятся в зависимости от качества оказываемых им услуг. [29]

В экономике Российской Федерации рынка коммунальных услуг вплоть до сегодняшнего дня не существовало. Установление Жилищного кодекса стало настоящим сигналом с целью функционирования различных управляющих организаций в многоквартирных домах, а именно поспособствовало зарождению предпринимательства в жилищной отрасли.

Система управления ЖКХ предполагает собою целостный механизм, отдельный компонент которого осуществляет определенную ему роль,

взаимозависимую с ролями иных компонентов.

На муниципальном уровне к структуре механизма управления в ЖКХ можно причислить:

- Формирование результативных связей в области ЖКХ между объектами и субъектами на уровне муниципалитета, а также понимание сути финансовых взаимоотношений участников в отрасли ЖКХ сквозь призму взаимодействия и осуществления экономических потребностей, и интересов людей;

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

- Формулировка особенностей муниципального управления ЖКХ, базирующегося в численных и высококачественных показателях;

- Формулировка отличительных черт муниципального управления ЖКХ, какие создаются под влиянием факторов как эндогенного, так и экзогенного характера;

- Образование функции муниципального управления ЖКХ.

Составление плана, организация, мотивация, координация и контроль, представлены как общие функции. Есть и частные, особенность которых выражена в наборе факторов: экономические, общественные, демографические, социологические, географические и другие. К частным функциям можно отнести управление конкретным предприятием либо группой предприятий одного характера.

Общими из задач механизма муниципального управления ЖКХ, можно считать: развитие стратегии и плана управления объектами ЖКХ городских властей; введение новейших форм и методов управления; формирование конкурентно-способных взаимоотношений; руководство оказанием

соответствующего состояния предприятий ЖКХ и успешным предоставлением требуемого качества услуг общественности, разрешение проблем городского благоустройства и строительства дорог; реализация, в согласовании с законодательством; наблюдение за функционированием системы ЖКХ муниципального образования.

Механизм управления - это проводник любых управленческих решений. От него в полном объеме находится в зависимости итог экономического поведения определенного лица, категории людей, предприятий, окружения. Реформа такого рода непростой концепции, как ЖКХ, не может быть благополучно исполнена без кардинальных изменений в системе управления жилищным фондом и его инфраструктурой. Механизм управления в ЖКХ во многом в зависимости от увеличения роли местного самоуправления и широком привлечении жителей в процесс принятия решений.

Широкое применение системы делегированного управления в ЖКХ Российской Федерации приведет к модернизации и увеличению эффективности применения объектов жизнеобеспечения населения, к экономии ресурсов, последующему рефинансированию средств, направляемых на финансирование ЖКХ. Уже после завершения действия договора - концессии муниципальные образования приобретают модернизированную инфраструктуру при уменьшении себестоимости поставляемых ресурсов и повышении качества услуг.

Качество функционирования жилищно-коммунального хозяйства, представляющегося важной областью общественной структуры общества, способно сформировать благоприятную среду с целью осуществления основ социально-ориентированной рыночной экономики.

Но, трансформация ЖКХ в течении возведения рыночной системы хозяйствования определила несколько значительных трудностей перед системой государственного регулирования.

Во-первых, поменялся непосредственно характер макроэкономического регулирования. То есть, в случае если в плановой экономике система

экономического управления была нацелена на прямое воздействие на ЖКХ, то нынешняя система макрорегулирования ориентирована в основном на развитие подходящего экономического климата посредством косвенного воздействия на экономических агентов.

Во-вторых, поменялся комплект макроэкономических инструментов, пребывающих в распоряжении государственных органов управления. Сегодняшняя стадия представляет собой период изучения и освоения новыми рычагами финансового воздействия на отрасль ЖКХ. [36]

## **1.2. Нормативно-правовые основы управления жилищно-коммунальным хозяйством**

На сегодняшний день законодательство Российской Федерации в области регулирования деятельности жилищно-коммунального комплекса содержит сформированную структуру и включает почти все области данной сферы: водоснабжение и водоотведение, коммунальная энергетика, санитарная очистка территорий, внешнее городское обустройство, городской транспорт, бытовое обслуживание.

Правовую основу работы ЖКХ в России гарантирует Конституция РФ. Как основной закон РФ Конституция имеет высочайшую юридическую силу и фиксирует принципы, на каких обязана базироваться деятельность жилищно-коммунального комплекса. В частности, Конституция Российской Федерации провозглашает Россию социальным государством, политика которого ориентирована на разработку условий, которые обеспечивают достойную жизнедеятельность и свободное развитие человека. Помимо этого, в Конституции Российской Федерации говорится, то что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия с целью реализации права в жилье. Важным обстоятельством с целью осуществления данного права является нормальное устойчивое

функционирование всего жилищно-коммунального комплекса, который обеспечивает жилой фонд абсолютно всеми важными ресурсами [1].

В то же время все, без исключения органы власти в сфере жилищно-коммунального хозяйства функционируют в соответствии с Конституцией Российской Федерации. В совокупном ведении Российской Федерации и субъектов РФ пребывает жилищное законодательство. Кроме Конституции нормативно-правовая основа обеспечивается Жилищным кодексом РФ, в котором уточняется компетенция органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъекта РФ и органов местного самоуправления в сфере жилищных отношений [3].

Нормы, регулирующие отношения в области ЖКХ, находятся и в Гражданском кодексе Российской Федерации. Глава 18 части первой Кодекса «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» раскрывает содержание права собственности на жилые помещения, в том числе квартиры, и вытекающего отсюда права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет возможность собственников квартир формировать товарищества собственников жилья и устанавливает организационно-правовую форму ТСЖ как некоммерческой организации [2].

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, управления государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства, оказания государственных услуг, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства. [12]

В соответствии с Положением о Департаменте строительства и жилищно-коммунального хозяйства, утвержденным Министерством промышленности и

энергетики 18 ноября 2013 г., некоторые государственные функции в области жилищной политики возложены на Департамент. [23] Его основные задачи:

- Организация основ федеральной политики в сфере строительства, жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, градостроительства и землепользования, жилищной политики;
- Основание механизмов рынка доступного жилья, ЖКУ 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, годные для проживания.

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). [3]

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». [7]

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. [3]

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.

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. [3]

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).[3]

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. 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. [1]

Федеральный закон от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к функциям органов местного самоуправления причисляет обеспечение малоимущих граждан, живущих в поселении и нуждающихся в совершенствовании жилищных условий, жилыми помещениями, кроме того организацию строительства и содержания муниципального жилищного фонда, формирование условий для жилищного строительства. В структуру муниципальной собственности входят муниципальный жилищный фонд и нежилые помещения. С 1 января 2006 г. в собственности муниципальных образований находится жилищный фонд только общественного использования с целью обеспечения малоимущих граждан, живущих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда. [5]

Несмотря на это, можно отметить, что в последнее время характеризуют новый этап в реформировании ЖКХ. В результате приближения оплаты услуг к их реальной стоимости, формирования правовой рыночной среды, число 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 7-8 раз ниже реальной рыночной стоимости. Это ущемляет и усугубляет развитие механизма аренды инфраструктуры, установление четких правил привлечения инвестиций, обеспечение гарантий возвратности кредитов при нерешаемых проблемах организации имущественных правоотношений эффективность реализации концессионных соглашений также выглядит сомнительной.

Нормативно-правовые акты Российской Федерации в соответствии с разделением полномочий между уровнями власти, регулируют общественные отношения в ЖКХ:

Рассмотрим основные регулирующие сферу ЖКХ нормативно-правовые акты:

Федерального уровня:

- Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ (ред. от 23.04.2018) "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"[6]
- Указ Президента Российской Федерации от 28 февраля 1995 г. № 221 «О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)» [13];
- Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 (с изм. от 16.01.2008) "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями"[18];
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.03.2018) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") [20];
- Постановление Правительства Самарской области от 13.07.2011 №337 Об утверждении Положения о министерстве энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области [27];
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 27.03.2018) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае

оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.[21];

- Постановление Правительства Российской Федерации от 7 марта 1995 г. № 239 «О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)» [24];

- Постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 1997 г. № 155 «Об утверждении правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов» [25];

- Постановление Госстроя России от 23 февраля 1999 г. № 9 «Об утверждении методики планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства» [15];

- Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [16].

