СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ3
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВО. 8
1.1 Понятие, содержание и анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства. 8
1.2Управление жилищно-коммунальным хозяйством и возникающие проблемы.13
1.3 Структура жилищно-коммунального хозяйства.18
1.4 Создание экономических механизмов в жилищно-коммунальном хозяйстве23
Выводы по первой главе:28
2 АНАЛИЗ И РАЗРАБОТКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ВЗОИМОДЕЙСТВИЯ ТСЖ «ДСК-НОВОБАЙДАЕВЕЦ» С УЧАСТНИКАМИ РЫНКА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В Г. НОВОКУЗНЕЦКЕ32
2.1 Общие положения товарищества собственников жилья.32
2.2Цель и виды деятельности товарищества.34
2.3 Правление ТСЖ; Председатель правления ТСЖ. 35
2.4 Ревизионная комиссия; Учет и отчетность ТСЖ; Реорганизация и ликвидация ТСЖ.37
2.5 Проблемы взаимодействия ТСЖ с участниками рынка коммунальных услуг.38
2.6 Разработка предложения по совершенствованию взаимодействия ТСЖ с ОАО "Водоканал."46
2.7 Расчет экономического эффекта от предлагаемых мероприятий.49
Выводы по второй главе: 52 3 РАЗРАБОТКА МЕТАДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙДЛЯ СТУДЕНТА ОБЩЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.55
3.1 Разработка деловой игры «Дом» (выбери надёжную управляющую компанию) 55
Выводы по третьей главе:62
ЗАКЛЮЧЕНИЕ64
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ68
Приложение. 71

ВВЕДЕНИЕ.

Переход России к рынку резко обострил социальные проблемы, важнейшей из которых является жилищная.

Жилищно-коммунальное хозяйство - это комплекс под отраслей, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры различных зданий населенных пунктов, создающий удобства и комфортность проживания и нахождения в них граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг.

В жилищном фонде, обслуживаемом муниципальными предприятиями, проживает 72% населения города, в 2004 г. эта цифра достигает 74% Рост связан с продолжающейся передачей ведомственного жилья от предприятий в муниципальную собственность.

Для создания социально-ориентированной и безубыточной системы жилищно-коммунального хозяйства была разработана Концепция реформирования жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, одобренная Указом Президента Российской Федерации [10, с.21-31].

Целью проводимой реформы является постепенный переход отрасли к полной окупаемости, образование рынков жилья и жилищно-коммунального управления. По вполне понятным причинам данная реформа потребует новой нормативной базы. По мере уменьшения дотации затрат на содержание жилого фонда из бюджета, сократится и доля «вмешательства» исполнительной власти в систему управления этой отраслью.

В соответствии с Концепцией регионы России разработали программы реформирования жилищно-коммунального хозяйства субъектов Федерации, программы реформирования жилищно-коммунальных хозяйств муниципальных образований, составной частью которых стали разделы по демонополизации и развитию конкуренции на рынке услуг жилищно-коммунального хозяйства.

Несмотря на накопленный опыт реформирования жилищно-коммунальные хозяйства остаются проблемной сферой экономики.

На содержание жилищно-коммунальных хозяйств страны расходуются

значительный бюджетные средства (например, в 1996 г. государство потратило 88,6 трлн. руб., в 1997 – отрасль получила около 100 млн. руб. дотаций, что составило пятую часть расходной части бюджета, в 1999 г. расходы на содержание отрасли составили 123 млрд. руб. или 8% ВВП).

Несбалансированность межбюджетных отношений и нескоординированность финансовых потоков ведут к тому, что инвестиционные средства не доходят до уровня муниципальных предприятий, а заканчиваются проведением взаимозачетов между министерствами и ведомствами. Управление и финансирование отрасли носят виртуальный характер.

