

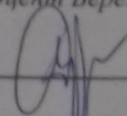
Министерство науки и высшего образования РФ
Автономная некоммерческая организация высшего образования
Самарский университет государственного управления
«Международный институт рынка»
(АНО ВО Университет «МИР»)

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

«РЕФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНО – КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА В СУБЪЕКТАХ РФ (НА ПРИМЕРЕ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ)»

Выполнила:

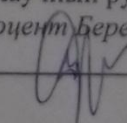
Шишкин Е. В., гр. ЗГМУ-13



(подпись)

Научный руководитель:

к.ю.н., доцент Березовский Д.В.



(подпись)

Самара

2018

оценка хорошо

Оглавление

Введение	3
1. Теоретические основы понятия жилищно-коммунального хозяйства и его реформирования.....	6
1.1. Сущность и функции жилищно – коммунального хозяйства.....	6
1.2. Основные направления реформирования жилищной политики в субъектах РФ.....	10
2. Анализ реформирования в сфере жилищно- коммунального хозяйства в субъектах Российской Федерации.....	23
2.1. Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.....	23
2.2. Характеристика жилищного фонда и основные причины кризисной ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве Самарской области.....	26
2.3. Совершенствование законодательства Самарской области в сфере жилищно - коммунального хозяйства.....	30
2.4. Управление УК ООО «Жилуниверсал» Кировского района г. Самара.....	34
3. Эффективность системы управления реформ в сфере жилищно –коммунального хозяйства.....	43
3.1. Проблемы реформирования жилищно- коммунального хозяйства в субъектах Российской Федерации.....	43
3.2. Предложения по совершенствованию реформирования системы жилищно – коммунального хозяйства Самарской области.....	47
Заключение.....	53
Список использованной литературы.....	56
Приложение	61

Введение

Актуальность выбранной темы определяется тем, что жилищно – коммунальное хозяйство играет важную роль в жизни каждого человека. Жилищно - коммунальная реформа подразумевает модернизацию всего жилищно-коммунального хозяйства страны, в общем.

Современный этап реформы жилищно – коммунального хозяйства «запущен» Федеральным законом «О форме содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства». Закон создан в целях обеспечения безопасных и благоприятных условий проживания гражданам, повышением качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

Закон регулирует переселение граждан из аварийного или ветхого жилья путем создания некоммерческой организации, которая осуществляет функции по предоставлению финансовой поддержки, определяет компетенцию, порядок создания и ее деятельности; регулирует отношения между некоммерческой организацией, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Согласно жилищному кодексу российской Федерации и Постановлению Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г., многоквартирный дом (МКД) представляет собой коллективную собственность всех собственников помещений. Жильцы квартир владеют домом в целом, а не только своей жилой площадью, отсюда следует, что они несут ответственность за его состояние и своевременное осуществление капитального ремонта. Основной проблемой стало то, что дома передавались собственникам в плачевном состоянии. На проведение капитального ремонта требовались большие суммы денег, которых у собственников не было. У жильцов многоквартирных домов не было навыков управления. Основным проводником реформы стала государственная корпорация – «Фонд

содействия реформированию Жилищно – Коммунального Хозяйства», который создан по решению Правительства РФ от 21.07.2007г.

Определены направления реализации реформы жилищно – коммунального хозяйства:

- перевод отрасли жилищно – коммунального хозяйства в рамки рыночных отношений;
- привлечение частного бизнеса;
- избавление отрасли от монополий;
- повышение качества предоставляемых коммунальных услуг;
- модернизация комплекса жилищно – коммунального хозяйства;
- переселение жильцов из аварийного или ветхого жилья, не пригодным для проживания;
- проведение капитального ремонта многоквартирных домов;
- внедрение энергоэффективных инженерных технологий;
- поддержка льготных слоев населения и осуществление социальной защиты граждан оказавшиеся в трудной жизненной ситуации.

Цель исследования – исследовать процесс реформирования жилищно – коммунального хозяйства в субъектах России на примере Самарской области.

В выпускной квалификационной работе поставлены задачи:

1. Рассмотреть теоретические основы жилищно-коммунального хозяйства и его реформирования в РФ.
2. Провести анализ реформирования жилищно – коммунального хозяйства в субъектах РФ на примере Самарской области.
3. Оценить эффективность реформирования жилищно – коммунального хозяйства на примере деятельности УК ООО «Жилуниверсал».
4. Разработать рекомендации по совершенствованию системы управления жилищно-коммунального хозяйства.

Объект исследования – реформирование и модернизация жилищно – коммунального хозяйства в России, как способ качественного улучшения состояния жилищной сферы и приоритетное направление жилищной политики государства.

Предмет исследования – реформирование и модернизация жилищно-коммунального хозяйства в субъектах Российской Федерации на примере Самарской области.

Методологической основой выпускной квалификационной работы являются научные и частные методы познания. К научным методам относятся: анализ и синтез, логический и исторический методы. Среди частных использованных методов можно выделить метод функциональный, статистический, сравнительный, конкретные социологические исследования, моделирование.

Информационной базой послужили информационные и статистические источники, нормативно-правовые акты Самарской области, федеральные законы и подзаконные акты федерального уровня, а так же данные, полученные в период прохождения производственной практики.

Структура работы. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, приложений.

1. Теоретические основы понятия жилищно-коммунального хозяйства и его реформирования

1.1. Сущность и функции жилищно – коммунального хозяйства

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) - комплекс подотраслей, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры различных зданий населенных пунктов, создающий удобства и комфортность проживания и нахождения в них граждан путем предоставления широкого спектра жилищно-коммунальных услуг.

Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из основных отраслей народного хозяйства Российской Федерации, охватывающей многоотраслевой производственно-технический комплекс, потребность в продукции которого практически не ограничена.

В жилищно – коммунальное хозяйство входят жилищное хозяйство (капитальный и текущий ремонт зданий), теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, ремонт инженерных коммуникаций, утилизация мусора и уборка придомовых территорий, благоустройство территорий.

Система жилищно - коммунального хозяйства представлена жилыми, общественными зданиями, эксплуатационными, ремонтно-строительными, энергетическими и другими предприятиями, составляющими сложную социально-экономическую систему, от результативности, функционирования которой зависит развитие городских объектов и состояние среды обитания жителей города.

Основные технологические фонды жилищно-коммунального хозяйства служат удовлетворению потребностей в услугах жилищно – коммунального хозяйства и формируют инженерную инфраструктуру. [1, с.4]

Целью жилищно – коммунального хозяйства является обеспечение соответствующего уровня экономического развития качества среды обитания человека, путем предоставления услуг потребителям и обеспечения сохранности

объектов жилищно – коммунального хозяйства, поддержания необходимого санитарного состояния жилых и нежилых помещений, зданий, надежности и устойчивости работы указанных объектов.

В функции жилищно – коммунального хозяйства входит содержание и обслуживание систем инженерного оборудования в границах жилого фонда.

Предприятия и организации комплекса жизнеобеспечения населенных пунктов отличаются обширным разнообразием. В тоже время они могут быть объединены в две группы:

1. Коммунальные предприятия и организации, производящие материальную продукцию (организация газового хозяйства, электросети, водопроводы);

2. Коммунальные предприятия, оказывающие услуги (жилищно-эксплуатационные организации, создающие благоприятные условия для проживания в жилых домах, предприятия санитарной очистки) [2, с.10]

В составе жилищно-коммунального хозяйства выделяются:

- жилищное хозяйство - отрасль, включающая:
- ремонтно-строительное управление;
- городской жилищный фонд;
- частный жилищный фонд;
- ремонтно-эксплуатационное управление;
- канализация (водоотведение) - совокупность мероприятий и инженерных сооружений, обеспечивающих прием, сбор и отведение вод от потребителя;
- теплоснабжение – совокупность мероприятий по производству и реализации тепловой энергией потребителей отоплением и горячим водоснабжением;
- газоснабжение - совокупность мероприятий по транспортировке, хранению, поставке газа непосредственно его потребителям;
- водоснабжение - совокупность мероприятий по обеспечению водой потребителей в необходимых количествах и требуемого качества;
- электроснабжение – совокупность мероприятий направленная на передачу электрической энергии;

- отопительные котельные;
- газовые сети;
- санитарно-технические предприятия. [3, с.10]

Отрасли жилищно – коммунального хозяйства можно разделить на две группы:

1. Конкурентные отрасли жилищно-коммунальной сферы (жилищное хозяйство, ремонтно-строительное производство, сбор и удаление отходов и т.д.), где в качестве экономически обоснованных тарифов выступают рыночные цены;
2. Монопольные отрасли (водопроводно-канализационное хозяйство, коммунальная энергетика) - централизованно установленные, определенные на основе обоснованной методики с применением соответствующих норм и стандартов.

Жилищно – коммунальное хозяйство города - это самостоятельная сфера в системе народного хозяйства, основной целью которой является удовлетворение потребностей населения и предприятий в услугах, обеспечивающих благоприятные условия для жизни человека и его работы. Важнейшая сфера, которая включает в себя множество проблем, представляет собой благодарное поле для инноваций, нововведений и применения определенного экономического инструментария. [4, с. 2]

Жилищно – коммунальное хозяйство многие услуги из оказываемых не производит, а только является его перепродавцом и распределителем по определенным разветвленным инженерным сетям.

Производство жилищно-коммунальных услуг относится к «сетевому» производству, требующему существования в единичном варианте и исключающее копирование производства (несколько трубопроводов и электросетей вести в дом не целесообразно). Продукции и услуги отличаются высокой степенью однородности и массовым характером потребления.

Услуги, предоставляемые предприятиями жилищно – коммунальным хозяйством, могут выступать как в виде доведения до потребителей материальных носителей с определенными качественными показателями (электроэнергия, вода),

так и в непосредственном исполнении работ на объекте (санитарная очистка, обслуживание жилых домов, и т.д.).

Основной задачей деятельности предприятий жилищно – коммунального хозяйства является повышение уровня и улучшение качества фонда жилья и обслуживания коммунальными услугами населения городов, сельских населенных пунктов, поселков городского типа и т.д. Улучшение качества обслуживания населения предполагает улучшение санитарно-гигиенических условий проживания, так как жилищно – коммунальное хозяйство формирует соответствующее качество жизни населения, культуру быта, во многом определяет социально-экономический потенциал территорий, их инвестиционную привлекательность. [5, с.2]

В настоящее время производственная структура жилищно-коммунального хозяйства России включает в себя более 30 видов деятельности, ведущие в которых: жилищное хозяйство, электро-, тепло- и газоснабжение, водоснабжение и водоотведение сточных вод, благоустройство и т.д. К объектам городского благоустройства относятся дорожные покрытия (плиточные, асфальтобетонные, щебеночные, асфальтовые, и др.), тротуары, мосты, путепроводы, эстакады, набережные, ливневые канализации, берегоукрепительные сооружения; зеленые насаждения (газоны, парки, скверы, бульвары, сады), уличное освещение, сооружения и средства по очистке городских улиц (проходов, проездов) от мусора и снега.

В системе жилищно-коммунального хозяйства России действует более 60 тыс. предприятий, в отрасли занято около 5 млн. человек. Но, несмотря на то, что рост объемов услуг, работ и продукции, произведенных в отрасли увеличиваются, многие предприятия несут убытки. Основные фонды изношены в среднем на 40%, а в отдельных субъектах - на 60%, это зачастую приводит к разным аварийным ситуациям. Уровень надежности инженерных коммуникаций в России в 2,5-3 раза ниже, чем за границей. На поддержание жилищно-коммунальной сферы государство расходует почти 4% валового внутреннего продукта и до 30% общих расходов бюджета. [6, с.14,21,18]

В настоящее время в строительном комплексе функционирует более 166 тыс. организаций и предприятий, в том числе 135,5 тыс. строительных организаций; 9,2 тыс. предприятий промышленности строительных материалов, 4,8 млн. человек работают в 40 тыс. организаций и предприятий жилищно – коммунального хозяйства. Общая численность работников в отрасли коммунального хозяйства сегодня составляет свыше 11 млн. человек.

Финансирование жилищно-коммунального хозяйства осуществляется из бюджетов субъектов Федерации в связи со спецификой его функционирования. Это расходы, на капитальный ремонт жилого фонда; разницы в тарифах на теплоэнергию, отпускаемая для отопления жилых домов; на покрытие убытков жилищно-эксплуатационных организаций, занимающихся обслуживанием жилого фонда; некоторые другие расходы.