Отсутствие единого нормативного правового акта, устанавливающего правила деятельности частных компаний в отрасли ЖКХ, считается основной особенностью нормативно-правового регулирования отрасли, на федеральном и региональном уровнях. Как мы видим из перечисленного списка нормативных правовых актов и как следует из анализа их положений, основное внимание в нормотворчестве на федеральном уровне уделено 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 меньшее внимание: подобные документы представлены неполно. В итоге 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 недостатков в законодательном регулировании, возникают проблемы и процессы, препятствующие реформированию сферы ЖКХ в целом и развития малого предпринимательства в данной отрасли, в частности. [38]

## **2. Анализ системы управления ЖКХ в муниципальных образованиях городского округа Самара**

### **2.1. Анализ системы управления ЖКХ г.о. Самара**

Городское жилищное хозяйство содержит в себе жилищный фонд, жилые и не жилые помещения общественного, социального и иного назначения, помимо того, эксплуатирующие и обслуживающие предприятия и организации жилищный фонд и другие постройки.

Жилищно-коммунальная область, одна из ключевых отраслей муниципального хозяйства, от которой, на прямую зависит жизнеобеспечение граждан, их повседневные интересы и материально-бытовые потребности в ЖКУ. Сегодня в стране решаются задачи по введению в конкурентно - способных отношений, с целью обеспечения новых структур управления муниципального жилищного фонда. Рост бюджетного финансирования в части обновления и перестройки основных фондов способствует формированию частной инициативы в жилищно-коммунальном комплексе города.

ЖКХ представляет собой непростой комплекс зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, сетей и систем жизнеобеспечения, кроме того предприятий и служб, целью которых считается создание для жителей комфортных условий проживания и их поддержание. В ЖКХ задействовано более 52 тыс. организаций с общей численностью приблизительно 4,2 млн человек. Стоимость ключевых фондов ЖКХ составляет около трети основных фондов страны, среднегодовой объем производства - порядка 900 млрд руб., что составляет 5,9% ВВП государства [23].

На данный период все чаще возникают проблемы модернизации отрасли с целью повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг. Особую значимость данная проблема имеет в крупных городах, где присутствует крупный износ коммунальных систем и устарелый жилищный фонд. В большинстве крупных городов остро встает вопрос с качеством питьевой воды и хроническим «недоремонтом» жилищного фонда. И Самара – крупный мегаполис

- тому не исключение.

Самара - административный центр Самарской области, образует муниципальное образование "городской округ Самара". Расположен на левом возвышенном берегу Волги при слиянии с рекой Самара.

Климат: умеренно-континентальный. Часовой пояс: GMT+ 4:00. Площадь: 541,0 кв. км.

Население - на конец апреля 2018 года по предварительной оценке составляет 3190,3 тыс. человек.

Общая площадь жилищного фонда Самарской области содержит более 80 млн. кв. м. Площадь ветхого жилищного фонда - 1, 065 млн. кв. м., аварийный жилищный фонд 0,345 млн. кв. м. Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда – 3%.

По состоянию на 1 января 2018 г. в Самарской области свыше 33,5 тысячи многоквартирных домов, из них нуждающихся в проведении капитального ремонта около 50% домов. Проведение ремонта ведется с применением энергосберегающих технологий. Данная работа позволяет продлить срок эксплуатации многоквартирных домов еще на 40 - 60 лет.

В период с 2014 по 2016 годы были отремонтированы более чем 2700 МКД. Общая стоимость работ составила около 6 млрд рублей за счет средств собственников, областного бюджета и привлеченных средств.

В 2017 году произведен ремонт в 978 многоквартирных домах.

В 2018 году запланировано проведение капитального ремонта в 946 МКД. Фондом проводится работа по согласованию предложений регионального оператора. Его предложения о проведении капитального ремонта в 2018 году направлены собственникам для рассмотрения и утверждения. По 252 домам определены подрядные организации для выполнения строительно-монтажных работ. По 469 домам Фондом производится разработка технического задания для проведения аукциона по отбору подрядчиков.

Продуктивность системы ЖКХ не считается возможным повысить в

отсутствии нормализованной системы учета потребления коммунальных ресурсов. До 2019 года планируется установить более 36 тысяч приборов учета в 10 000 многоквартирных домах губернии.

В настоящее время уровень газификации территории Самарской области - 98,38 %. Уровень газификации жилого фонда Самарской области составляет 93,2%.

До 60% платежей населения за коммунально-бытовые услуги приходится именно на теплоснабжение, как на наиболее топливоемкий сектор экономики, в следствии климатических условий в Самарской области. Обращая внимание на то, что теплоснабжение имеет большое социальное значение, повышение его надежности, качества и экономичности считается безальтернативной задачей.

Уровень комфортного проживания народонаселения характеризуется разными признаками, из числа которых выделяется снабженность услугами централизованного водоснабжения, водоотведения и чистой питьевой водой. Общедоступность, безопасность и надежность систем водоснабжения и водоотведения напрямую оказывает большое влияние на состояние здоровья населения и качество его жизни.

По данным государственной статистики протяженность водопроводных сетей в Самарской области насчитывает 11025,2 км, более 40% нуждаются в замене или реконструкции. [40]

В сфере электроэнергетики в Самарской области производство электрической и тепловой энергии тепловыми электрическими станциями осуществляют ПАО «Т Плюс», ЗАО «Новокуйбышевская нефтехимическая компания». Всего на территории Самарской области расположено 8 ТЭЦ с 68 турбоагрегатами установленной мощностью порядка 1512 МВт.

В городском округе Самара управляют жилым фондом и обслуживают 126 - управляющих компаний, 565 - ТСЖ, всего — 892 организации. В состав жилого фонда входят 9125 домов, площадью 2452934022.95 м<sup>2</sup>.

В г. о. Самара около 10000 МКД площадью 26,51 млн м<sup>2</sup>, которые являются

объектами управления. Обслуживанием занимаются управляющие организации и ТСЖ.

К 2018 году в г. о. Самара функционирует уже более 100 управляющих организаций. Невзирая на все заверения о нерентабельности деятельности в ЖКХ, такого рода увеличение числа управляющих компаний свидетельствует о привлекательности бизнеса в этой отрасли. Этот факт подтверждается и данными финансовой отчетности, размещенной в обязательном порядке на сайтах этих организаций в соответствии с Постановлением Правительства № 731 от 23.09.2010г. [23].

Руководство многоквартирным домом обязано гарантировать благоприятные и безопасные условия проживания людей, соответствующее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования собственностью, кроме того предоставление коммунальных услуг гражданам. За все без исключения несёт ответственность управляющая компания. По причине невысокой инициативности граждан и уклонением быть участником в судьбе своего дома, а также низкой правовой грамотностью руководства управляющей организацией считается наиболее распространенной формой управления жилищным фондом как в России, так и по Самаре. 79% многоквартирных домов в Самаре обслуживаются управляющими организациями, 14% - ТСЖ и ЖСК, остальные же находятся в непосредственном управлении. [3]

Для г. о. Самара особенно критично стоит вопрос с качеством питьевой воды. Функционирующая в Самаре система обеспечения жителей питьевой водой пребывает в неудовлетворительном состоянии. Это обуславливается безрезультатной системой управления, неудовлетворительным финансовым положением, несовершенством финансирования важных инвестиций, значительными затратами, отсутствием экономических стимулов, понижением издержек на изготовление питьевой воды и её реализацию.

Водоснабжение городского округа Самара осуществляется как из поверхностного источника, так и путём забора подземных вод. Саратовское

водохранилище реки Волга - главный источник водоснабжения г.о. С. Общая мощность самарского городского водопровода - более 1 млн куб. м/сутки.

Эксплуатацией систем водоснабжения и водоотведения в Самаре занимается ООО «Самарские коммунальные системы», образованное в 2011 г. Оно входит в категорию компаний «Российские коммунальные системы». Согласно результатам открытого конкурса весной 2012 г. ООО «Самарские коммунальные системы» приобрело возможность аренды систем водоснабжения-водоотведения МП «Самараводоканал» сроком в 35 лет.

В целях усовершенствования качества питьевой воды Самарской области ранее функционировала целевая программа «Чистая вода в 2010-2015 годы», в рамках которой было выделено 2 339 629,5 руб. Закономерным продолжением целенаправленной политики по улучшению качества питьевой воды стало принятие государственной программы Самарской области «Развитие коммунальной инфраструктуры и совершенствование системы обращения с отходами в Самарской области» в 2014 - 2020 годы, программа «Развитие систем водоснабжения, водоочистки и водоотведения Самарской области» в 2014 – 2020 годы. Объем финансирования составляет 3 428 814,65 руб.