Расходы жилищно-коммунальных хозяйств из семейного бюджета постоянно растут. Учитывая внесенные изменения в ст. 15 Федерального закона «Об основах жилищной политики» [5, с. 1], к 2008 г. планируется завершить переход на полную оплату населением коммунальных услуг и затрат на содержание и ремонт жилья. Так как установленный рост тарифов не предполагает привязку к росту доходов населения, то увеличение расходов на жилищно-коммунальное управление в структуре семейных расходов ведет к сокращению реальных доходов граждан и росту социальной незащищенности населения. В конечном итоге это приводит к дополнительным ассигнованиям бюджетных средств, будь то выплаты субсидий или разовая социальная помощь. Таким образом, рост тарифов на жилищно-коммунальное управление при прочих равных условиях не ведет к сокращению дотационной отрасли.

Другим следствием увеличения тарифов является рост дебиторской задолженности жилищно-коммунальных предприятий и, как следствие, их убыточность.

Изменения в сфере межбюджетных отношений неизбежно отражаются на финансовой стороне бюджетов всех уровней; значительные изменения в бюджетных доходах или расходах требуютсоответствующей корректировки бюджетной системы.

Бюджет - это сложнейший комплекс финансовых отношений, и поэтому подход к решению его проблем должен быть также комплексным. Именно,

когда возможно полноценное функционирование государственного бюджета как наиболее эффективного инструмента государственного регулирования экономики.

Таким образом, важность и актуальность рассматриваемой проблемы подтверждается авторитетными экономистами, посвящающими ей немалую часть своих исследований. Подтверждается она и самой жизнью: ведь большинство из стоящих на сегодняшний день перед государством проблем в той или иной мереобусловлено продолжающимся кризисом бюджета.

Многочисленные проблемы отрасли, наряду с остаточным принципом ее финансирования, жесткие ограничения нового строительства, наряду с требованиями повышения качества предоставляемых услуг, привели к ее деградации и стагнации.

В сложившейся непростой ситуации центр тяжести экономических преобразований переносится на реформирование жилищно-коммунальной отрасли, в том числе реструктуризацию жилищного строительства и жилищного фонда по формам собственности, источникам финансирования и т.д. В связи с вышеперечисленным формулируется проблема, ставится цель и определяются задачи.

Проблема: необходимость кардинальных преобразований и предложений по совершенствованию жилищно-коммунального хозяйства.

Цель выпускной квалификационной работы — рассмотрение управления жилищно-коммунального хозяйства, и разработка предложений по совершенствованию взаимодействия товарищества собственников жилья с участниками рынка коммунальных услуг.

Для достижения поставленной цели определены следующие задачи:

1. обозначить место муниципального хозяйства в системе хозяйственных отношений;

2. рассмотреть понятие жилищно-коммунального хозяйства и его роль в системе муниципального хозяйства;

3. теоретические исследования экономического механизма реформирования

жилищно-коммунальной отрасли, как одной из наиболее важных и сложных частей современной экономики;

4. анализ современного состояния жилищно-коммунальной отрасли как сложной организационно-экономической системы в России;

5. определить проблемы взаимодействия ТСЖ с участниками рынка коммунальных услуг;

6. разработать предложения по совершенствованию взаимодействия с ТСЖ;

7. разработать методические рекомендации для студентов общего профессионального образования.

Объектом исследования является система жилищно-коммунального хозяйства, включающая ее структурные звенья, объединенные технологическими связями, рынком услуг и системой управления.

Предметом исследования является управление системы жилищно-коммунальным хозяйством.

Квалификационная работа состоит из введения, трёх глав, заключения и списка литературы. В первой главе рассмотрены теоретические аспекты жилищно-коммунального хозяйства, а именно управление муниципальной сферой жилищно-коммунального хозяйства, управление жилищно-коммунальным хозяйством и возникающие проблемы, создание экономических механизмов в жилищно-коммунальном хозяйстве, коренные изменения финансирования жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Во второй главе изучены общие положения товарищества собственников жилья ООО «ДСК — Новобайдаевец» Орджоникидзевского района. В ней рассмотрены цель и виды деятельности управления ООО «ДСК — Новобайдаевец», правление ТСЖ, учёт и отчётность ТСЖ, реорганизация и ликвидация ТСЖ, работа ревизионной комиссии, изучены проблемы взаимодействия ТСЖ с участниками рынка коммунальных услуг, предложена разработка предложений по совершенствованию взаимодействия ТСЖ с ОАО «Водоканал».