Среди многочисленных проблем, требующие решения в ходе выполнения жилищно-коммунальной реформы, особое место занимает достоверность и доступность информации для жителей многоквартирных домов, жилых и не жилых зданий, которая создается, используется и распространяется в жилищно-коммунальном хозяйстве. В первую очередь это сведения о жилищном фонде и о её жителях, о потреблении энергоресурсов, оперативная информация о текущем состоянии объектов жилищно – коммунального хозяйства, инженерных коммуникаций.

1.2. Основные направления реформирования жилищной политики в субъектах Российской Федерации

Государственная жилищная политика позволила, добилась высоких успехов в жилищно – коммунальной отрасли. Жилищный фонд Российской Федерации с 2016 года вырос на 24% и составил 3,6 млрд кв. м. Объем строительства вырос в 2 раза. [7, с. 3]

С повышением уровня жизни в современном обществе растет и уровень требований, предъявляемых к жилью. Семья и ее отдельные члены хотят жить

в своей квартире или доме, который расположился бы вблизи от места работы, учебы или досуга. Квартира (дом) должны быть красивым снаружи и удобным внутри, планировочные решения, удовлетворять потребностям семьи. Так же семья желает иметь возможность улучшать свои жилищные условия разными способами (покупка готового жилья или на этапе строительства, покупка жилья в собственность или аренда, строительство за счет собственных средств). Выбирается та форма жилищных условий, которая наиболее полно отражает потребности семьи с учетом её жизненного положения. Государство должно обеспечивать такие условия, при которых права всех граждан и участников рынка жилья защищены, все действующие механизмы прозрачны, обеспечен баланс интересов всех заинтересованных сторон. За период с 2015 по 2017 год жилищная отрасль страны добилась существенных успехов:

- в 1,4 раза сократилась потребность населения в улучшении жилищных условий (с 61% до 45% семей);
- в 2 раза вырос объем строительства жилья по сравнению с 2014 годом;
- 6 млн. семей улучшило свои жилищные условия за счет ипотеки с 2016 по 2017 год. Создана система ипотечного кредитования (объем выдачи ипотеки увеличился в 29 раз).

В настоящее время перед правительством остается ряд не маловажных нерешенных проблем:

- Плохое качество жилищного фонда. 33% существующего жилья построено не отвечает современным требованиям. [8, с.15]
- Низкая доступность жилья. 35% семей не имеют возможности приобрести жильё из-за высоких цен. В некоторых случаях ипотечные кредиты одобряются не всем гражданам.

Качество жизни граждан РФ во многом определяется жильем и состоянием окружающей среды. Минстрой России совместно с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и Центром стратегических разработок (ЦСТ), разработал стратегию развития жилищной сферы Российской Федерации на период

до 2025 года, направленную на улучшение жилищных условий населения путем стимулирования спроса и предложения.

Главным направлением реализации стратегии является создание качественной городской среды. Мировые ведущие организации, такие как Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) и Всемирный банк, видят комплексное развитие одним из своих ключевых приоритетов благоприятной городской среды. Исследования Всемирного банка увязывают устойчивое развитие и экономический рост с развитием открытой городской среды, транспортной и инженерной инфраструктуры городов. [9, с. 15]

Основными проблемами городов являются: дисбаланс размещения жилой среды, высокая миграция населения, плохое развитие общественного транспорта в определенных районах. Новая застройка осуществляется без учета транспортной инфраструктуры, существует дефицит общественных пространств.

Формирование комфортной городской среды – это один из самых актуальных вопросов на сегодняшний день. В стране увеличивается конкуренция за таланты, за человеческий капитал, как на уровне городов, так и на уровне отдельных субъектов РФ. Качество жизни – ключевое конкурентное преимущество в этой борьбе, как на уровне крупнейших агломераций, так и на уровне любого города России.

Для этого нужно под жилищное строительство вовлекать пустующие земли в городах, неэффективно используемые и земли в федеральной собственности. Строительство жилья в существующих границах городов, где сосредоточен основной спрос населения, ключевое условие обеспечения будет на востребованность нового жилья.

Для большего развития спроса на жильё необходимо дальнейшее развитие ипотечного рынка. В развитых странах ипотека – основной инструмент для приобретения жилья в собственность. Второе решение для жилищного вопроса – арендное жильё. Формирование цивилизованного рынка аренды – одна из главных целей стратегии. Это позволит гражданам решить большой спектр задач, как временных, так и долгосрочных, в ситуациях, где ипотека не будет выбором. Эти два решения жилищного вопроса хорошо дополняют друг друга, покрывая все

потребности современных городских жителей. Социально приоритетным категориям граждан предоставляется жильё на условиях некоммерческого найма. Один из эффективных инструментов, доступных государству, для обеспечения базовой потребности всех граждан – это потребность в жилье. Недостаточная прозрачность строительного сектора является главной преградой для совершенствования жилищной политики и достижения ее главных целей. Одним из барьеров является отсутствие хорошо разработанной нормативно-правовой базы, большое количество избыточных и непрозрачных административных процедур.

Практика и международный опыт государственного управления показали, что ключевой политической целью жилищной политики стран является обеспечение населения доступным жильем в комфортной городской среде, что соответствует основным целям жилищной политики Российской Федерации. [10, электронный ресурс]

В соответствии с государственной программой Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" общий объем финансового обеспечения составляет 1072326224 тыс. рублей общие показатели на ближайшие 8 лет :

- на 2018 год - 129924570,4 тыс. рублей;
- на 2019 год - 133539049,9 тыс. рублей с учетом приоритетных проектов финансирования "Ипотека и арендное жилье" и "Обеспечение качества жилищно-коммунальных услуг" в соответствии с их координатами, утвержденными Советом при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам;
- на 2020 год - 132084951,2 тыс. рублей;
- на 2021 год - 128909167,4 тыс. рублей;
- на 2022 год - 134636019 тыс. рублей;
- на 2023 год - 131353694,3 тыс. рублей;
- на 2024 год - 137643518,2 тыс. рублей;
- на 2025 год - 144235253,6 тыс. рублей. [11, электронный ресурс]

В 2016 году был принят по развитию рынка доступного жилья, это обеспечило, условия для широкого развития рынка ипотеки. Государственная жилищная политика добилась существенных успехов в жилищной сфере. В мировой практике широкое распространение получило институциональное арендное жилье. [12, с. 15]

Институциональное жильё - жилье, полученное в рамках бесплатной приватизации, составляет основу существующего рыночного фонда. Около 5,7 млн семей (10% от общего числа жителей) арендуют жилье на рынке. Объем арендного жилья в рыночной сфере оценивается в 260 млн м² (7% жилищного фонда), большая часть его находится в «теневом» секторе рынка аренды и не приносит доходов в бюджет страны.

Точками притяжения населения являются регионы со сформировавшимися центрами строительства, в которых сконцентрирован основной объем строительства недвижимости и возникает дополнительный рыночный спрос на жилье. В крупных городах, строительство жилья ведется в основном с применением устаревших технологий, без создания минимальной инфраструктуры, что очень плохо сказывается на дальнейшем строительстве жилых зданий. При выходе на местный рынок застройщикам необходимо преодолеть высокие административные барьеры, которые приводят к сегментации застройщиков по территориальному признаку и низкой конкуренции, что отрицательно сказывается на доступности и качестве жилья. Отсутствие прозрачности в индустрии жилищного строительства приводит к тому, что покупатели не могут оценить риски приобретения квартиры в строящемся доме. Даже в условиях серьезных финансовых затруднений недобросовестные застройщики граничащие с банкротством, продолжают привлекать средства дольщиков. Это способствовало множеству проблем, связанных с обманутыми дольщиками, которые пострадали от банкротств застройщиков и не получили своё жильё.

В 2016 году был принят пакет законов в рамках реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России» и дало начало развитию ипотечного жилищного кредитования. С момента появления ипотеки

наблюдаются значительные изменения: если вначале ее появления основными потребителями выступали граждане с высокими финансовыми доходами, которые брали кредиты на 5–10 года, то на сегодняшний момент ипотека стала продуктом массового потребления. Основными заемщиками стали молодые люди, средний срок использования кредита составляет 15-20 лет.

Наиболее популярной ипотека является среди молодежи до 35 лет, которая более позитивно относится к финансовым продуктам

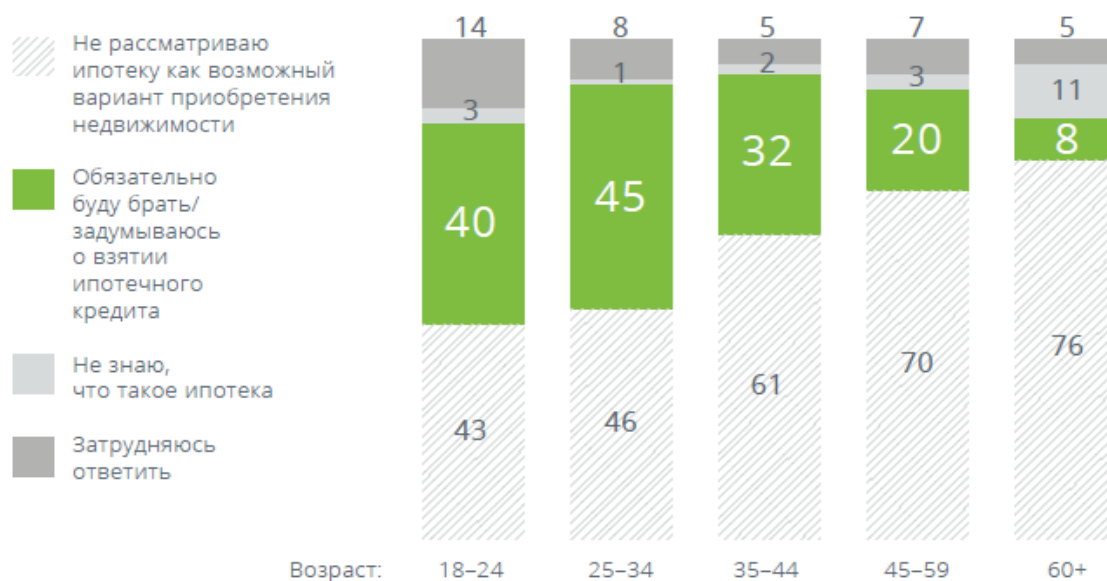


Рисунок 1 - Отношение возрастных групп к ипотеке, % [13, с. 15]

За период существования рынка ипотеки прошло несколько последовательных фаз взлетов и падения, что связано с влиянием макроэкономических факторов. Первая фаза роста ипотечного рынка в 2014–2015 годах завершилась глобальным финансовым кризисом. Падение объемов выдачи ипотеки в 2015 году было масштабным – тогда объемы выдачи ипотеки сократились в 4,3 раза. В 2016 году ипотечный рынок начал восстановление и к началу 2017 года

перешел в фазу уверенного роста.

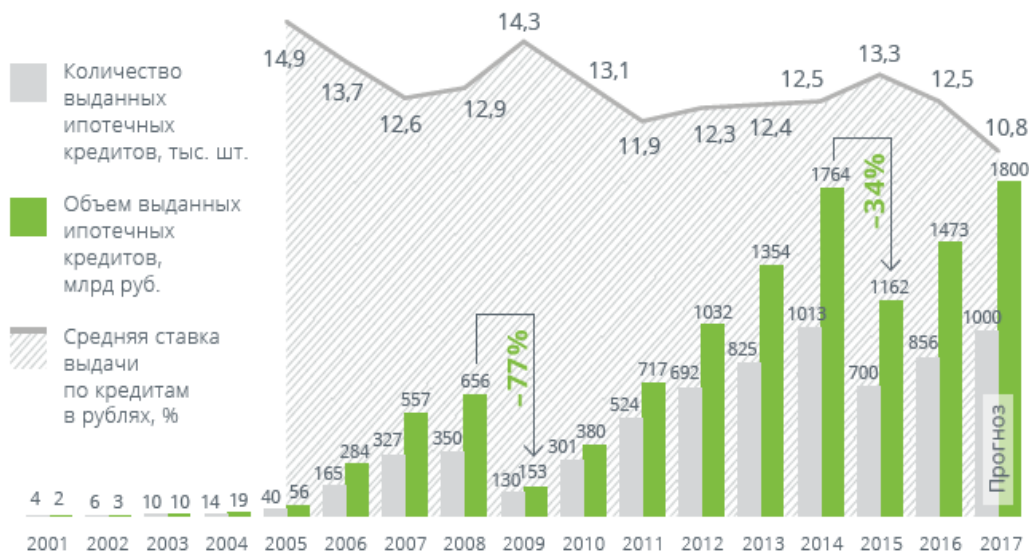


Рисунок 2 - Развитие ипотечного рынка в 2001–2017 годах

Рынок ипотеки восстановился за несколько лет, ипотека из «нишевого» продукта для состоятельных граждан, превратилась в массовый продукт.