Помимо областных целевых программ, предприятие ООО «СКС» реализует инвестиционную программу (2013-2019 гг.), рассчитанную на 5 250 625,35 руб. На данном этапе ни один проект не включает в себя мероприятия, нацеленные на повышение качества питьевой воды г. о. Самара.

Управление жилищным фондом г. Самары осуществляет Департамент жилищно-коммунального хозяйства.

Отраслевой орган г.о. Самара - департамент жилищно-коммунального хозяйства Администрации городского округа Самара, который осуществляет свои полномочия в сфере жилищно-коммунального хозяйства. [41]

Департаментом ЖКХ формируется единая городская отраслевая политика по устойчивому функционированию отрасли жилищно-коммунального хозяйства.

Департамент жилищно-коммунального хозяйства выполняет следующие

задачи:

- Создание концепций и стратегий формирования, и модернизации жилищно-коммунального хозяйства и технической инфраструктуры города;
- Развитие ценностей формирования жилищно-коммунального хозяйства на базе потребностей жителей города;
- Формирование и реализация правовой, финансовой, научно-технической, инвестиционной, тарифной и общественной политики в области ЖКХ

Департамент жилищно-коммунального хозяйства выполняет следующие задачи, представленных на рис. 1

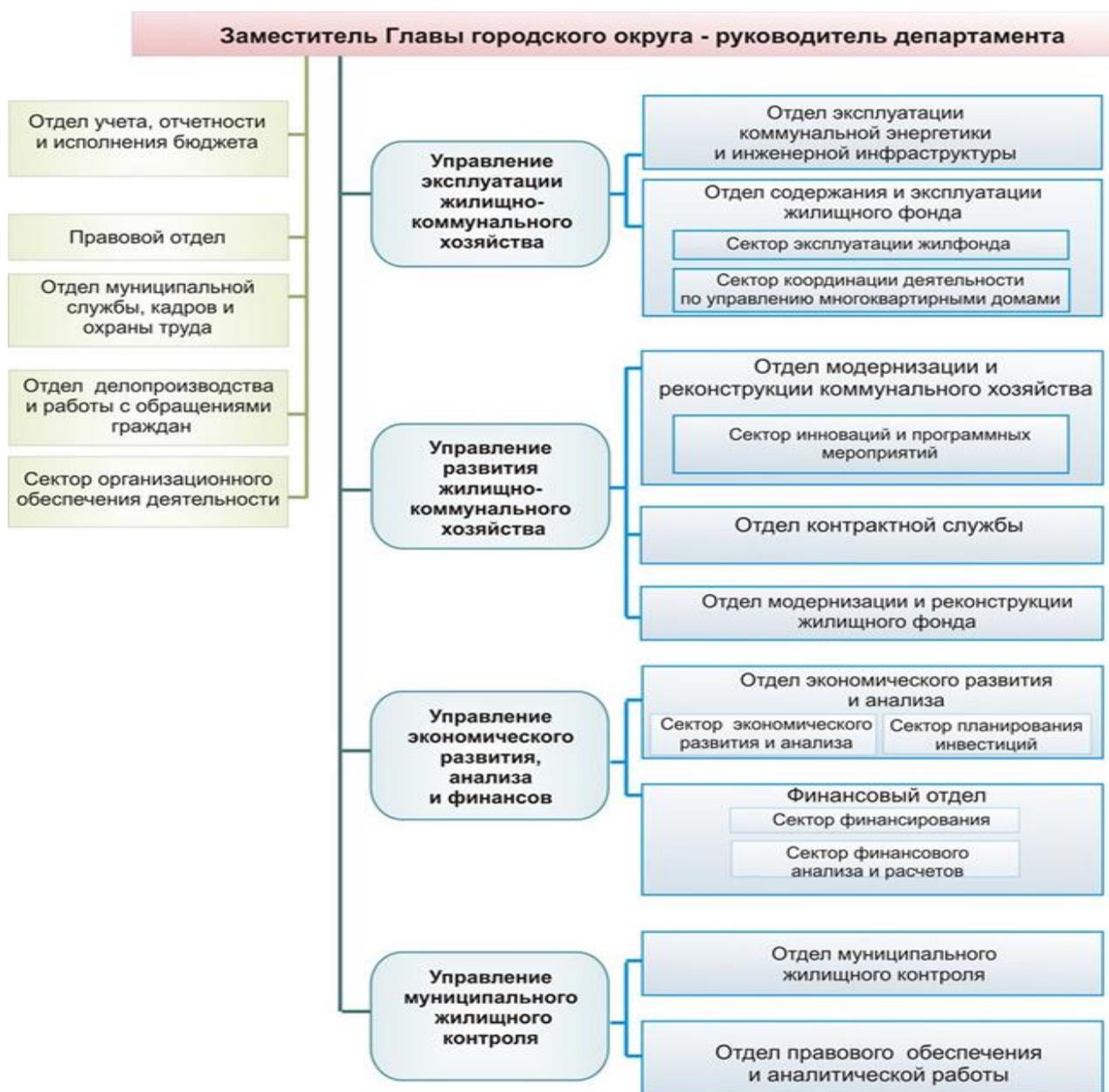


Рисунок 1 - Задачи Департамента жилищно-коммунального хозяйства  
Администрации городского округа Самара

Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области образовано в июне 2011 года в соответствии с Постановлением Правительства Самарской области от 24 июня 2011 г. № 310. [26]

Министерство осуществляет свою деятельность на основании Положения о министерстве энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, утвержденного Постановлением Правительства Самарской области от 13 июля 2011 г. №337.

Цели Министерства:

- Реализация общегосударственной политики в области энергетики и ЖКХ Самарской области;
- Осуществление правительственного регулирования стоимости на товары и коммунальные услуги организаций, газ, электричество и тепло;
- Государственное регулирование в сфере использования энергетических ресурсов на территории Самарской области;
- Осуществление контроля за применением регулируемых тарифов;
- Разработка и осуществление районных целевых программ по развитию ЖКХ в Самарской области;
- Обеспечение стабильного функционирования организаций энергетики и ЖКХ, высококачественного оказания услуг в отрасли энергетики и ЖКХ;
- Организация и снабжение мобилизационной подготовки и мобилизации в отрасли энергетики и ЖКХ;
- Организация прогноза эффективности функционирования и направленностей развития энергетики, и ЖКХ;
- Организация мероприятий согласно исполнению капитального ремонта МКД;
- Создание условий с целью развития конкурентноспособной среды в отрасли управления МКД, их содержания и ремонтных работ;

- Организация и проведение мероприятий, нацеленных на обеспечение благоустройства города Самары;
- Организация деятельности согласно модернизации объектов общественной инфраструктуры муниципальных образований Самарской области;
- Обеспечение улучшения качества и надежности предоставления коммунальных услуг общественности;
- Организация работы деятельности по обеспечению приборного учета потребления энергоресурсов;
- Организация деятельности по упорядочению расчетов поставщиков и потребителей за коммунальное обслуживание;
- Обеспечение формирования систем водоснабжения и водоотведения жилищно-коммунального комплекса Самарской области;
- Организация деятельности по обеспечению повышения энергетической эффективности энергетических систем и систем коммунальной инфраструктуры Самарской области;
- Организация деятельности по снижению потребления энергетических ресурсов в системах коммунальной инфраструктуры в Самарской области. [27]

Департамент городского хозяйства и экологии Администрации городского округа Самара занимается управлением эксплуатации ЖКХ, перечислим основные направления их деятельности:

- Формирование и осуществление общей муниципальной отраслевой политики согласно повышению качества жилищных услуг и улучшению состояния предметов инженерной инфраструктуры.
- Координация и постановка работ согласно содержанию, эксплуатации жилищного фонда и предметов инженерной инфраструктуры, эксплуатации предметов коммунальной инфраструктуры
- Формирование технической политики, сосредоточенной на сохранении материальных, энергетических и топливных ресурсов в ходе эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры г. о. Самара.

- Формирование подходящей концепции управления жилищным фондом, обеспечивающей результативность и своевременность управления и обеспечения технической эксплуатации в соответствии с функционирующим законодательством.