В третей главе разработаны методические указания для студентов общего

профессионального образования

В конце каждой главы сделаны выводы.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА.

1.1 Понятие, содержание и анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства.

Жилищно-коммунальное хозяйство – это комплекс под отраслей, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры различных зданий населенных пунктов, создающий удобства и комфортность проживания и нахождения в них граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг.

ЖКХ подразумевает многое, в частности:

Водопровод - прокладка и ремонт водопроводных труб, водозабор очистка и доставка воды в многоквартирные дома и на промышленные объекты, в т.ч. для последующего подогрева для нужд горячего водоснабжения и отопления. Канализация - отведение сточных вод.

Теплоснабжение - обеспечение поставки жителям горячей воды и тепла, обеспечение работы котельных и ТЭЦ. Нарушение работы может вызвать топливно-энергетический кризис.

Капитальный ремонт зданий, текущий ремонт внутренних общедомовых инженерных коммуникаций и систем (здания).

Сбор, вывоз и утилизация мусора и другое.

Сегодня система жилищно-коммунального хозяйства, доставшаяся в наследство от периода развития плановой экономики, является крайне неэффективной и затратной. Содержание этой системы в ее нынешнем виде непосильно ни для потребителей жилищно-коммунальных услуг, ни для бюджетной системы. Отсюда возникающие проблемы в этой отрасли. Кризисное состояние жилищно-коммунального хозяйства характеризуется дотационостью отрасли и неудовлетворительным финансовым положением, высокой запретностью, отсутствием экономических стимулов снижения издержек на производство коммунальных услуг, неразвитостью конкурентной среды и, как следствие, высокой степенью износа основных фондов,

неэффективной работой предприятий, большими потерями энергии, воды, других ресурсов. Необходимых собственных средств для надежной и устойчивой работы жилищно-коммунального комплекса в его сегодняшнем виде нет по отдельности ни у одной из заинтересованных сторон: государства, местных властей, предприятий и населения. Поэтому для выхода жилищно-коммунального хозяйства из кризиса необходимо объединить средства всех заинтересованных сторон.

Под объектами жилищно-коммунального назначения понимают объекты внешнего благоустройства территории городов и населенных пунктов (зеленые насаждения, городские дороги и элементы их благоустройства, пешеходные и велосипедные дорожки, объекты инженерной защиты территории, уличное освещение, объекты санитарной уборки и др.), а также обустроенные площадки, стоянки, участки, устройства и конструкции из различных материалов, размещенные на придомовой территории.

При наличии ряда общих родовых признаков с другими отраслями социально-экономического характера, жилищно-коммунальные услуги имеют видовое своеобразие, т.к. непосредственно связаны с воспроизводством жилищного фонда, который в значительной мере определяет ход экономических, социальных, демографических и политических процессов.

Жилищно-коммунальное хозяйство, являясь одной из важнейших отраслей обслуживания, представляет собой наиболее крупную часть народного хозяйства, основой его развития является рост потребности населения в услугах жилищно-коммунального хозяйства.

В настоящее время в системе ЖКХ действует более 50 тыс. предприятий, в том числе 10 тыс. муниципальных и государственных, в отрасли занято около 4 млн. чел. Однако, несмотря на рост объемов услуг, работ и продукции, произведенных в отрасли, многие предприятия являются убыточными.