Своевременная поддержка Правительством Российской Федерации рынка жилищного строительства и ипотечного кредитования через программы субсидирования ставок по ипотечным кредитам на приобретение жилья в новостройках и помощи заемщикам, оказавшимся в сложной жизненной ситуации, позволила обеспечить восстановление рынка ипотечного жилищного кредитования. Увеличение доступного жилья и создание комфортной городской среды являются ключевыми задачами стратегии. [14, с. 21]

В России сформирован цивилизованный рынок коммерческой аренды жилья, в том числе институциональной. Его практическое отсутствие на сегодняшний день ограничивает территориальную мобильность населения, что снижает гибкость рынка труда. Доступность коммерческой аренды жилья в крупнейших городах, в совокупности с полной юридической защищенностью арендатора и собственника от мошенничества, позволяет ускорить механизмы экономического развития за счет привлечения специалистов и удержания собственного человеческого капитала. [15, с. 4]

В качестве главных ошибок, использованных при разработке Стратегии, предполагалось, что основным инструментом повышения доступности жилья будет ипотека. Варьирование цен на жилье определяется балансом спроса и предложения для предотвращения возникновения, как избытка спроса, так и избытка предложения. [16, с. 21]

В 2018 году планируется увеличение квадратной площади для строительства новых многоэтажных домов. В программе примут участие 32 региона РФ. На сегодняшний момент идет отбор регионов, в которых планируется введение дополнительного строительства. Согласно данным 2018 года дополнительный ввод объема жилья будет больше, чем в 2017 году.

Жилищная реформа 2018 года предположительно распределила средства на 100 объектов. Срок реализации проекта «Жилье для семьи» продлен до конца 2018 года. Органы государственной власти субъектов РФ получили возможность приобретать собственность на правах долевой собственности. В Министерстве внутренних дел (МВД) добавили, что военные заселяются не только в новостройки, но и в жилые помещения муниципального фонда. В рамках программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем», гражданам предоставляется жилье из муниципальной и государственной собственности. Строительство жилья является одним из ключевых моментов и не маловажным моментом является подведение всех коммуникаций для комфортного проживания. Информация рынка недвижимости будет всегда актуальной. Эксперты прогнозируют значительное повышение цен на недвижимость. В пользу этого они приводят следующие факты: значительное увеличение цен на строительные материалы, на грузоперевозки и страховые услуги. Кризис еще не достиг высшей точки и в дальнейшем еще предполагается большее подорожание недвижимости. Многие покупатели недвижимости считают, что они выиграют на покупке жилья, потому что продавцы будут заинтересованы в привлечении покупателей новыми бонусами и программами.

Основными отрицательными причинами на рынке недвижимости являются: низкий уровень населения России, и невозможность платежеспособности россиян;

увеличение процентной ставки, которую необходимо внести по ипотеке или кредиту. Продление приватизации жилья до того момента, пока не распался Советский Союз, главным владельцем жилья являлось государство, а все граждане получали собственность в долгосрочную аренду. Данная недвижимость (квартира, дом) не могла быть предметом купли-продажи или передаваться по наследству, разрешался только один вариант, обмен недвижимости на другую аналогичную недвижимость. Первые ростки приватизации почувствовались после распада СССР, когда президент Б. Н. Ельцин подписал соответствующий закон. Благодаря этому закону жильцы могли полностью и бесплатно провести приватизацию своего жилья. Жильцы, которые так и не вступили в право собственности, должны были выкупить данную жилплощадь или оформить договор на долгосрочную аренду. Для того чтобы учесть и защитить интересы граждан, чиновники решили продлить сроки бесплатной приватизации до 2010 года и этого времени не хватило, и закон продлил свое действие до 2015 года.

Однако в 2014 году произошли территориальные изменения, и в состав Российской Федерации вошла Автономная Республика Крым. Власти решили продлить бесплатную приватизацию в очередной раз. Продлили закон до 2018 года, и более того, решили пойти еще на более смелый шаг сделать бесплатную приватизацию жилья бессрочной. Собственники жилья должны знать, что с получением прав на приватизацию жилья возникают и обязанности, за которые собственник несет ответственность.

Приватизация жилья проходит в несколько этапов:

На первом этапе идет подготовка всех необходимых документов для приватизации жилья.

На втором этапе все документы обрабатывают соответствующим официальным органом. Комиссия принимает решение о принятии решения или об отказе в обращении о приватизации. Приватизация считается оконченной, когда гражданин получает соответствующее разрешение на руки.

На третьем этапе выдается соответствующее свидетельство. Субъект направляется к государственному регистратору, для оформления документов и внесения в официальную базу информацию недвижимости жилья.

Целевая направленность стратегии определяется достижением уровня строительства жилья. Ожидается рост доступности ипотеки для населения, рост обеспеченности жильем до 30 кв. м. на человека, развитие цивилизованного рынка аренды жилья не менее 50%, развитие комфортной городской среды и инфраструктуры.

2. Анализ реформирования в сфере жилищно- коммунального хозяйства в субъектах Российской Федерации

2.1. Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства Самарской области

Общая площадь жилищного фонда в Самарской области составляет 62,8 млн. кв. м, в городской местности - 49,9 млн. кв. м, в сельской - 12,9 млн кв. м. На каждого жителя приходится 19,1 кв. м общей площади. Протяженность водопроводных сетей составляет 9794 км, из них в муниципальной собственности 55%, уличных сетей в муниципальной собственности 69%. Протяженность канализационных сетей составляет 3276 км (62%), коллекторов - 1106 км (62%), квартальных сетей - 1033 км (64%), внутриквартальных 1137 км (61%). Протяженность тепловых сетей 4027 км (48%). Износ тепловых сетей составляет 50%. Всего в области котельных 1142 единицы, из них в муниципальной собственности (57%). Реформирование жилищно – коммунального хозяйства в Самарской области начато в 1993 году. В основе реформы заложено:

- поэтапный переход на бездотационное функционирование при обеспечении социальной защищенности слоев населения;
- разделение функций заказчика и подрядчика в жилищной сфере, организация договорных взаимоотношений между ними;
- развитие конкурентоспособной среды в жилищной сфере;
- защита прав граждан в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг.

В 2000 году было положено начало реализации Программы оснащения приборами и системами учета. В администрации города и районов области созданы определенные отделы субсидий для начисления нуждающимся слоям населения (гражданам) компенсаций на оплату жилья и коммунальных услуг. Для регулирования отношений в жилищной сфере на территории Самарской области разработано нормативно правовая база. Начатые в области преобразования отрасли жилищно – коммунального хозяйства показали положительные результаты. Их социальная направленность способствует дальнейшему реформированию жилищно-

коммунального хозяйства. Реформа должна перевести отрасль жилищно – коммунального хозяйства из убыточного разряда, улучшить условия проживания населения в жилищном фонде, повысить эффективность работы инженерных систем, урегулировать вопросы экономического взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями. Основным направлением политики Администрации области по реформированию жилищно – коммунального хозяйства является повышение качества предоставления жилищно-коммунальных услуг для жителей.

Целью реформирования ЖКХ области является перевод жилищно-коммунального хозяйства на рыночные, социально ориентированные принципы функционирования для обеспечения населения необходимым качеством и количеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, повышение заинтересованности жителей потребляемых услуг жилищно – коммунального хозяйства в экономии ресурсов при оказании и получении жилищно-коммунальных услуг. Для получения поставленной цели реформирования жилищно – коммунального хозяйства необходимо решить поставленные перед ними задачи:

1. Экономное потребление ресурсов, снижение себестоимости жилищно-коммунальных услуг и повышение их качества.
2. Совершенствование системы управления и финансирования коммунальной отрасли, обеспечение развития рынка жилья и жилищно-коммунальных услуг.

Первая задача – экономное (рациональное) потребление ресурсов, снижение стоимости жилищно-коммунальных услуг и повышение их качества решается по трем направлениям:

1. Развитие новых навыков управления жилищным фондом путем содействия деятельности товариществ собственников жилья (ТСЖ) в жилищном фонде.
2. Государственное регулирование установления норм потребления ресурсов, тарифов и ставок на жилищно коммунальные услуги.

3. Рациональное (экономное) ресурсопотребление. Целью по энергосбережению является создание условий, стимулирующих сокращение потребления и снижения потерь энергоресурсов на базе совершенствования структуры их потребления, разработка необходимой региональной нормативно-правовой базы.

Вторая задача - совершенствование системы управления и финансирования отрасли, обеспечение строго, государственного контроля за содержанием жилищного фонда - решается по 2 направлениям:

1. Совершенствование системы ценообразования на услуги жилищно-коммунального хозяйства.

2. Переход на новую систему оплаты жилищно-коммунальных услуг. При этом устанавливается, что за переходный период расходы бюджетных средств жилищно-эксплуатационным организациям и гражданам определяются как разница между муниципальной долей покрытия нормативных затрат за счет всех источников и размеров платежей граждан.

Представленных Самарской областью в отчетах, содержится информация о процессе реализации мероприятий региональной программы по переселению граждан из аварийного или ветхого жилищного фонда, о выполнении условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, предусмотренных статьей 14 Федерального закона №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ»[1, ФЗ], о ходе выполнения мероприятий по реализации проектов модернизации и о соблюдении субъектом РФ, муниципальным образованиям, участникам проекта основных требований. Правилами предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда жилищно – коммунального хозяйства на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2015 года №1451 и о расходовании средств на реализацию программы на переселение граждан из аварийного или ветхого жилья и проектов модернизации.

Показатели, характеризующие фактическое завершение мероприятий этапа программы в соответствии с Порядком определения завершения реализации

региональных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов, на которые предоставлена финансовая поддержка за счет средств Фонда в рамках реализации краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта, завершения реализации программ по переселению граждан из аварийного или ветхого жилищного фонда и этапов таких программ субъектами РФ.

По итогам отчетности Самарской области выявлены нарушения, выразившиеся в не выполнении требований, предусмотренных частью 11 статьи 16 Федерального закона №185-ФЗ, а именно в не завершении мероприятий программы переселения граждан из аварийного или ветхого жилого фонда в срок, на реализацию которых в 2016 году предоставлена была выделена финансовая поддержка из средств Фонда, и в не достижении предусмотренных указанной программой значений показателей по численности граждан, переселенных из аварийного или ветхого жилищного фонда [2, ФЗ].

Достижение целевых показателей реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного или ветхого жилищного фонда, признанного таковым по состоянию на 1 января 2018 года, утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 2013 года №1743-р, за 2013–2017 годы по общей площади, подлежащей расселению, и по численности подлежащих переселению граждан составляет 95%.

Анализ реализации программы и отчета о выполнении условий предоставления финансовой поддержки Фонда нарушений, предусмотренных Федеральным законом №185-ФЗ, не выявил.

На основании анализа отчетов о расходовании средств установлено, что по программе переселения в рамках заявки расходование средств, предусмотренных программой, завершено.

Правлением Фонда жилищно – коммунального хозяйства приняты отчеты Самарской области о реализации программы по переселению граждан из аварийного или ветхого жилья. Также проекты модернизации о соблюдении требований, установленных Правилами предоставления финансовой поддержки за счет средств

Фонда жилищно – коммунального хозяйства на модернизацию, о выполнении условий предоставления финансовой поддержки и о расходовании средств.

При рассмотрении отчетов о ходе реализации проектов модернизации Самарской области было выявлено следующее.

В Самарской области за отчетный период осуществлялась модернизация систем коммунальной инфраструктуры в сфере водоснабжения на территории Красноармейского муниципального района (решение Фонда от 27 сентября 2016 года). Срок реализации проекта – 2016-2017 годы.