- Участие в разработке правовых актов, актов органов местного самоуправления г. о. Самара, характеризующих процедуру функционирования систем жизнеобеспечения города вне зависимости от форм собственности и их взаимодействия.

- Взаимодействие с инвестиционными, финансовыми и другими организациями, в целях предоставления эффективного функционирования и развития жилищного фонда и инженерных коммуникаций.

- Обеспечение выполнения главных приоритетов и характеристик результативной работы по эксплуатации и текущему ремонту жилищного фонда, нежилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры. [42]

Государственная жилищная инспекция Самарской области — орган исполнительной власти, который является самостоятельной структурой. Главной задачей инспекции является осуществление государственного жилищного надзора на территории Самарской области. Перечислим основные:

Осуществление регионального государственного жилищного надзора за:

- техническим состоянием жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах соблюдением требований энергетической эффективности;

- соблюдением нормативного уровня и порядка предоставления населения коммунальными услугами;

- реализация мероприятий согласно подготовке жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме к сезонной эксплуатации;

- соблюдением порядка организации и осуществления аварийно-диспетчерского сервиса. [43]

## **2.2. Характеристика исследуемого предприятия УК «Жилуниверсал» г.о. Самара**

Общество с ограниченной ответственностью "Жилуниверсал" создано 5 июня 2015 года в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Федеральным Законом №14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" от 08.02.1998г. [11]

Управляющая компания «Жилуниверсал» - осуществляет деятельность по обслуживанию многоквартирных домов, территориально расположенных в Кировском районе г. о. Самары, на сегодняшний день в её обслуживании более 676 домов.

Ключевые направления деятельности УК «Жилуниверсал»

- Оперативное техническое обслуживание и усовершенствование недвижимости с применением передовых технологий и материалов в соответствии с государственными стандартами качества предоставляемых услуг;
- Содержание и текущий ремонт инженерных сетей;
- Работа аварийной и диспетчерской служб;
- Благоустройство и охрана мест общего имущества многоквартирных домов;
- Сбор платежей с жителей за ЖКУ;
- Заключение договоров и контроль за их исполнением;
- Выбор высококачественных материалов и надёжных подрядных организаций, для выполнения работ.

Главной задачей УК «Жилуниверсал» является предоставление высококачественных услуг потребителями по максимуму эффективное управление МКД и прилегающей к нему территории.

В Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, указаны услуги, которые оказывает управляющая организация в отношении общего имущества собственников помещений в МКД. [21]

Рассмотрим, что включает в себя содержание жилищного фонда:

1. Своевременный осмотр общего имущества, для выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозам безопасности жизни и здоровью граждан;
2. Круглосуточное освещение мест общего пользования;
3. Обеспечение температуры и влажности в помещениях общего пользования;
4. Текущая уборка мест общего пользования;
5. Сбор и вывоз мусора;
6. Пожарная безопасность зданий;
7. Мониторинг состояния конструкций зданий, составляющие совместно с системами регулирования и учёта потребления коммунальных ресурсов, и услуг
8. Благоустройство и озеленение придомовой территории;
9. Содержание и текущий ремонт наружных сетей, внутренних общедомовых инженерных коммуникаций и систем

В состав услуг и работ не входят:

1. Ремонт внутри жилого или нежилого помещения, к примеру двери и окна, так как они не входят в общедомовое имущество;
2. Утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях.
3. Благоустройство и озеленение территорий, не относящихся к придомовой территории.

В случае нарушения определенных максимально возможных характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены определенных элементов общего имущества, в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и иного оборудования, после собрания собственников МКД и при наличии акта осмотра выносится решение о капитальном ремонте общего имущества.

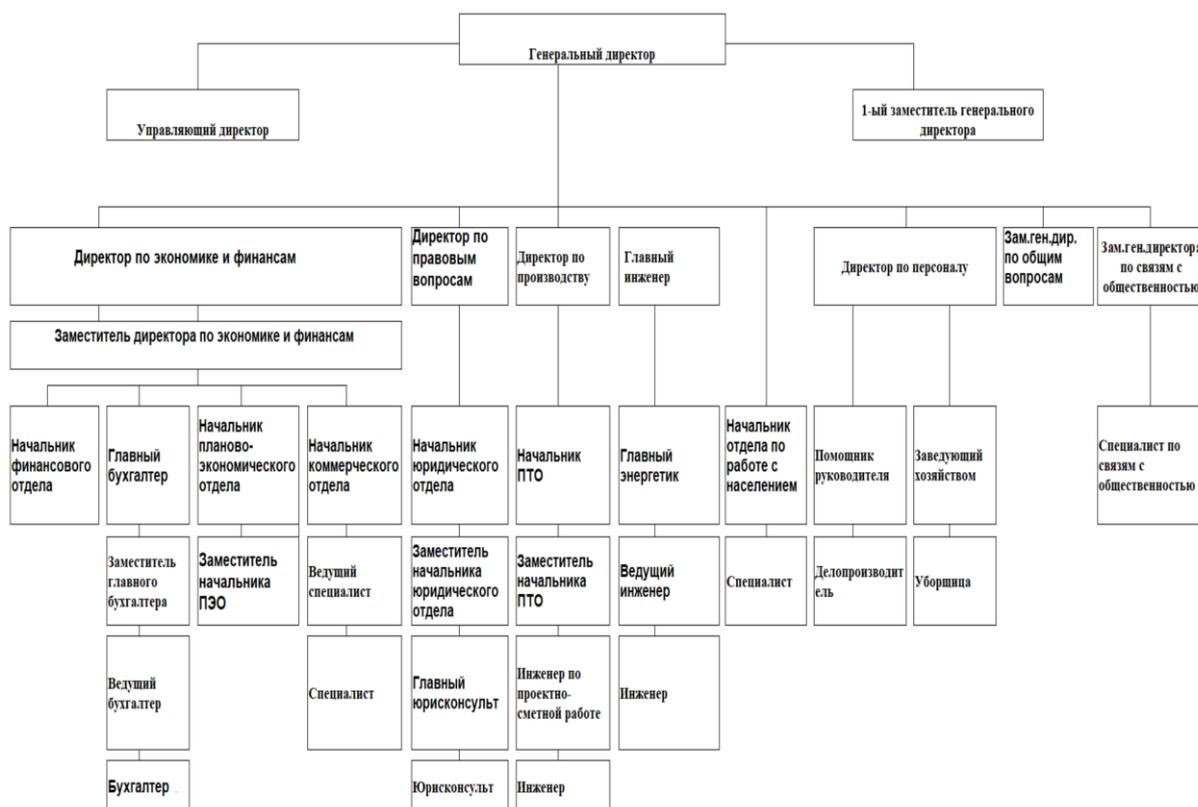
Иные услуги по управлению многоквартирным домом:

- Ведение учета;
- Удостоверение подписи в доверенностях граждан по представительство интересов в судах общей юрисдикции;
- Совместно с органом опеки и попечительства участие в осмотрах условий проживания и составлении описей имущества граждан, признанных в установленном порядке недееспособными;
- Выдача технической документации собственникам (нанимателям) помещения в многоквартирном доме;
- Отключение инженерных коммуникаций при проведении ремонтных и иных работ внутри помещения;
- Выдача предписаний лицам, нарушающим правила проживания и пользования общим имуществом дома;
- Обращение в полицию по вопросам повреждения и хищения общего имущества дома.

УК ООО «Жилуниверсал», является обществом с ограниченной ответственностью. Участниками общества могут быть юридические и физические лица, обязующиеся выполнять условия законодательных документов и решения собрания участников.

Организационная структура организации «Жилуниверсал» представлена в таблице 1.

Таблица 1 - Структура организации УК «Жилуниверсал»



Финансовая деятельность УК ООО «Жилуниверсал» направлена на сбор и распоряжение финансовыми средствами собственников для реализации управления и обслуживания. Контроль работы управляющей компании в связи с этим могут полноправно осуществлять и собственники МКД.

Рассмотрим содержание финансовой деятельности УК ООО «Жилуниверсал».

Основной источник финансирования деятельности УК ООО «Жилуниверсал» ЖКХ – оплата за услуги жилищно-коммунальной сферы собственниками помещений в МКД. Согласно п. 2 ст. 154 ЖК РФ в плату, вносимую собственником помещений в МКД, входят:

- Оплата, необходимая для содержания и ремонта жилого помещения, и общедомового имущества, в нее также входит оплата за услуги и работы, связанные с управлением МКД;
- Взносы на капитальный ремонт;
- Оплата за потребляемые коммунальные услуги.