Анализ отчета о ходе реализации проекта модернизации на территории Красноармейского муниципального района показал, что мероприятия выполнены в полном объеме и в соответствии с перечнем этапов работ (мероприятий) по созданию, реконструкции, модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, создание, реконструкция, модернизация которых предусмотрены проектом.

На основании отчетов о расходовании средств на модернизацию установлено, что на реализацию мероприятий по модернизации системы коммунальной инфраструктуры в сфере водоснабжения на территории Красноармейского муниципального района, исходя из перечисленных средств со счета участника проекта, доленое финансирование за счет средств участника проекта обеспечено в полном объеме, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации. Расходование средств на модернизацию системы коммунальной инфраструктуры на территории Красноармейского муниципального района не завершено, продолжается в полном объеме.

В отчетный период с 2016 по 2017гг осуществлялась реализация проекта модернизации системы коммунальной инфраструктуры в сфере водоснабжения на территории Сергиевского муниципального района (решение правления Фонда от 27 сентября 2016 года). Срок реализации проекта – 2016-2017 годы.

Анализ отчета о реализации проекта модернизации на территории Сергиевского муниципального района показал, что мероприятия (этапы работ) выполнены в соответствии с Перечнем этапов работ (мероприятий) по созданию, реконструкции, модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, создание,

реконструкция, модернизация которых предусмотрены проектом модернизации. Анализ о соблюдении требований, установленных Правилами предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда на модернизацию коммунальных услуг, нарушений не выявил.

На реализацию мероприятий по модернизации системы коммунальной инфраструктуры в сфере водоснабжения на территории Сергиевского муниципального района, исходя из фактически перечисленных средств со счета участника проекта, доленое финансирование за счет средств участника проекта обеспечено в полном объеме, расходование средств на модернизацию системы коммунальной инфраструктуры завершено. Допущенные нарушения при модернизации инфраструктуры в Красноармейском и Сергиевском муниципальных районах Самарской области, выразившиеся в невыполнении требований, предусмотренных частью Федерального законом №185-ФЗ, признаны устраненными.[3, ФЗ]

Согласно решению правления Фонда жилищно – коммунального хозяйства Самарской области необходимо обеспечить проведение мероприятий по модернизации инфраструктуры, направленных на завершение расселения граждан из аварийного или ветхого жилищного фонда, переселение граждан из которого не завершено по причинам, предусмотренным частью 14 статьи 16 Федерального закона №185-ФЗ, и представление в госкорпорацию ежеквартальной отчетности о выполнении таких мероприятий.

В результате не долгого прохождения реформы произошли усовершенствования структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством области.

Переход на договорные отношения в сфере эксплуатации и ремонта жилья и объектов инженерной инфраструктуры в настоящее время осуществляется в полном объеме. Развитие конкуренции в жилищно-коммунальной сфере, переход на обслуживание государственного и муниципального жилья на конкурсной основе. Упорядочение системы льгот отдельным слоям населения и определение источников их финансирования. Установка приборов учета и контроля тепло-,

энерго- и водоресурсов на магистральных трубопроводах на границах прав владения и в учреждениях бюджетной сферы. Внедрение новшеств в коммунальной сфере технологий (разработка нормативной технической базы) при строительстве, ремонте трубопроводов за счет применения прогрессивных, технологий и экономичных, долгосрочных материалов. Стремление к 100 % финансированию текущих расходов на содержание жилья за счет платежей населения.

2.2. Характеристика жилищного фонда и основные причины кризисной ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве Самарской области

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, включая жилые дома, специальные дома (общежития, приюты, специализированные дома для престарелых, детские дома, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, школы-интернаты), квартиры, жилые служебные помещения пригодных для комфортного проживания граждан. Ветхим или аварийным жильем признано 0,271 млн кв. м. (1,9 %) площади жилищного фонда Самарской области. Основными причинами возникновения ветхого или аварийного жилья являются: естественное старение зданий; отсутствие текущего или капитального ремонта основных строительных конструкций (зданий) и инженерного оборудования.

Работа по переходу на рыночные отношения, начала свое существование в Самарской области в 2005 году. Она предусматривала целый ряд мероприятий: изменение структуры жилищно – коммунального хозяйства в городах и районах Самарской области; создание нормативно-правовой базы в соответствии с жилищным кодексом Российской Федерации; передача функций хозяйствования по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда от муниципальных управляющих компаний жилищно – коммунального хозяйства коммерческим организациям; заключение договоров с подрядными организациями и т. д. Постановление «О мерах по развитию конкурентных отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства в городе Самара» предписывал Комитету жилищно – коммунального хозяйства и энергетики, принять необходимые меры по развитию

конкурентных отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Далее следовали необходимых меры для достижения поставленных целей:

проведение разделений функций по управлению жилищным фондом и его содержанию, и ремонту;

организовать работу по привлечению подрядных организаций для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту муниципального жилого фонда;

создать благоприятные условия для деятельности организаций, работающих на рынке жилищно-коммунальных услуг.

По состоянию на 20 февраля 2018 года в городе работают 21 управляющая компания. Одиннадцать – муниципальные унитарные предприятия (МУП), десять – общества с ограниченной ответственностью (ООО). Каждая из этих компаний работает, с частными подрядными организациями, оказывающими услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда. Существенным тормозом является и большая разница между платой населения и утвержденными тарифами. Тормозят развитие рынка жилищно – коммунального хозяйства и долги жителей города по оплате коммунальных услуг.

Граждане Самарской области не готовы к нововведениям в силу сложившихся ситуаций в стране. Население города и области боится повышения коммунальных услуг и потери льгот при оплате жилищно – коммунальных услуг. В городе Самара создано 25 товариществ собственников жилья. В товарищества собственников объединились жители (ТСЖ) 58 многоквартирных зданий общей площадью 398,7 тыс. кв. м, это 2,5 % от общей площади муниципального жилищного фонда города Самары. Создание товариществ собственников жилья тормозится по ряду причин. Одна из наиболее важных причин является техническое состояние жилищного фонда. Существенная часть основных фондов жилищного фонда Самарской области и города в целом находится в предаварийном или аварийном состоянии или имеет высокий износ. Эксплуатация основных жилых фондов без проведения капитальных ремонтов или их восстановления и модернизации является главной причиной возникновения аварийных ситуаций в

жилищно – коммунальном хозяйстве и представляет реальную угрозу возникновения перебоев в обеспечении потребителей жизненно важными коммунальными услугами.

В настоящее время требуется переход к масштабному осуществлению капитального ремонта в жилых домах (фондах), ведению комплексной реконструкции жилищного фонда. Управляющие компании не проводят капитальный ремонт из-за недостаточности или отсутствия средств на балансе дома. Ежегодный недостаточный ремонт кровель составлял около 70–80 % от потребности жителей города. Внутридомовые, внутриквартальные инженерные системы канализации, горячего и холодного водоснабжения находятся в плачевном (изношенном) состоянии, и в большей части требуется полная замена. По данным Государственной Информационной системы жилищно – коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) Самарской области необходимо выполнить капитальный ремонт кровли на 1509 домах, ремонт межпанельных швов на 593 домах, фасадов 746 домов, инженерных сетей: центрального отопления (ЦО) в 948 домах, горячего водоснабжения (ГВС) в 468 домах, холодного водоснабжения(ХВС) в 1177 домах; канализации в 494 домах. В жилищных фондах городского округа Самара и Самарской области еще имеются дома, где центральное отопление (ЦО) остается панельным (встроено в стены), которое из-за своего технического состояния приходит в непригодность для эксплуатации и не отвечает необходимым требованиям по подаче центрального отопления. Работы по капитальному ремонту конструктивных элементов жилых зданий необходимо выполнять с применением современных материалов и технологий. Необходима и разработка мероприятия по переходу к текущему ремонту конструктивных элементов жилых зданий и их регулярному обслуживанию. Жилой фонд, который передается в управление товариществам собственников жилья, находится в плачевном состоянии, подвалы домов затоплены, канализация и водопровод требуют капитального ремонта. Крыши и подъезды нуждаются в значительных капитальных вложениях.

Проводимая жилищная реформа должна иметь прочный материальный фундамент. Жители города могут выбирать управляющую организацию

неограниченное количество раз. Если работа выбранной управляющей организации не устраивает, то по окончании финансового года решением общего собрания собственников договор с ним может быть прекращен. Критерии качества жилищно-коммунальных услуг прописаны в трех постановлениях Правительства РФ – № 306, 307 и 491. Постановление № 75 определяет перечень обязательных коммунальных услуг, которые необходимо выполнять управляющим компаниям.

Кризис жилищно – коммунального хозяйства в Самарской области обусловлен совокупностью причин:

1) значительное недофинансирование из федерального бюджета запланированных статей расходов местных бюджетов на текущее содержание и на капитальный ремонт зданий, развитие муниципального жилищно – коммунального хозяйства;

2) необоснованное увеличение тарифов на теплоносители;

3) значительный износ основных жилищных фондов предприятий жилищно – коммунального хозяйства;

4) низкий уровень управления производственной и финансово-экономической деятельностью предприятий (управляющих организаций) жилищно – коммунального хозяйства. Об этом свидетельствуют показатели:

- падение производительности труда из-за текучести кадров, не квалифицированность специалистов в сфере жилищно – коммунального хозяйства;

- увеличение числа неплательщиков за услуги жилищно – коммунального хозяйства среди предприятий, организаций социальной сферы и населения;

- высокие налоги и проценты за кредиты;

5) формальный подход к разработке комплексных программ по развитию, реконструкции и технического перевооружения предприятий жилищно – коммунального хозяйства и энергетики, инвентаризации потребителей и производителей услуг, оптимизации схем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения;

б) отсутствие целенаправленной работы по оптимизации расходов предприятий, оказывающих жилищно-коммунальные услуги;

7) недостаточный контроль за соблюдением утвержденных бюджетных обязательств для оплаты фактического потребления топливно- энергетических ресурсов;

8) отсутствие приборов учета тепловой, электрической энергии и расхода воды на объектах жилищно – коммунального хозяйства и т. д.

Перечисленные причины кризиса жилищно – коммунального хозяйства как отрасли сферы услуг характерны не только для Самарской области, но и для всей жилищно - коммунальной системы Российской Федерации. Создавая экономические реформы в стране(городе, области), правительство рассчитывало, что они успешно пройдут в жилищно-коммунальной сфере. Успешное реформирование жилищного сектора позволило бы:

- снизить расходы государства на содержание одной из самых затратных сфер народного хозяйства - теплоэнергию;
- эффективно и под контролем граждан использовать теплоснабжение, водоснабжение, газоснабжение в целом.

2.3. Совершенствование законодательства Самарской области в сфере жилищно – коммунального хозяйства

Недофинансирование жизнедеятельности предприятий(организаций) жилищно – коммунального хозяйства нацеливает руководителей, инженерно-технический персонал, органы местного самоуправления, региональные власти на выполнение энергосберегающих мероприятий, на модернизацию основных жилищных фондов и внедрение высокотехнологического, долгосрочного оборудования. На сегодняшний день коммунальное хозяйство характеризуется колоссальными энергоресурсными затратами на производство единицы продукции, в разы превышающими аналогичные затраты в развитых странах.

В отчете на 27.12.2017 года в Самарской области в сфере регулирования вопросов жилищно-коммунального хозяйства действует 74 нормативных правовых акта, включенных в базу данных федерального регистра нормативных правовых актов Самарской области. Наиболее важные из них:

1. Закон Самарской области от 28.12.2004 № 191-ГД «О региональных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг в Самарской области» (в редакции Закона Самарской области от 08.10.2013 № 93-ГД), далее – Закон Самарской области от 28.12.2004 № 191-ГД.

В соответствии со ст. 1 Закона Самарской области от 28.12.2004 № 191-ГД региональные стандарты оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливаются в целях социальной защиты граждан при оплате жилья и коммунальных услуг, осуществления экономически обоснованной ценовой политики в жилищно-коммунальном хозяйстве Самарской области.

На территории города и области действуют региональные стандарты оплаты жилья и коммунальных услуг:

- стандарт нормативной площади жилого помещения, используемый для расчета субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг;
- стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи;
- стандарт уровня платежей граждан за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг.