Результат финансовой деятельности управляющей компании

отображается в смете доходов и расходов управляющей компании. Возможны случаи, когда средств, поступающих от собственников, слишком мало для выполнения производственного плана. В такой ситуации управляющая компания может прибегнуть к иным источникам финансирования.

Управляющая компания имеет следующую структуру финансовых потоков:

- Основные потоки (поступают от собственников и нанимателей помещений и через управляющую компанию распределяются к поставщикам жилищных услуг и коммунальных ресурсов);
- Финансирование ремонта жилья (осуществляется через резервный фонд);
- Дополнительные источники финансирования (средства, поступающие от местных органов самоуправления и кредитных организаций);
- Возврат займов кредитным организациям, выплаты процентов по ссудам;
- Использование средств бюджета на капремонт предусмотрено. [6]

### **3. Совершенствование деятельности УК «Жилуниверсал» Кировского района городского округа Самара**

#### **3.1. Основные проблемы деятельности УК «Жилуниверсал»**

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.

Управляющая организация «Жилуниверсал» как управляющая организация оказывает в Кировском районе 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 01.01.2018г:

- на 2015г - 6345784,63 руб.;
- на 2016г - 8856578,19 руб.;
- на 2017г - 11515349,32 руб.;
- на 2018г - 16005903,20 руб.;

Как видно согласно акту сверки, задолженность по оплате жилищно-коммунальным услугам стремительно растет. Среди жителей Кировского 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 750 жителей Кировского района, г.о. Самары.

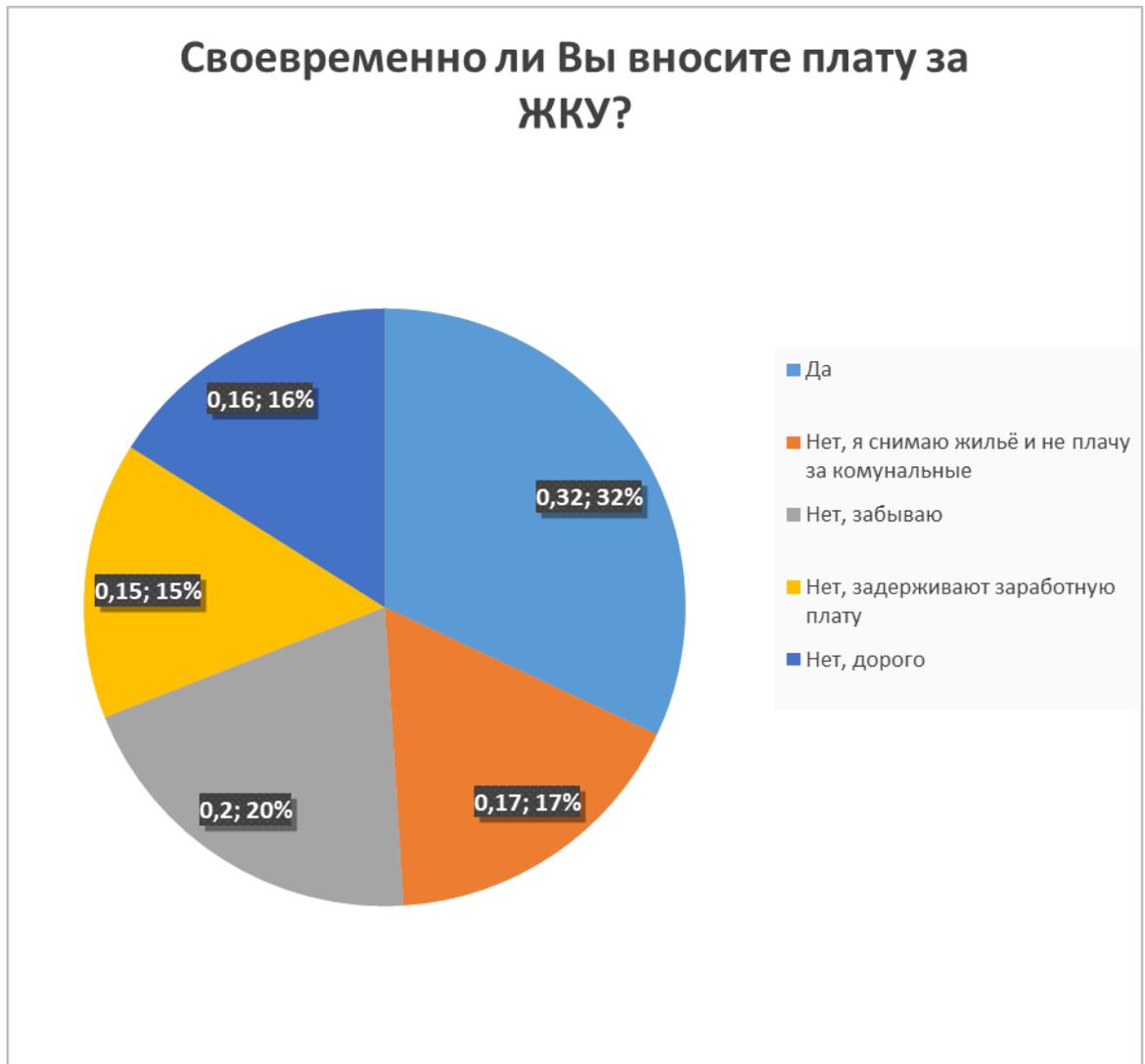


Рисунок 2 - Оплата за ЖКУ

Из рисунка 2 видим, что 32% из числа опрошенных ответили да, остальные же 68% не своевременно оплачивают за ЖКУ, либо вообще не оплачивают. Из чего можно сделать вывод о том, что основной проблемой является то, что цены на коммунальные платежи превышены, у людей не хватает средств, к тому же с 01.07.18 оплата повысится.

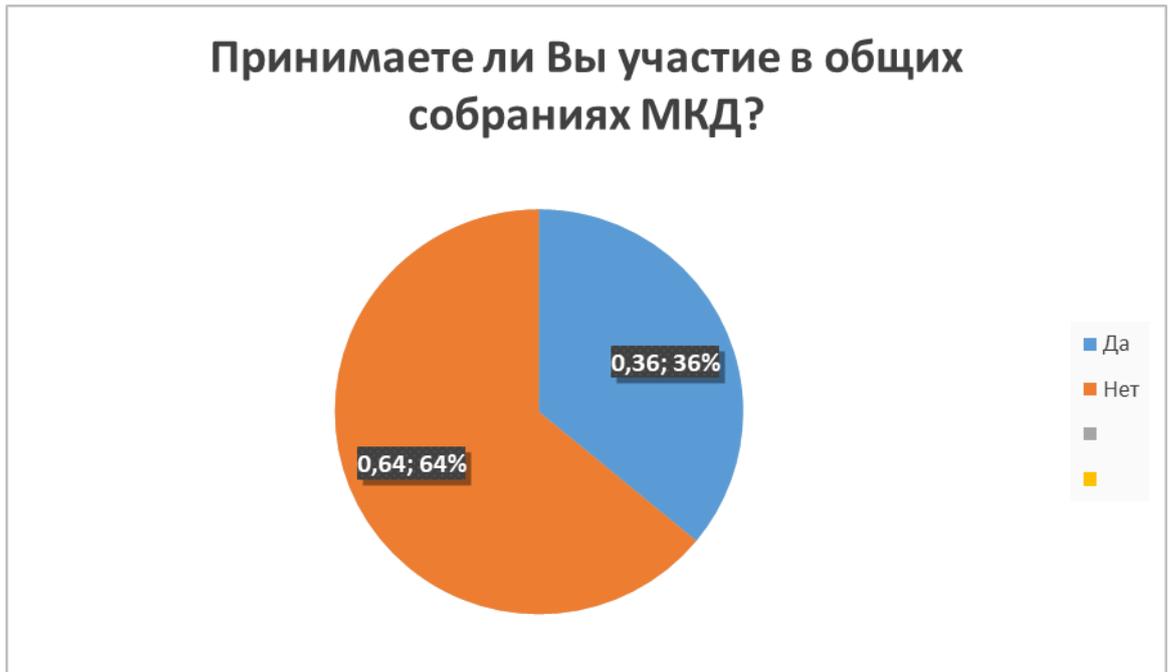


Рисунок 3 - Участие в общих собраниях МКД

Из данной диаграммы (рис.3) видно, что лишь 36% из опрошенных принимают активное участие в общих собраниях, а 64% населения не принимают участие в управлении своего дома.