2. Закон Самарской области от 01.11.2007 N 115-ГД «Об административных правонарушениях на территории Самарской области» (в редакции Закона Самарской области от 11.11.2013 N 100-ГД, далее Закон Самарской области от 01.07.2007 N 115-ГД.

3. 4 Глава Закона Самарской области от 01.07.2007 № 115-ГД посвящена наказаниям за административные правонарушения в области ЖКХ, благоустройства и содержания территорий [4, Закон Самарской области №115 ГД].

4. Закон Самарской области от 11.07.2008 N 82-ГД «О порядке привлечения товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом или выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (в редакции Закона Самарской области от 21.06.2013 N 59 - ГД), далее Закон Самарской области от 11.07.2008 N 82-ГД.

5. Закон Самарской области от 11.07.2008 N 82-ГД определяет порядок привлечения товариществ собственников жилья (ТСЖ), жилищным, жилищно-строительным кооперативом (ЖСК) или иным специализированным потребительским кооперативом или выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме (МКД) управляющей организацией(компания), подрядных организаций для выполнения работ по текущему или капитальному ремонту многоквартирных домов, включенных в областную адресную программу по проведению текущего или капитального ремонтов многоквартирных домов, расходы на проведение, которого осуществляются на основе долевого финансирования за счет средств из Фонда содействия реформирования жилищно – коммунального хозяйства, средств областного бюджета, средств бюджетов муниципальных образований в Самарской области, на территории которых расположены многоквартирные дома, средств товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или собственников помещений в многоквартирных домах, и направлен на обеспечение результативности и эффективности использования средств, выделяемых на капитальный ремонт многоквартирных домов, контроля за их целевым использованием [5, Закон Самарской области №82 - ГД].

6. Закон Самарской области от 13.07.2009 N 88-ГД «О реструктуризации задолженности организаций(управляющих компаний), осуществляющих свою деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории Самарской

области, по обязательным платежам в областной бюджет», далее Закон Самарской области от 13.07.2009 N 88-ГД.

7. Закон Самарской области от 13.07.2009 N 88-ГД определяет основания для проведения реструктуризации задолженности организаций, осуществляющих свою деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории Самарской области [6, Закон Самарской области № 88 - ГД].

8. Закон Самарской области от 21.06.2013 № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области». В соответствии со ст. 4 Закона Самарской области № 60-ГД к полномочиям органа исполнительной власти, осуществляющего реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно – коммунального хозяйства Самарской области, относятся:

1) утвержденный порядок включения многоквартирных домов в региональную программу капитального ремонта [7, Закон Самарской области №60 - ГД];

2) размер начисленных и оплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по уплате коммунальных услуг;

3) размер средств, направленных на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе о размере предоставленной рассрочки оплаты коммунальных услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества дома;

4) размер задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;

5) утверждение порядка проведения оснащения технического состояния многоквартирного дома;

6) официальные разъяснения по вопросам применения закона и принятых в соответствии с ним нормативно правовых актов Самарской области;

7) осуществление или обеспечение реализации закона, принятие соответствующих рекомендаций, отдельных форм документов, предусмотренных настоящим Законом;

8) полномочия, предусмотренные настоящим Законом и иными нормативно правовыми актами Самарской области.

В законе Самарской области № 60-ГД было выявлено несоответствие ряда его положений федеральному законодательству.

В силу 4 абзаца пункта 3 статьи 29 Федерального закона №7-ФЗ, к компетенции высшего органа управления некоммерческой организацией относится образование исполнительных органов некоммерческой организации и досрочное прекращение их полномочий. Данные нормы закона образуют внутренние противоречия.

Управлением Министерства Юстиции РФ по Самарской области было направлено письмо в Самарскую Губернскую Думу от 29.08.2013 № 02-01-3416/13-0-0 о выявленных несоответствиях. В ответе указывается на рассмотрение нормативного правового акта комитетом по жилищно-коммунальному хозяйству, топливно – энергетическому комплексу, нефтехимии и охране окружающей среды Самарской Губернской Думы в октябре 2013 года.

Законодательство Самарской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства с достаточной степенью полноты регламентирует вопросы жилищно – коммунального хозяйства, а также реализует полномочия, предоставленные федеральным законодательством. В настоящее время проводится нормативно - правовая работа по развитию законодательства Самарской области в указанной сфере общественных отношений.

Результативность проводимых мероприятий зависит от степени доступности к информации, которая не ограничена пространством, а ограничена законами, регулирующими вопросы на оказания коммунальных услуг, и поведением ресурсоснабжающих организаций.

2.4. Эффективность управления УК ООО «Жилуниверсал» Кировского района г. Самары

Управляющая Компания Общество с ограниченной ответственностью «Жилуниверсал» - современная компания, осуществляющая деятельность по обслуживанию многоквартирных домов (жилого фонда) расположенных на территории Кировского района городского округа Самара.

Управляющая Компания 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.

Юридический адрес: Днепровский проезд, 2

Прием граждан производится по адресу: пр. Metallургов, 60

УК ООО «Жилуниверсал» занимается профессиональным управлением и эксплуатацией жилищного фонда. Залог успеха управляющей компании: надежное современное оборудование, высококачественные, долговечные материалы, что не мало важно в настоящее время для многоквартирных домов и жителей дома в целом, профессионализм рабочего персонала и ответственное отношение к работе сотрудников компании даёт залог долгого существования и положительных отношений управляющей компании с жителями жилого фонда.

В своей профессиональной работе УК ООО «Жилуниверсал» склоняется к следующим принципам:

Клиентоориентированность. Управляющая компания ориентирована на предоставление качественных услуг обслуживания, текущего ремонта многоквартирных домов, содержания и ремонта многоквартирных домов с помощью построения и внедрения системы стандартов обслуживания и взаимоотношений жителей многоквартирных домов, находящиеся в обслуживании компании.

Открытость и прозрачность компании. В компании обеспечен свободный доступ жителей многоквартирных домов к информации о деятельности

организации, тарифах и услугах, правилах приемки и оплаты за коммунальные услуги.

Профессионализм и работа в компании. Квалифицированные специалисты своевременно и оперативно обеспечивают безопасные условия проживания, своевременно проводят текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов в соответствии с требованиями действующих норм и правил прописанных в договоре с жителями многоквартирных домов.

Управляющая компания предоставляет спектр услуг по обслуживанию многоквартирных домов:

Текущий ремонт – ремонт фундамента, фасадов, крыш, подъездов, систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления, общего имущества дома;

Содержание жилья – обследование общего имущества жилищного фонда, уборка придомовой территории, влажная уборка подъездов, уборка мусоропроводов, вывоз мусора, техническое обслуживание лифтов, дератизация, дезинсекция, обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов, аварийное обслуживание, лифтовое хозяйство.

Основными целями деятельности УК ООО «Жилуниверсал» являются: удовлетворение общественных потребностей, предоставляемых обществом товаров и услуг, а также извлечение прибыли за оказанные коммунальные услуги.

Предметом деятельности УК ООО «Жилуниверсал» является:

- управление эксплуатацией жилого фонда, (деятельность по надзору за состоянием и эксплуатацией жилого фонда, деятельность учреждений по сбору арендной платы за эксплуатацию жилого фонда);
- управление эксплуатацией жилого фонда;
- обеспечение жителей коммунальными и эксплуатационными услугами, водоснабжением жилых помещений в многоквартирных домах;
- удаление сточных вод, отходов и подобная деятельность;
- уборка территорий и аналогичная деятельность;
- предоставление прочих коммунальных услуг;

- производство слесарно-водопроводных работ;
- изоляционные работы (водопроводной сети, тепло-, звукоизоляции);
- производство общестроительных работ по прокладке местных трубопроводов;

Деятельность УК ООО «Жилуниверсал» направлена на сбор и распоряжение финансовыми средствами собственников для реализации управления и обслуживания жилым фондом. Контроль работы управляющей компании в связи с этим могут полноправно осуществлять и собственники многоквартирного дома (МКД). Основным источником финансирования деятельности УК ООО «Жилуниверсал» – оплата за услуги жилищно-коммунальной сферы собственниками помещений в многоквартирном доме. Согласно п. 2 ст. 154 Жилищного Кодекса Российской Федерации в плату, вносимую собственником помещений за многоквартирный дом, входят: оплата, необходимая для содержания и ремонта жилого помещения и общедомового имущества, также входит оплата за услуги и работы, связанные с управлением многоквартирного дома; оплата на текущий и капитальный ремонты; оплата за потребленные коммунальными услугами. Результат финансовой деятельности управляющей компании отображается в смете доходов и расходов управляющей компании (Приложение 1).

Происходят случаи, когда средств, поступающих от собственников многоквартирного дома, мало для выполнения производственного плана. В этой 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 текущего и капитального ремонта жилья (осуществляется через резервный фонд);
- дополнительные источники финансирования (средства, поступающие от местных органов самоуправления и кредитных организаций);

Использование средств бюджета на капремонт многоквартирного дома (например, при реализации региональных программ с использованием средств Фонда содействия реформированию жилищно – коммунального хозяйства) предусмотрено ст. 15 Федерального закона № 185-ФЗ от 21.07.2007. Управляющая компания может привлечь заемные средства на возвратной основе, чтобы осуществить поставленные цели и произвести определенные мероприятия по выполнению тех или иных работ. Источники финансирования капитального ремонта - многоквартирные дома, все расходы собственников помещений на капитальный ремонт могут быть включены в состав платы за жилье. Для этого требуется организовать и провести общее собрание собственников многоквартирного дома, где не менее 2/3(50%) собственников проголосуют «за». Проведение капремонта откладывается во времени, поэтому управляющая компания при осуществлении финансовой деятельности принимает меры, направленные на сохранение денежных средств на специально открытых банковских счетах, в фондах и т. д.

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

В состав Управляющей Компании входят подразделения:

1. Администрация (генеральный директор, директор по производству, заместитель генерального директора, главный инженер предприятия);
2. Отдел кадров;
3. Бухгалтерия.
4. Планово - технический отдел. (ПТО)
5. Отдел материально - технического снабжения.
6. Отдел по охране труда и технике безопасности.
7. Производственные подразделения:
 - подразделение «Коммунстройсервис», штат- 59 человек;
 - подразделение «Металлургсервис», штат- 55 человек;
 - подразделение «Ремсервис», штат- 52 человека;

-подразделение «Жилсервис», штат – 43 человека.

Каждое подразделение предоставляет широкий спектр коммунальных услуг:

- текущий ремонт - возведение несущих и ограждающих конструкций зданий и сооружений, утепление стеновых панелей многоквартирных домов и работы по устройству вентиляции и ливневых канализаций (стоков), кровельные работы и отделочные работы, штукатурные работы и облицовочные работы, текущий и аварийные ремонты в многоквартирных домах, эксплуатация систем вентиляции и кондиционирования воздуха; изготовление столярных изделий: оконных и дверных блоков, строительные-монтажные работы (ремонтно-строительные работы в обслуживаемом жилищном фонде.

- домохозяйство - внутриквартальное благоустройство и озеленение, уборка внутриквартальных территорий и дорог (проездов), уборка подъездов (лестничных клеток и мест общего пользования). Рисунок 3.

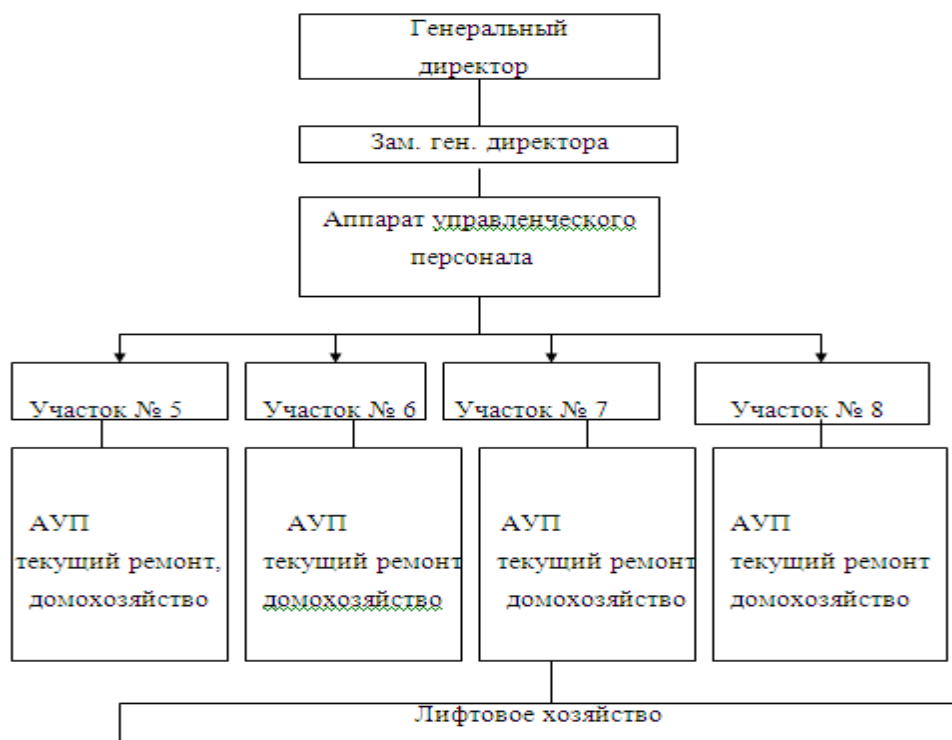


Рисунок 3 - Организационная структура УК ООО «Жилуниверсал»

Обеспечение эффективного функционирования предприятия требует экономически грамотного управления деятельностью, которое во многом определяется умением ее анализировать. С помощью анализа изучаются тенденции развития, глубоко и системно исследуются факторы изменения результатов

деятельности, основываются планы и управленческие решения, осуществляется контроль над постановкой целей, выявляются резервы повышения эффективности производства, оцениваются результаты деятельности предприятия.

Некоторые руководители предприятий (управляющих организаций) никогда не заботятся о выборе и формулировании миссии (стратегии) своей организации. Часто эта миссия кажется для них очевидной.

PEST-анализ - это инструмент исторически сложившегося четырех элементного стратегического анализа внешней среды (PEST - это аббревиатура четырех английских слов: P - политика, E - экономика, S - социум (общество), T - технология) они между собой тесным и сложным образом взаимосвязаны. Изменения одном компоненте, влияют на всю цепочку в целом. Такие изменения для конкретной организации в каждой конкретной ситуации может стать или угрозой, или новой стратегической возможностью ее будущего успеха.

SWOT-анализ - это аббревиатура четырех английских слов (S - сильные стороны, W - слабые стороны, O - возможности, T –угрозы). Данный анализ предполагает на основе анализа ситуации составление списка сильных и слабых сторон управляющей компании, а также список её угроз и возможностей.

При прохождении производственной практики в управляющей компании ООО «Жилуниверсал» я произвела опрос сотрудников и выявила, слабые и сильные стороны, угрозы и возможности компании. При составлении таблицы я учла все ответы сотрудников и сформировала таблицу и матрицу.

Используя SWOT-анализ, определяем перспективные стратегические направления развития УК «Жилуниверсал»:

1. Сформируем таблицу сильных и слабых сторон в сочетании с угрозами и возможностями его развития:

Таблица 1 – Сильные и слабые стороны УК ООО «Жилуниверсал»

Сильные стороны	Слабые стороны
1. большой объём клиентов	1. недостаточное техническое оснащение
2. высококвалифицированный персонал	2. текучесть кадров
3. качественное обслуживание	3. не хватка трудового персонала работников

Угрозы	Возможности
1. нестабильная экономическая ситуация	1. увеличение количества получателей услуг
2. техническое устаревание	2. повышение оперативности услуг
3. возникновение чрезвычайных ситуаций	3. техническое переоснащение

2. Определяем количественные оценки парных сочетаний «сильная сторона - угроза» «слабая сторона - угроза» «сильная сторона - возможность» «слабая сторона - возможность». Результатом служит сформированная матрица.

Таблица 2 Матрица угроз и возможностей УК ООО «Жилуниверсал»

		Сильные стороны			Слабые стороны			Итого
		большой объём предприятий - клиентов	Высококвалифицированный персонал	Качественное обслуживание	Недостаточное техническое оснащение	Текучесть кадров	Непунктуальность сотрудников	
угр озы	Нестабильная экономическая ситуация	2	1	1	4	3	3	14
	Техническое устаревание	3	1	1	3	1	2	11
	Возникновение чрезвычайных ситуаций	4	2	3	3	3	5	20
Продолжение таблицы 2								
воз мо жн ост и	Увеличение количества получателей услуг	5	5	5	5	3	2	25
	Повышение оперативности услуг	3	5	4	1	2	2	16
	Техническое переоснащение	4	4	1	2	1	1	13
	Итого	21	18	15	18	13	15	

Анализ позволяет сделать следующие выводы: - Главные угрозы для управляющей компании - это возможные возникновения чрезвычайных ситуаций (20 баллов) и Нестабильная экономическая ситуация (14 баллов);

1 Основная возможность - увеличение количества получателей коммунальных услуг (25 баллов) и повышения оперативности и качества оказываемых услуг (16 баллов);

2 Основные сильные стороны - большой объём жилого фонда - клиентов (21 балл) и высококвалифицированный персонал (18 баллов);

3 Основные слабые стороны - недостаточное техническое оснащение (18 баллов) и не квалифицированность сотрудников (15 баллов).

Перечень проблем в зависимости от убывания их значимости для предприятия:

1. Дальнейшее улучшение технического оснащения.
2. Постоянное повышение квалификации персонала.
3. Улучшение качества оказываемых (предоставляемых) услуг.
4. Повышение мотивации и лояльности персонала.

SNW-анализ - это аббревиатура трех английских слов, которые означают: S - сильная позиция (сторона) организации, N - нейтральная позиция, W - слабая позиция (сторона).

Сильной стороной организации является квалифицированный подход при осуществлении всевозможных операций.

Слабая сторона является недостаточное техническое оснащение. В силу очень быстрого технического прогресса и всё больше увеличивающегося объёма информации есть риск, что имеющаяся техника может подвести.

3. Эффективность системы управления реформ в сфере жилищно – коммунального хозяйства

3.1. Проблемы реформирования жилищно - коммунального хозяйства в субъектах Российской Федерации

Проблемы реформы жилищно – коммунального хозяйства на сегодняшний момент имеют большое значение. Коммунальная отрасль важнейший аспект того, насколько развит каждый субъект РФ и страна в целом. Обеспечить безопасность гражданам можно только при условии устойчивого функционирования сферы жилищно – коммунального хозяйства. Каждая управляющая компания или товарищество собственников жилья должно оказывать населению качественные коммунальные услуги.

Необходимость проведения реформы жилищно – коммунального хозяйства в РФ была обусловлена следующими причинами:

- выделяемые из бюджета средства, распределялись не по назначению;
- отлаженность механизма управления жилым фондом были невысоки;
- жилой фонд субъектов сильно изношен.

Реформа в системе жилищно – коммунального хозяйства была необходима, так как работа жилищно-коммунальных служб неудовлетворительна. Проблему решили не доведя ее до завершения, переведя коммунальную отрасль в рыночное русло. В рамках реформы жилищно – коммунального хозяйства разработана «Программа социально-экономического развития РФ до 2020 года», направленная на приватизацию организаций сферы жилищно – коммунального хозяйства. Разрабатываемые в рамках коммунальной реформы нормативно - правовые акты направлялись на формирование рыночных отношений, приватизацию предприятий отрасли жилищно – коммунального хозяйства, организацию товариществ собственников жилья. Предполагалось, что коммунальная реформа изменит в корне отрасль жилищно – коммунального хозяйства в целом за непродолжительное время (2–3 года) и решит имеющиеся проблемы. До сегодняшнего дня реформа жилищно –

коммунального хозяйства продолжает свою деятельность. Так же имеются и положительные результаты жилищно – коммунальной реформы в России.

Реформа жилищно – коммунального хозяйства в России и в отдельных её субъектах реализуется в следующих направлениях:

- переселение граждан из ветхого или аварийного жилья;
- проведение текущего или капитального ремонта многоквартирных домов;
- модернизация сферы жилищно – коммунального хозяйства;
- стремление к оказанию качественных жилищно – коммунальных услуг;
- обеспечение социально – защищенных слоев населения, предоставление льгот нуждающимся гражданам.

Задача местных органов власти – обеспечить нормативно-правовое регулирование мероприятий, проводимых в рамках реформы жилищно – коммунального хозяйства, позволяющее добиться эффективного функционирования и устойчивого развития сферы жилищно – коммунального хозяйства. Добиться уменьшения количества административных процедур, путем их прекращения. Данная проблема актуальна в последние годы. Но и тут возникла проблема: организации, которые занимаются выдачей лицензий, оказались сильно коррумпированными.

Основные проблемы реформирования жилищно – коммунального хозяйства, актуальные для управляющих организаций (УО) и товариществ собственников жилья (ТСЖ). В настоящее время сфера жилищно – коммунального хозяйства в России находится в стадии, непрерывно продолжающемся реформировании. Реформы проводятся не только для достижения поставленных задач, но и для ряда изменений и удовлетворения потребностей граждан.

При разработке законов реформы жилищно – коммунального хозяйства депутаты старались повысить административные штрафы, думая, что это мотивирует управляющие компании для повышения качества предоставляемых услуг. В настоящее время участились случаи, когда управляющие компании

штрафуют на большие суммы, хотя нарушения совсем незначительные. Проблема в том, что успешное обжалование маловероятно, так как доказательственный барьер для органов государственной власти и госучреждений снижен до минимума. Суды редко встают на сторону частных управляющих компаний (организаций), признавая правонарушение малозначительным в соответствии со ст. 2.9 Кодекса об административных правонарушениях.

В рамках жилищной реформы принят Федеральный закон от 03.07.2016 № 316-ФЗ, дата вступления в силу – 4 июля 2016 г. Он дополняет ст. 4.1.1 КоАП РФ «Замена административного наказания в виде административного штрафа предупреждением». Если субъектом малого или среднего бизнеса правонарушение совершено впервые, то наказание можно заменить предупреждением, в случае того что, правонарушение совершено в первый раз. Если суд отказывается применять положения ст. 4.1.1 КоАП РФ, то ему необходимо доказать, что ответчик совершил правонарушение не впервые и ранее привлекался к административной ответственности.

В Постановлении Верховного суда РФ от 27.12.2016 № 62 востребованы вопросы приказного производства. Основанием для его вынесения является заявление взыскателя в случаях, которые предусматриваются законом. Порядок взыскания долгов изменился для компаний, осуществляющих деятельность по обслуживанию помещений многоквартирных домов: была исключена возможность предъявить иск гражданам, не платившим за жилищно – коммунальные услуги и отменяющим судебные приказы. Удобным порядком был прежний, до проведения реформы, когда в судебный орган подавалось заявление о выдаче судебного приказа, или иск, в любом случае дело рассматривалось.

Инженерные системы домов старого фонда имеют технические особенности, не позволяющие в случае необходимости приостановить оказание жилищно – коммунальных услуг без проникновения в квартиру. Правительство РФ утвердило упрощенный порядок приостановления жилищно – коммунальных услуг. Отсутствие необходимости, повторно уведомлять граждан о решении за трое суток до приостановления жилищно – коммунальных услуг в жилом помещении. Но и

здесь выявилась проблема: приостановление коммунальных услуг невозможно в жилых помещениях, где прописаны дети в возрасте до 18 лет. Суд не выдает разрешение на доступ в такие помещения. Статьей 21 Гражданского Кодекса РФ говорится о том, что несовершеннолетние лица не дееспособны, и не могут сами выполнять обязанности по оплате счетов за жилищно – коммунальные услуги. В связи с этим приостановление коммунальных услуг будет расценено как нарушение их прав. При этом они не могут быть привлечены к уголовной ответственности (обязательным работам) в соответствии с законодательством.

Задолженность населения по оплате за коммунальные услуги является наиболее распространенным видом долга на всем промежутке времени существования коммунальной сферы. Большое количество управляющих компаний имеет проблемы с просроченной задолженностью по квартплате. Суммы денег, которые могли бы пойти на текущий или капитальный ремонт многоквартирного дома и прилегающих к нему дорог, закупку необходимых долговечных материалов и новейшей техники, эти деньги недобросовестных жильцов, у которых долг по оплате коммунальных услуг и квартплате с каждым месяцем возрастает. Эффективным методом воздействия на должников по квартплате, является ограничение услуги по водоотведению. Ограничение водоотведения за долги по коммунальным платежам осуществляется согласно Постановлению Правительства №354 от 06.05.2011 г. Управляющая организация после письменного уведомления жителей помещения вправе приостановить или ограничить любые коммунальные услуги, кроме отопления и холодного водоснабжения.