Рисунок 4 - Качество обслуживания управляющей организации

Как видно на рис. 4, 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.



Рисунок 5 - Причины неактивности на общих собраниях МКД.

По опросу (рис. 5), по какой причине жители Кировского 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.

На рисунке 6 видно, что опрошенные жители Кировского района, считают, что управляющей организации необходимо обеспечить более широкий доступ жильцов к информации об экономической деятельности управляющей организации, касаясь своего дома, а так же добиться соответствия качества ЖКУ и их стоимости. В то же время 23% опрошенных

считают, что стоит повысить контроль за деятельностью управляющей организации местными властями.

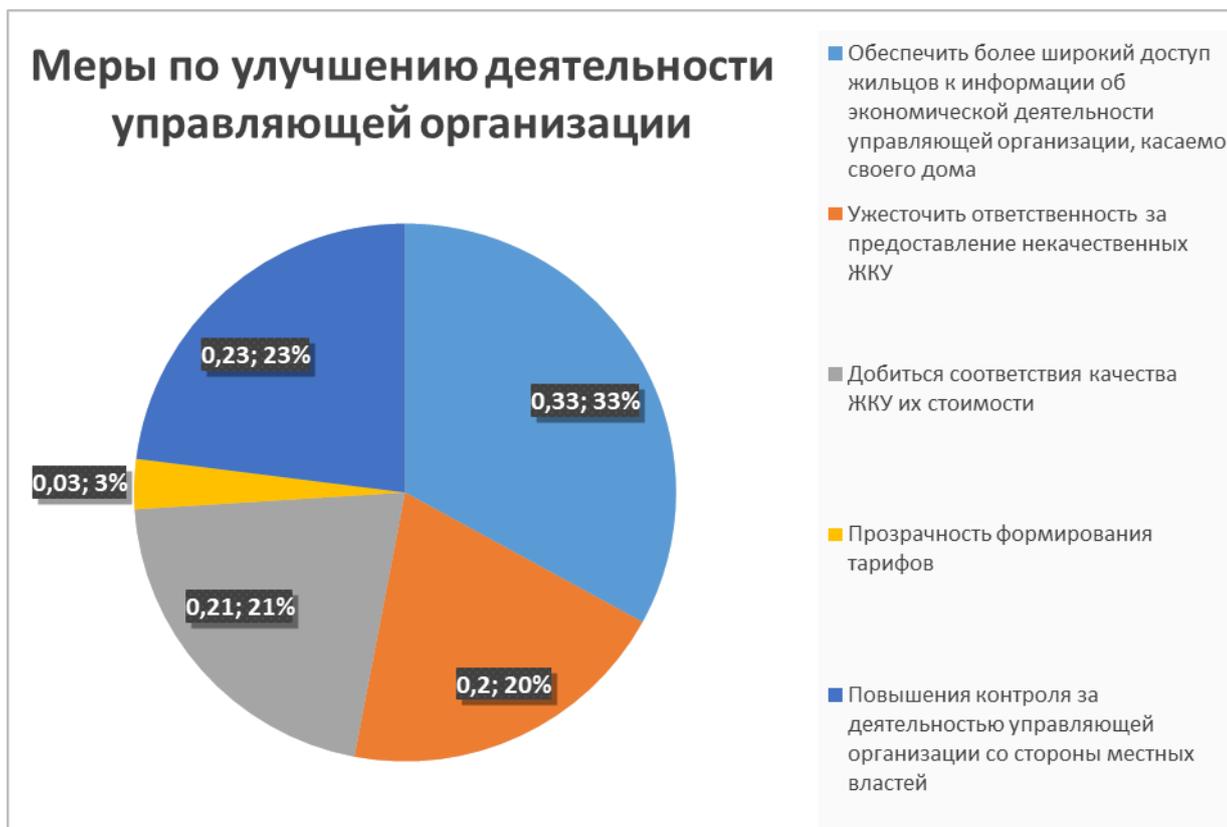


Рисунок 6 - Причины неактивности на общих собраниях МКД

В компании «Жилуниверсал» следует формирование условий с целью увеличения активности и ответственности собственников помещений в многоквартирных домах путем развития форм самоуправления граждан в области ЖКХ, прежде всего таких, как советы многоквартирных домов, товарищества собственников жилья.

Управляющая компания обязана более результативно создавать взаимодействие с собственниками помещений многоквартирных домов и совершенствовать в них партнеров.

Органам местного самоуправления необходимо приобрести ранее не известные навыки к развитию жилищного самоуправления на территориях муниципального образования.

Разрешение проблемы формирования ответственных и активных

собственников помещений в многоквартирных домах станет гарантированно, посредством выполнения информационно-разъяснительной кампании согласно 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.

### **3.2. Разработка предложений по регулированию организационно-правовых методов управления УК «Жилуниверсал»**

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.

Обязанности управляющей организации:

#### 1. Формирование договорных отношений:

Управляющая организация обязана:

- Выбираться на общее собрание собственников помещений.
- Быть владельцем договоров управления многоквартирных домов.
- Иметь подписанные договора с собственниками помещений и должностным лицом управляющей организации.
- Исполнять обязательства по содержанию общего имущества, заключать договора с подрядными и специального назначения организациями, либо осуществлять деятельность по обслуживанию самостоятельно.
- Подготавливать должные для заключения договоров с подрядчиками документы.
- Разрабатывать договора с подрядными и специального назначения организациями.
- Контролировать исполнения договоров подрядчиками.
- При выявлении нарушений подрядными организациями вести

претензионную, исковую работу

## 2. Предоставление коммунальных услуг:

- Своевременно и качественно предоставлять коммунальные услуги с учетом степени благоустройства многоквартирного дома.

- Предоставлять коммунальные услуги в полном объеме.

## 3. Функции управления:

- Производить расчет с собственниками помещений.

- Изготавливать для потребителей платежные документы.

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

- Следовать составу и упорядоченности установления размера платы за жилое помещение.

- 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.

- Производить перерасчет при приостановлении предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений.

- Производить перерасчет при не предоставлении потребителями показаний приборов учета.

- Производить перерасчет при временном отсутствии потребителей.

- 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 и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

- Производить расчеты с юридическими лицами.

- Производить расчеты с РСО.

- Применять показания приборов учета для расчетов с РСО.
- Реализовать ежемесячные расчеты с подрядными и специального назначения организациями.
- Контролировать учет и снятие показаний приборов учета.
- Не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку общедомового прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением, обеспечить установку и ввод в эксплуатацию общедомового прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ.
- Осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатации установленного индивидуального, квартирного или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству РФ об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или квартирный прибор учета по функциональным возможностям отличается от общедомового прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.
- Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, установленном 354-ПП РФ.
- Вести учет приборов учета общедомовых, квартирных, индивидуальных.
- Принимать от потребителей показания индивидуальных, 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.

- Производить учет показаний индивидуальных и квартирных, комнатных приборов учета.

- Обеспечивать надлежащую эксплуатацию приборов учета, такие как осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета.

- Проводить обследование на предмет установления наличия либо отсутствия технической возможности установки приборов учета.

#### 4. Исполнение обязательств договоров:

- Обеспечивать собственников ежегодным отчетом по результатам своей деятельности.

- Заниматься работой с просроченными задолженностями.

- Осуществлять аварийное и диспетчерское обслуживание.

- Проводить общие собрания собственников помещений при их обращении.

- Подготавливать перечень услуг и работ по содержанию и ремонту МКД, для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

- Выполнять расчеты и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ предлагаемых собственникам помещений.

- Подготовить 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.

- Составить предварительное обсуждение собственниками помещений проектов документов по вопросам содержания и ремонта МКД.

- Оформлять акты выполненных работ, в которых отражены результаты деятельности.