Имеются и проблемы, с которыми граждане столкнулись в результате коммунальной реформы. Население не всегда может оставаться довольным деятельностью управляющих компаний (УК). Задача управляющих компаний – стремиться, чтобы проживание граждан в жилых помещениях было комфортным и безопасным, обязательно обеспечить постоянное (бесперебойное) функционирование инженерной инфраструктуры.

В настоящее время сфера жилищно – коммунального хозяйства находится в кризисном положении, об этом свидетельствует постоянное упоминание в средствах

массовой информации (СМИ). Самой актуальной проблемой для большей части жителей городов – ежемесячные подьёмы тарифов на оплату жилищно – коммунальных услуг и поэтому расходы на оплату жилья составляют значимую часть семейного бюджета, а малообеспеченным гражданам общества еще труднее, они не могут вовремя и в полном объеме оплачивать счета за жилье. Размер оплаты за жилое помещение выше расходов на его содержание и обслуживание.

Значительная часть населения считает, что оказываемые им коммунальных услуги не соответствуют их стоимости. Системы инженерных коммуникаций изношены и работа них неэффективна: видимы так же значительные потери энергии, оплачивают которые жильцы многоквартирных домов. Среди причин предоставления некачественных коммунальных услуг – отсутствие профессиональных навыков у сотрудников сферы жилищно – коммунального хозяйства. Для экономии средств, управляющие компании часто принимают на работу людей, не имеющих соответствующего образования и уровня квалификации, для проведения работ оказываемых услуг по улучшению качества жизни жителей многоквартирных домов. Для обеспечения чистоты в подъездах, на придомовых территориях, по своевременному вывозу твердо – бытовых отходов (ТБО), необходимо определенное количество работников, их в управляющих организациях не хватает.

В нашей стране отсутствует контроль за деятельностью предприятий сферы жилищно – коммунального хозяйства, и за качеством оказываемых ими услуг гражданам. Предприятия во многих случаях не несут ответственность за то, что не выполняют обязательства, взятые по договору о предоставлении коммунальных услуг. Жители начинают объединяться в форму товарищества собственников жилья (ТСЖ). Данная форма не универсальна, так как население не проявляет инициативу в решении организационных вопросов. Уровень правовой грамотности достаточно низкий в настоящее время у людей.

3.2. Предложения по совершенствованию реформирования системы жилищно – коммунального хозяйства в Самарской области

Стратегические цели жилищно – коммунального хозяйства налагают высокие требования к экологии городской среды, к качеству услуг городского хозяйства, обеспечению и бесперебойному предоставлению коммунальных услуг в любое время суток, поэтому стратегия развития жилищно – коммунального хозяйства рассматривается, как одна из важнейших частей развития коммунальной сферы.

Необходимо так же учитывать многоплановость реформ жилищно – коммунального хозяйства, как процесс преобразования и функционирования основных форм воспроизводства и учета социального статуса ее участников, формирования финансового механизма, повышения качества оказываемы услуг населению, с выделением сфер развития, тарифно-ценовой политики и сферы социальной защиты, создания условий инвестиционной привлекательности жилищно – коммунального хозяйства.

Создание необходимого потенциала по обеспечению поддержки функционирования жилищно – коммунального хозяйства в стратегическом периоде базируется на усилении взаимосвязей между платами за коммунальные услуги, качеством оказываемых услуг и ценой на услуги за счет формирования конкурентной среды и ответственности собственников многоквартирных домов за сохранность жилья и рациональное расходование ресурсов. Это расширит рыночный сектор жилищно – коммунального хозяйства, обеспечит переход жилищно – коммунального хозяйства в высокоэффективную сферу городской экономики, повысится инвестиционная привлекательность, коммерческий потенциал. И все это приведет к превращению жилищно – коммунального хозяйства в поле технических достижений.

Тарифная политика жилищно – коммунального хозяйства обеспечивает возмещение затрат и развитие организаций коммунального комплекса и управляющих компаний при нагрузке на общество. Но при этом осуществлено завершение перевода льгот и субсидий граждан находящиеся в трудной жизненной

ситуации по оплате жилищно – коммунальных услуг в денежную форму. Для того чтобы обеспечить государственные гарантии качества управляющих компаний, необходимо ввести единый реестр учета данных организаций и контролировать проведение добровольной сертификации.

Потребителями жилищно – коммунальных услуг являются неотъемлемым элементом жилищно – коммунального хозяйства, для этого нужно повысить заинтересованность в проведении реформы и создании общественных объединений собственников жилья (ТСЖ), разработать законодательную и нормативно – правовую базы защиты прав собственников жилья как потребителей жилищно – коммунального хозяйства. Важным элементом является повышение не только грамотности населения страны, но и доступ к информации о потребляемых ими жилищно-коммунальных услуг, прозрачность деятельности управляющих организаций в коммунальной сфере. Основой формирования повышения качества жилищно – коммунальных услуг является классификация жилищных услуг, видов работ, которые предоставляют населению управляющие организации (предприятия) по предоставлению услуг. В паспорте многоквартирного обозначаются основные параметры и элементы дома, их проектно - сметные и фактические значения, сроки эффективной эксплуатации инженерного оборудования находящегося в пользовании у населения многоквартирным домом, ведется учет о текущих ремонтах и заменах инженерных элементов жилого многоквартирного дома и внутридомового инженерного оборудования.

Проблемы реформирования жилищно – коммунального хозяйства на государственном уровне можно решить: добиться повышения качества предоставляемых услуг и работ; снизить уровень напряженности между собственниками жилья и сотрудниками предприятий жилищно – коммунального хозяйства.

Для достижения положительных результатов в реформировании жилищно – коммунального хозяйства в области требуется:

1. Постановка цели – интересы собственников жилья многоквартирных домов должны учитывать в управляющих и ресурсоснабжающих организациях.

Реформа должна быть направлена на сбалансированность деятельности всех участников рынка жилищно – коммунального хозяйства.

2. Создание положительной экономики управления многоквартирными домами. В рамках реформирования жилищно – коммунального хозяйства рекомендуется проведение необходимых работ которые позволят улучшить состояние многоквартирных домов, путем проведения текущего или капитального ремонтов. Многоквартирный дом (МКД) – это объект управления, имеющий наличие характеристик: характеристики хода платежей за предоставленные коммунальных услуг, степень физического износа, теплофизические, общедомовые, характеристики энерго-эффективности, объема потребления жилищно – коммунальные услуги, характеристики результатов предложенных управленческих решений.

3. Восстановление и налаживание системы технического учета. Технической учет инвентаризации проходил и ранее, органы государственной и муниципальной власти получали после его проведения данные о состоянии объектов многоквартирного дома. Государственная система технического учета в большей степени удовлетворительна.

4. Обеспечение прозрачности. В последнее время участились случаи неплатежей граждан по счетам за жилищно – коммунальные услуги. Как одна из мер воздействия – начисление пени за неуплату. Для решения этой проблемы необходимо, чтобы: учет энергоресурсов осуществлялся с использованием современных систем. В 2017 году появилась возможность заключать договоры непосредственно с ресурсно - снабжающими организациями (PCO), для этого нужна грамотно разработанная правовая инструкция. В Самарской области в настоящее время не четко определен порядок, начисления объема коммунальных услуг, не имеется отлаженной инфраструктуры сбора сведений содержащей достоверную информацию.

В результате немаловажных перебоев в коммунальной отрасли начинается неэффективное функционирование жилищно – коммунальными услугами. Контроль работы коммуникаций (качественных и количественных) невозможен. Для этого

требуется оснастить общедомовые приборы учета системой, позволяющей передавать сведения в режиме онлайн. Необходима усовершенствования системы учета ГИС ЖКХ, это позволит повысить прозрачность начислений платы за жилье и контроль за их качеством обслуживания.

5. Энергоэффективность. В РФ на 1 м² жилого помещения расход энергии выше в 2–3 раза, чем в европейских странах. Причины – климат, производство и транспортировка энергии очень низкая, так как стоимость топлива раньше была невысокая, а запасы – огромны. Появилась необходимость в разработке новых подходов, которые позволили сформировать единую систему управления сбережения энергии и повышения энергетической эффективности.

Принятые на федеральном уровне решения по проведению реформы жилищно – коммунального хозяйства, жилые дома так же остаются в государственной и муниципальной собственности. Отсутствует учет потребления дорогостоящей услуги - теплоснабжения, жители своих квартир регулируют температуру в квартирах, открывая и закрывая окна, а потери тепла растут. На сегодняшний день реформа жилищно – коммунального хозяйства остается актуальным вопросом, в котором сочетаются принятие и реализация экономически административных, технических, технологических, финансовых и социальных решений.

Состояние жилищно-коммунального комплекса обусловлено не эффективной системой управления и высокой степенью износа основных фондов, неэффективной работой предприятий; большими потерями ресурсов.

Для улучшения работы по реформированию в сфере жилищно – коммунального хозяйства Самарской области требуется осуществить следующие мероприятия:

- установить определенный уровень за предоставляемые жилищно – коммунальные услуги и максимально допустимую долю собственных расходов граждан на оплату услуг на уровне, не ниже предусматриваемых федеральными стандартами;
- принять меры по повышению собираемости платежей граждан;

- принимать жесткие меры к физическим лицам, постоянно задерживающим жилищно-коммунальные платежи;
- применять меры воздействия на предприятия и организации, вовремя не рассчитывающиеся за коммунальные услуги;
- установка приборов учета и регулирования потребления энергоресурсов в домах-новостройках.

У реформы жилищно – коммунального хозяйства есть множество плюсов и один, но решающийся минус - не комплексность принятых решений.

Положительные стороны реформы жилищно – коммунального хозяйства:

1. Приватизация жилья. Приватизация жилья начала набирать обороты в далекие 90-е и в настоящее время находится на одной из высших ступеней реформы.

2. Граждане с трудным жизненным положением получили защиту от повышения цен на жилищно – коммунальные услуги.

3. Начало перевода населения на прямые расчеты с поставщиками тепловой энергии.

4.Создание единые расчетные центры (ЕРЦ), принимающие рассчитывающие, и рассылающие коммунальные платежи по поставщикам.

5. Приняты программы ресурсосбережения.

Заключение

В данной выпускной квалификационной работе было рассмотрено жилищно-коммунальное хозяйство как отрасль современной экономики. На сегодняшний день жилищно – коммунальное хозяйство нуждается в серьезном реформировании на всех уровнях и во всех своих направлениях. За последние годы много проведено программ, направленных на улучшение условий жизни населения. На сегодняшний день прогресс реформирования в сфере жилищно – коммунального хозяйства виден, по сравнению с предыдущими годами.

Учитывая все проблемы в системе жилищно – коммунального хозяйства в городе Самара и по стране в целом, можно предложить следующие рекомендации для решения общих проблем в сфере коммунального хозяйства:

1) недостаточность финансирования сильно затрудняет совершенствование и развитие жилищно-коммунальной отрасли. Требуется найти дополнительные источники финансирования для устранения дефицита средств;

2) необходимо разработать ряд крупномасштабных программ для развития отрасли жилищно – коммунального хозяйства и благоустройства города;

3) необходимость в ремонте и модернизации основных фондов жилищно – коммунального хозяйства.

Проблемы, связанные с функционированием жилищно-коммунального комплекса стали объектом внимания муниципальных, региональных и федеральных органов власти. Плачевное состояние жилищно – коммунального хозяйства ухудшается отсутствием экономических отношений, низким качеством предоставляемых услуг, обусловленным высокой степенью износа основных фондов и инженерных систем, отсутствием новой техники и оборудования, тяжелым финансовым положением входящих в его структуру предприятий.

Реформирование жилищно – коммунального хозяйства имеет высокую социальную значимость. Все проблемы накопившиеся на сегодняшний день связаны с неэффективным исполнением программ капитального ремонта жилищного фонда

и инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения из-за неплатежеспособности населения. Отсутствие современных видов благоустройства и недостатки в оказании коммунальных услуг приводят к завышенному потреблению энергоресурсов и воды.