- Вычислять факты неподобающего использования оборудования в

помещении собственника и нанимателя

#### 5. Ведение документации.

- Заниматься принятием и передачей документации.
  - Принимать документацию о проведенном капитальном ремонте от регионального оператора.
  - Вести учет документов, подтверждающих факт не исполнения договорных обязательств.
  - Вести документацию на МКД.
  - Принимать от инициаторов общего собрания копии решений и протоколы общих собраний собственников помещений в МКД.
  - Передавать протоколы общих собраний МКД в органы государственного жилищного надзора.
  - Вести учет заявлений, обращений, требований и претензий потребителей на качество предоставляемых коммунальных услуг, сроки и результаты их исследования, и проведенных работ.
  - Производить сбор, обработку, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД.
  - Производить сбор, обновление и хранение информации о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров.
  - Соблюдать требования к защите персональных данных при их обработке и требований по обработке персональных данных.
  - Обеспечивать сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных, квартирных приборов учета в течение 3 лет.
- #### 6. Информирование собственников и нанимателей.
- Проводить информирование по правилам использования помещением и оборудованием.
  - Ознакамливать собственников помещений МКД с планами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонтных работ

общего имущества.

- Предъявлять потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях общедомовых приборов учета.

- Отвечать на жалобы потребителю в течение 3 дней.

- Доводить до потребителя информацию, о сроках и порядке, причинах некачественного предоставления услуг.

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

- Показывать потребителям на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей информацию.

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

- Проводить осенние и весенние осмотры и предоставлять итоги текущего состояния МКД собственникам и на их основании дать рекомендации о выполнении текущего ремонта.

- В летний период подготовить МКД к зимнему периоду, сообщив информацию собственникам.

- Дать инструкции, о сотрудничестве с УК и при выявлении неполадок сообщать (к примеру утечки, или шумов в водопроводе).

### 7. Содержание общего имущества:

- Осуществлять осмотры общего имущества.
- Выполнять осмотры помещений.
- Проводить мероприятия по ресурсосбережению
- Следить за пожарной безопасностью МКД.
- Разрабатывать и составлять декларации пожарной безопасности.
- Проводить санитарную уборку помещений общего имущества и придомовой территории.
- Поддерживать нормальную температуру и влажность в помещениях.
- Подготавливать внутридомовые инженерные системы электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к возможности предоставления коммунальной услуги электроснабжения.
- Организовать места для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации.
- Осуществлять содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства.
- Осуществлять подготовку многоквартирных домов к сезонной эксплуатации.
- Осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

### **3.3. Пути оптимизации деятельности УК «Жилуниверсал»**

Для более продуктивного управления управляющей компанией "Жилуниверсал" необходимо выявить и предложить мероприятия по совершенствованию управления ЖКХ, на основании проблем которые были обнаружены путём проведения анонимного анкетирования среди жителей Кировского района. Наиболее распространенной проблемой в отношениях

между потребителями и управляющей компанией, является задолженность по оплате за коммунальные услуги. Большая часть управляющих компаний имеют трудности с просроченной задолженностью по квартплате. Средства остаются у жильцов, а могли пойти на ремонт жилого фонда, покупку техники и требующихся для ремонта материалов.

Существует действенный метод воздействия на должников, который закреплён законодательно. Это ограничение услуг по водоотведению, которое осуществляется согласно Постановлению Правительства №354 от 06.05.2011 г. В случае неуплаты за ЖКУ, управляющая компания должнику после письменного уведомления в праве прекратить подачу коммунальных услуг, кроме холодного водоснабжения и отопления.

Процедура отключения канализации должнику ЖКУ проходит с окончания прямого вертикального участка канализационного стояка, это может быть технический этаж, чердак либо крыша. При помощи видеокамер, вычислив при этом номер этажа и квартиры оператор точно определяет нужный отвод канализационных стоков из квартиры должника, при этом доступ в квартиру должника не требуется, что является большим преимуществом данного прибора. Далее, не причинив дискомфорт соседним квартирам и всему дому, перекрывается отвод нужной квартиры. Стоимость «Терминатора» около 150-200 тысяч рублей, в наборе имеются 20-30 заглушек, оборудование соответствует применять для «крупных» должников, задолженность которых составляет более 200 тысяч рублей, таких должников в районе немало. Затраты на оборудование быстро оправдываются, а задолженность за ЖКУ стремительно падает в кратчайшие сроки.

Прежде чем заглушка будет установлена, неплательщика в течении месяца дважды предостерегают о предполагаемом наказании, не противоречив законодательству РФ. Если в итоге должник не оплачивает долг, предприятие ставит заглушку. Погасив задолженность и предъявив документ об оплате, заглушка снимается, платно, за счёт должника.

Большой уровень тарифов в теплоснабжении со стороны управляющих компаний. Несомненно, что управляющие компании должны извлекать прибыль для нормального функционирования, по этой причине предполагается внедрить механизмы экономии и внедрения в массовое сознание бытовой культуры энергосбережения, такие как применение энергосберегающих ламп, усиление теплоизоляции в холодные времена года, применение счетчиков водоснабжения.

Незначительный уровень контролирования за работой управляющих компаний. Органы власти осуществляют контроль работы компаний только лишь с помощью проверок: плановых и внеплановых при наличии жалоб от населения. Но такого рода контроля не достаточно, он не способен в полном объеме послужить гарантией высококачественную работу компаний в управлении многоквартирными домами. Следует внедрить мониторинг работы организаций, а согласно возникшим нарушениям выписывать предписания. Как один из инструментов стимулирования компаний имеет место быть, разработка рейтинга компаний согласно определенным критериям.

За прошедшие года в мире возрастает индивидуализм и одиночество. Люди всё реже встречаются и общаются друг с другом. Не видят смысла встречаться. Отсутствует стремление к обсуждению насущных вопросов, таких как, судьба дома, подъезда или двора

Далеко в советском прошлом осталась традиция жить "всем миром" и оказывать помощь друг-другу. Люди всё больше стремятся к железным дверям , сигнализации, домофонам и видеонаблюдению, стремясь огородить себя от общества, обратив своё жильё в неприступную крепость. Соседским взаимоотношениям уже нет места в современном мире. Аналогично обстоят дела между жителями и работниками ЖКХ. Люди в основном обращаются в УК или диспетчерскую с претензиями и критикой.

Можно с трудом представить, что между людьми и службами, которые

обслуживают дома, возможны другие отношения. Собственники и наниматели многоквартирных домов, не понимают, что от того как будут складываться в дальнейшем отношения с работниками сферы ЖКХ, во многом зависит состояние многоквартирного дома. Следует проводить акции, к примеру "День соседа". Достаточно выбрать место, около дома, к примеру на детской площадке, оповестить всех жильцов, согласовать время, дружно сесть за чашкой чая, каждый придёт со своим угощением и хорошим настроением.

Это мероприятие ориентировано на привлечение собственников управлять состоянием своих домов, участвовать в собраниях, защищать свои права в случае ненадлежащей деятельности управляющей компании. Для инициативности собственников жилья необходимо проводить такого рода мероприятия, однако, помимо жильцов должны участвовать и представители управляющей компании, где будет возможным в непринужденной обстановке обсудить интересующие вопросы касающиеся обслуживания жилищного фонда. Таким образом можно выявить все недостатки в управлении и найти верные пути их решения.

## **Заключение**

Результаты выполнения выпускной квалификационной работы подтвердили актуальность выбранной темы - растущая значимость развития высококачественно новейших управленческих систем, технологий и инструментов регулирования, приспособленных к последствиям всемирного финансово-экономического кризиса. Это весьма немаловажно для сферы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), сформировавшаяся административная концепция которого является непродуктивной

В ВКР решены следующие задачи:

1. Изучены теоретические аспекты системы управления ЖКХ.
2. Рассмотрено Жилищно-коммунальное хозяйство муниципального образования
3. Изучены нормативно-правовые документы, регулирующие деятельность органов государственного и муниципального управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства
4. Рассмотрена структура управления УК «Жилуниверсал» Кировского

района городского округа Самары

5. Разработаны рекомендации по совершенствованию деятельности системы управления ЖКХ характеризуемого предприятия.

В первой главе выпускной квалификационной работы исследованы особенности муниципального управления в РФ.

Согласно итогам написания данной главы, можно сделать следующие выводы:

1. Муниципальное управление в современных условиях рассматривается, как упорядочивающее воздействие органов местного самоуправления на муниципальное образование с целью повышения уровня качества и уровня жизни местного населения.

2. ЖКХ - важный основополагающий компонент организации хозяйственного комплекса сегодняшнего населённого пункта любого типа. В свою очередь состояние здоровья, дееспособность жителей и размеренность деятельности абсолютно всех предприятий муниципального управления, находятся в зависимости от качества оказываемых им услуг.

3. Ключевыми проблемами в развитии жилищно-коммунального хозяйства являются: высокий уровень износа коммунальной инфраструктуры; низкая инвестиционная привлекательность коммунального сектора; недостаточный уровень энергетической эффективности объектов коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда; наличие жилищного фонда, требующего капитального ремонта.

По результатам проведенного анализа можно сделать следующие краткие выводы: Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) - одна из основных сфер жизнеобеспечения города.

Во второй главе была изучена система и структура управления жилищно-коммунального хозяйства управляющей организации «Жилуниверсал».

Общество с ограниченной ответственностью "Жилуниверсал" создано 5

июня 2015 года в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Федеральным Законом №14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" от 08.02.1998г. [11]

Управляющая компания «Жилуниверсал» - осуществляет деятельность по обслуживанию многоквартирных домов, территориально расположенных в Кировском районе г. о. Самары, на сегодняшний день в её обслуживании более 676 домов.

Ключевые направления деятельности УК «Жилуниверсал»

- Оперативное техническое обслуживание и усовершенствование недвижимости с применением передовых технологий и материалов в соответствии с государственными стандартами качества предоставляемых услуг;
- Содержание и текущий ремонт инженерных сетей;
- Работа аварийной и диспетчерской служб;
- Благоустройство и охрана мест общего имущества многоквартирных домов;
- Сбор платежей с жителей за ЖКУ;
- Заключение договоров и контроль за их исполнением;
- Выбор высококачественных материалов и надёжных подрядных организаций, для выполнения работ.

В третьей главе, 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.

- Низкий уровень контроля за деятельностью управляющих, требуется внедрение постоянного мониторинга за деятельностью управляющих компаний.

- Высокий уровень тарифов на теплоснабжение со стороны управляющих компаний. Распространение культуры энергосбережения среди населения – установка счетчиков водоснабжения, замена ламп накаливания на энергосберегающие и другие.

- Подводя итог вышесказанному, следует отметить, что повышение качества предоставления жилищных услуг зависит исключительно от инициативы, проявляемой собственниками МКД, в то время как качество коммунальных услуг, в связи с монополизированностью отрасли и исключительно крупными предприятиями на рынке, а также дорогостоящим комплексом инженерных систем, зависит от органов власти (финансирование в рамках целевых программ и установления тарифов). Проблемы существуют в обоих направлениях, но решать их нужно поразному, так же как и неправильно смешивать эти две принципиально разные отрасли. В жилищной сфере следует делать упор на повышение информированности и правовой грамотности населения, повышение вовлеченности собственников в процесс управления многоквартирными домами, а также на создание конкуренции между управляющими и обслуживающими организациями. В коммунальном секторе, где монополии естественные, т.е. носят природный характер и не могут быть демонополизированы, следует усилить

государственный контроль (в жилищном контроле упор делается на общественный контроль), а также изыскивать бюджетные средства на реконструкцию изношенных сетей и инженерного оборудования.

## **Список использованных источников**

### **Нормативные правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // СПС «КонсультантПлюс»
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // СПС «КонсультантПлюс»
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // СПС «КонсультантПлюс»
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004

№ 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) // СПС «КонсультантПлюс»

5. "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2018): Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // СПС «КонсультантПлюс»

6. "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства": Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 23.04.2018) // СПС «КонсультантПлюс»

7. "О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи": Федеральный Закон от 05.04.2003 № 44-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»

8. "Об обществах с ограниченной ответственностью": Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»

9. "О лицензировании отдельных видов деятельности": Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»

10. "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг": Указ Президента РФ от 07.05.2012 № 600 // СПС «КонсультантПлюс»

11. "Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов": Указ Президента РФ от 28.04.2008 № 607 (ред. от 04.11.2016) // СПС «КонсультантПлюс»

12. "Вопросы структуры федеральных органов исполнительной власти": Указ Президента РФ от 20.05.2004 № 649 (ред. от 25.08.2010, с изм. от 30.04.2016) // СПС «КонсультантПлюс»

13. "О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)": Указ Президента РФ от 28.02.1995 № 221 (ред. от 30.04.2016) //

СПС «КонсультантПлюс»

14. "Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения": Постановление Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. N 266 // СПС «КонсультантПлюс»

15. "Об утверждении Методики планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно - коммунального хозяйства": Постановление Госстроя РФ от 23.02.1999 N 9 (ред. от 12.10.2000) // СПС «КонсультантПлюс»

16. "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176): Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 // СПС «КонсультантПлюс»

17. "Об утверждении формы уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение": Постановление Правительства Российской Федерации от 10 августа 2005 г. N 502 // СПС «КонсультантПлюс»

18. "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями": Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 (с изм. от 16.01.2008) // СПС «КонсультантПлюс»

19. "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации": Постановление Правительства РФ от 13.10.1997 N 1301 (ред. от 30.01.2013) // СПС «КонсультантПлюс»

20. "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"): Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.03.2018) // СПС «КонсультантПлюс»

21. "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»: Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 27.03.2018) // СПС «КонсультантПлюс»

22. "О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации" (вместе с "Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации": Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 N 1038 (ред. от 15.12.2017) // СПС «КонсультантПлюс»

23. "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами": Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.03.2018) // СПС «КонсультантПлюс»

24. "О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)": Постановление Правительства РФ от 07.03.1995 N 239 (ред. от 27.12.2017) // СПС «КонсультантПлюс»

25. "Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов": Постановление Правительства РФ от 10.02.1997 N 155 (ред. от 01.02.2005)

26. «Стратегия развития ЖКХ до 2020 года»: Распоряжение Правительства РФ от 26.01.2016 №80-р // СПС «КонсультантПлюс»

27. "Об утверждении Положения о министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области" Постановление Правительства Самарской области от 31.10.2007 № 225 // СПС «КонсультантПлюс»

28. «Об утверждении Положения о министерстве энергетики и

жилищно-коммунального хозяйства Самарской области» Постановление Правительства Самарской области от 13.07.2011 №337 // СПС «КонсультантПлюс»

## Литература

29. Атаманенко С. А., Горобец С. Л. Управляющая организация в сфере ЖКХ; Феникс - Москва, 2012. - 272 с.
30. Жильцов Е., Казаков И. Перспективы выживания сферы ЖКХ // Российский экономический журнал, 2014. - № 8. - С. 56.
31. Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города. - М.: Владос-пресс, 2013. - С. 93.
32. Иванов А. Р. Реструктуризация сферы услуг ЖКХ; Альпина Паблишер - Москва, 2013. - 200 с.
33. Кондратьева, М. Н. Жилищно-коммунальное хозяйство в системе местного самоуправления / М. Н. Кондратьева. – Ульяновск : УлГТУ, 2013. – 287
34. Лимаренко, В. И. Финансово-экономические механизмы реформирования ЖКХ: учебное пособие /В. И. Лимаренко - Москва, 2013 21-28 с.
35. Примак Л.В, Чернышов Л.Н. Энергосбережение в ЖКХ. Учебно-практическое пособие. - М.: Академический план; Альма Матер, 2015. - С. 58.
36. Рой, О. М. Система государственного и муниципального управления: учебное пособие /О. М. Рой. - Санкт-Петербург - 2014- 496с.
37. Савин, К. Н. Анализ теории и практики реформирования жилищно- коммунального комплекса России: Монография. / К. Н. Савин. - Тамбов: Издательство ТГТУ, 2013. – 172-176 с.
38. Симионов Ю. Ф. Экономика жилищно-коммунального хозяйства: Учеб. пособ. / 2014. - С. 23.

39. Янковский, Н. Я. Правовые основы функционирования коммунального хозяйства в Европейских странах: учебное пособие / Н. Я. Янковский / Владивосток: Сфера ЖКХ, 2013. - 340 с.

### **Интернет – ресурсы**

40. Официальный сайт Правительства Самарской области. – URL: <http://www.samregion.ru/>

41. Официальный сайт Департамента ЖКХ городского округа Самара. – URL: <http://dgkh-samara.ru/>

42. Официальный сайт Департамента городского хозяйства и экологии Администрации городского округа Самара. – URL: <https://dbe-samara.ru/>

43. Официальный сайт Государственной Жилищной инспекции Самарской области. – URL: <http://www.gzhi-sam>