Жилищная проблема является актуальной темой. Суть ее заключается в острой нехватке жилья, соответствующего нормативным и потребительским требованиям, для значительной части населения.

На начало 2017 года уровень обеспечения жилья составлял 18,18 м² на человека, а нормативный уровень 20 м² на человека. Благодаря строительству новых зданий к концу уровень обеспечения жилья повысился до нормативного значения, следовательно, общая площадь жилья для граждан стала соответствовать численности населения.

Важной проблемой жилищной реформы является несоответствие существующего жилищного фонда функционально-потребительским требованиям, предъявляемых к жилым помещениям: влагостойкость, неудобная планировка, низкая теплостойкость, звукоизоляция, недостаточный уровень благоустройства и другие параметры жилых помещений.

Жилищная проблема является многогранной, требующей значительных усилий по ее решению.

Основные пути по решению жилищной проблемы:

- привлечение источников финансирования капитального ремонта и реконструкции жилья, строительства, (разработка и реализация государственных и муниципальных жилищных программ и проектов, формирование городских фондов строительства, реконструкции и ремонта жилищного фонда)

- повышение доступности жилья для широких слоев населения (создание благоприятных условий для развития рынка жилья и жилищных услуг по

эксплуатации жилищного фонда, оказание помощи населению находящиеся в трудной жизненной ситуации в приобретении жилья на первичном или вторичном рынках в разных формах, финансирование развития систем, жилищного кредитования (ипотека, муниципальные жилищные займы).

- совершенствование эффективной системы обеспечения жильем социально незащищенных слоев населения;

- совершенствование эффективной системы градостроительных, архитектурно-планировочных и экологических подходов к формированию благоприятной жилой среды (развитие малоэтажной и смешанной застройки, развитие комплексной застройки, включающей благоустройство территории). Повышение качества эксплуатации жилищного фонда (экономия энергетических и водных ресурсов, существенное улучшение содержания и ремонта жилищного фонда, развитие систем самоорганизации граждан, стимулирование снижение издержек и повышение качества жилищно-коммунальных услуг).

По результатам проведенного мониторинга в сфере жилищно-коммунального хозяйства можно сделать вывод о том, что законодательство Самарской области с достаточной степенью полноты регламентирует вопросы жилищно-коммунального хозяйства, а также реализует полномочия, предоставленные федеральным законодательством. В настоящее время проводится работа по развитию законодательства Самарской области в сфере жилищно – коммунального хозяйства.

Список использованной литературы

Нормативно – правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. // СПС «КонсультантПлюс».
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 21.10.1994г. // СПС «КонсультантПлюс».
3. «Жилищный кодекс Российской Федерации»: Федеральный закон от 29.06.2015 № 188-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
4. «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: Федеральный закон от 26.07.2017 № 189-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
5. «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 18 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: Федеральный закон от 29.07.2017 № 251-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
6. «О товариществах собственников жилья»: Федеральный закон от 18.04.2018 № 72 // СПС «КонсультантПлюс».
7. «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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 Российской Федерации от 31.12.2017 № 492 // СПС «КонсультантПлюс».
8. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»: Постановление Правительства Российской Федерации от 03.11.2015 № 307 // СПС «КонсультантПлюс».
9. «О региональных стандартах оплаты жилья и коммунальных услуг в Самарской области»: Закон Самарской области от 28.12.2004 № 191-ГД (в

- редакции Закона Самарской области от 08.10.2013 № 93-ГД) // СПС «КонсультантПлюс».
10. «Об административных правонарушениях на территории Самарской области»: Закон Самарской области от 01.11.2007 № 115-ГД (в редакции Закона Самарской области от 11.11.2013 № 100-ГД) // СПС «КонсультантПлюс».
 11. «О порядке привлечения товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией подрядных организаций для выполнения работ по капитальном ремонту многоквартирного дома с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»: Закон Самарской области от 11.07.2008 № 82-ГД (в редакции Закона Самарской области от 21.06.2013 № 59-ГД) // СПС «КонсультантПлюс».
 12. «О реструктуризации задолженности организаций, осуществляющих свою деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории Самарской области, по обязательным платежам в областной бюджет»: Закон Самарской области от 11.07.2016 № 88-ГД // СПС «КонсультантПлюс».
 13. «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области»: Закон Самарской области от 21.06.2013 № 60-ГД // СПС «КонсультантПлюс».
 14. «Об утверждении тарифов на обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах»: Постановление главы города Самара от 27.07.2015 № 5171 // Электронный Фонд «Консорциум Кодекс». – URL: <http://docs.cntd.ru/document/434600979>.
 15. Положение от 27.03.2017 №140 «О Комитете по жилищно-коммунальному хозяйству и обслуживанию населения УК ООО «Жилуниверсал» Кировского района городского округа Самара» // Официальный сайт Управляющей компании «Жилуниверсал». – URL: <http://ziluniversal.ru>.

Литература

16. Анализ финансовой отчетности: Учебное пособие / Под ред. О.В.Ефимовой, М.В. Мельник. – М: Омега-Л. 2017, 408 с.
- 17.Артемяева Г.Н. Состояние жилищного фонда и проблемы оздоровления предприятий ЖКХ./ Артемяева Г.Н. //Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2017 г. -№ 3.
18. Баликоев В.З. Общая экономическая теория. Учебное пособие / Баликоев В.З. – Новосибирск: Издательская компания «Лада», 2015.
19. Бердникова Т.Б. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: Учебное пособие / Бердникова Т.Б. – М: ИНФРА-М., 2014.
20. Бузырев В.В. Экономика жилищной сферы: учеб. Пособие./ Бузырев В.В. – М.: Инфра –М, 2017.
21. Вепрецкая Т.П. Организация и проведение конкурса на передачу в управление муниципального жилищного фонда./ Вепрецкая Т.П. –М.: Юрисконсульт, 2017.
- 22.Вершигора В.В. Менеджмент: Учебное пособие / Вершигора В.В. – М: ИНФРА-М, 2016, 256 с.
- 23.Воронина Н.В. Экономика городского хозяйства: учеб.пособие/ Воронина Н.В. – Харьков: ХГТУ, 2015.
- 24.Гордеев Д.П. Новый порядок управления многоквартирными домами./ Гордеев Д.П.// Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2018 - № 3.
- 25.Грачев А.В. Анализ и управление финансовой устойчивостью предприятия. – М.: Изд. «Финпресс»,2016. – 208 с.
26. Гребень М.В. Практика управления жилищным фондом./ Гребень М.В.// Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2017 - № 4.
- 27.Иванов В.В., Коробова А.Н. . Муниципальный менеджмент. Справочное пособие М.: Инфра-М, 2015.

28. Киркорова Н.П. Основные аспекты ценообразования в сфере оказания услуг./ Киркорова Н.П. // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - 2017 - № 4.
29. Кондраков Н.П. Бухгалтерский учет. Учебное пособие/ – 2-е изд., перераб. И доп./ Кондраков Н.П. – М: ИНФРА-М, 2015.
30. Красносельская Т.А. Новый экономический взгляд на старую проблему // Российский комплекс ЖКХ, проблемы и решения. – 2018. - №2.-С. 115
31. Крылов В.А., Мокроносов А.Г. Формирование и развитие рынка жилищно-коммунальных услуг. – Екатеринбург, изд-во: Екатеринбург, 2018.-307 с.
32. Любушин Н.П., Лещева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учебное пособие для вузов / Любушин Н.П., Лещева В.Б., Дьякова В.Г. – М: Юнити – Дана. 2017, 471 с.
33. Маликова И.П., Филаретова Л.П. Методические рекомендации по формированию стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту жилых зданий методом экономически обоснованных расходов и расчету соответствующих цен «АКЦ Жилкомаудит»// Маликова И.П., Филаретова Л.П.- М., 2017. №3.
34. Маркварт. Э. Основные принципы и направления реформирования муниципального хозяйства./ Маркварт. Э.// Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2018. - № 12.
35. Михайлов В.С. Передача многоквартирных домов муниципального жилищного фонда в управление собственникам жилья./ Михайлов В.С.// Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ – 2017 - № 4.
36. Салама Ю.М. Управляющие компании в ЖКХ./ Салама Ю.М. // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ.- 2016.- № 11.
37. Сандалова Н.В. Частный бизнес в ЖКХ./Сандалова Н.В. // ЖКХ. - 2017. - № 5.
38. Тихомиров М.Ю. Комментарий к новому Жилищному кодексу Российской Федерации/ Изд. Тихомирова М.Ю.- М., 2018.
39. Филимонов С.Л. Об управлении в жилищной сфере/ Филимонов С.Л.// Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2015.- № 1.

40. Финансы предприятий. Учебное пособие / Под ред. Н. В. Колчиной. – М.: Финансы, ЮНИТИ, 2015. – 413 с.
41. Холопов С.Н. Современные экономические модели управления в ЖКХ./ Холопов С.Н. // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2018 - № 7.
42. Чекалин В.С. Экономика городского хозяйства: учеб. Пособие/ Чекалин В.С.- Спб.:СПбГИЭУ, 2018.
43. Шерешовец С.В. Выбор способа управления многоквартирным домом./ Шерешовец С.В. // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. - 2017 - № 4.
44. Экономика предприятия: учебник / Под ред. Проф. О.И.Волкова – М: ИНФРА-М, 2018.

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.**

Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Жилуниверсал"</u>	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710001		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД	31	12	2016
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКФС	21212700		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	6312143414		
Местонахождение (адрес)			68.32.1		
			12	16	
			384		
443109, Самарская обл, Самара г, Днепроvский проезд, дом № 2					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	34 300	803	609
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	1	-
	Дебиторская задолженность	1230	407 517	304 153	1 385
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	17 978	258	43
	Прочие оборотные активы	1260	1	9 360	-
	Итого по разделу II	1200	459 797	314 574	2 037
	БАЛАНС	1600	459 797	314 574	2 037

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	176	176	278
	Итого по разделу III	1300	186	186	288
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	410 458	304 452	1 748
	Доходы будущих периодов	1530	49 153	9 936	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	459 611	314 388	1 748
	БАЛАНС	1700	459 797	314 574	2 037



Руководитель

(подпись)

Шильников Евгений
Юрьевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2017 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Жилуниверсал"	Форма по ОКУД	Коды 0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Вид экономической деятельности		по ОКПО	21212700		
Организационно-правовая форма / форма собственности		ИНН	6312143414		
		по ОКВЭД	68.32.1		
		по ОКОПФ / ОКФС	12	16	
		по ОКЕИ	384		

Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	1 910 824	982 714
	Себестоимость продаж	2120	(1 821 330)	(951 627)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	89 494	31 087
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(92 787)	(35 788)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 293)	(4 701)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	59 763	11 362
	Прочие расходы	2350	(56 470)	(6 661)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	-

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	-	-
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Шильников Евгений
Юрьевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2017 г.





Жилуниверсал

Управляющая компания

Адрес: город Самара,

пр-т Metallургов, д.60, каб. №2

Тел.: 201-05-25, 202-74-54

Эл. почта: ziluniversal@ziluniversal.ru

Сайт: www.ziluniversal.ru

Режим работы:

пн-чт: 8:00 – 17:00

пт: 8:00 – 16:00

перерыв: 12:00 – 13:00

Прием жителей:

вт: 13:00 – 18:00

чт: 9:00 – 12:00

**Круглосуточная
диспетчерская
служба:**

202-22-55

202-21-77

202-21-99

202-63-62

Место нахождения

(указываются адрес места нахождения лицензиата (место жительства — для лицензиата — индивидуального предпринимателя))

Самарская область, г. Самара, проезд Днепроvский, д. 2**Настоящая лицензия предоставлена бессрочно и действует на территории**

(субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого предоставлена лицензия)

Самарской области**Настоящая лицензия предоставлена на основании решения комиссии по лицензированию****предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Самарской области**от «**10**» **апреля** **2015** г. № **3**

приказ лицензирующего органа

от «**16**» **апреля** **2015** г. № **15****Настоящая лицензия переоформлена на основании приказа лицензирующего органа**от «» г. № **Руководитель
государственной жилищной
инспекции Самарской области**

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

Абриталин А.А.

(Ф.И.О. уполномоченного лица)

М.П.

063 000016 ❄