Согласно проведенным исследованиям, жилищно-коммунальное хозяйство имеет ряд особенностей, которые отличают его от других отраслей. Так, специфическими чертами отрасли являются следующие:

- местный характер деятельности жилищно-коммунальных предприятий, потребителями продукции (услуг) которых являются, прежде всего, население, а также расположенные на нем предприятия промышленности, транспорта и др.;

- процессы производства и потребления продукции (услуг) в жилищно-коммунальном хозяйстве неразрывно связаны с другими отраслями, эта продукция не может накапливаться для последующей реализации;

- предприятия жилищно-коммунального хозяйства должны быть готовы отпустить столько продукции и реализовать столько услуг, сколько их требуется в каждый конкретный момент времени;

- нецелесообразность предоставления коммунальной продукции сверх оптимального предела, определяемого численностью населения, размерами территории и особенностями ее планировки, своеобразием климатических условий, степенью развития градообразующей и градообслуживающих сфер;

- наличие резерва мощностей коммунальных предприятий, связанных с их ориентацией на максимальный уровень потребления услуг;

- независимость численности основного эксплуатационного персонала непосредственно от объема производимой коммунальной продукции, что связано с выполнением работ по обслуживанию машин и оборудования, а также количеством дежурного персонала;

- отличная от других отраслей структура основных фондов, при которой удельный вес пассивной части в 2 раза выше, чем на промышленных предприятиях;

- особенная структура затрат на производство коммунальных услуг, при которой основными затратами являются расходы на энергоносители;

- многоотраслевой (более 30 отраслей) характер;

- высокая доля муниципальной собственности на земельные участки, водные и лесные ресурсы, жилой и нежилой фонды;

- конечным потребителем услуг являются домохозяйства, коммерческие и некоммерческие организации, органы власти.

На федеральном уровне к органам исполнительной власти, осуществляющим управление ЖКХ, относятся Правительство РФ, Минрегион России, Расстрой и Ростехнадзор. Функции государственного контроля за деятельностью органов, занятых эксплуатацией, содержанием и ремонтом жилья, и предоставлением населению жилищно-коммунальных услуг, возложены на Государственную жилищную инспекцию Российской Федерации. Она состоит из Главной государственной жилищной инспекции и государственных жилищных инспекций субъектов Федерации.

Учитывая особую значимость стабильности функционирования ЖКХ как системы жизнеобеспечения, дальнейшего повышения качества коммунальных услуг, а также постоянный рост правонарушений в сфере ЖКХ, утверждается, что функции государственного контроля, осуществляемого в ЖКХ, требуют усиления их правовой регламентации и совершенствования юрист дикционной деятельности государственных органов.

На региональном уровне реализацию функций публичной власти в сфере ЖКХ осуществляет администрация субъекта Российской Федерации. Как орган исполнительной власти общей компетенции администрация обеспечивает организацию исполнения единой государственной жилищной политики, осуществление связи органов государственной власти с органами местного самоуправления, регулирование, информационно-правовое обеспечение, финансирование, контроль и надзор. Органами отраслевой компетенции в сфере ЖКХ являются ее структурные подразделения (департаменты, комитеты), находящиеся в подчинении заместителей главы администрации.

На сегодняшний день ЖКХ находится в состоянии реформирования. Вместе с тем рост правонарушений, выявленных Государственной жилищной инспекцией Российской Федерации, свидетельствует о том, что жилищный фонд остро нуждается в ремонте и все более ветшает, что говорит о быстро нарастающем кризисе в ЖКХ.

Современная стратегия реформы ЖКХ установлена в Федеральной целевой программе «Комплексная программа модернизации и реформирования

жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы». Намеченные задачи по реформе ЖКХ требуют скоординированных и последовательных действий всех уровней власти по обязательному выполнению мероприятий, предусмотренных каждым этапом подпрограммы.

Вместе с тем остается актуальной проблема выбора модели органа ЖКХ отраслевой компетенции - самостоятельный орган управления или «орган в органе». В настоящее время единообразного решения на региональном уровне эта проблема тоже пока не нашла.

В ряде субъектов Федерации отраслевое управление ЖКХ осуществляет отдел в структуре комитета, главного управления, управления, департамента, что является аналогией управления ЖКХ на федеральном уровне. Практика показывает, что реформы ЖКХ проходят заметно успешнее в тех регионах, где в администрации субъектов Федерации работают самостоятельные департаменты (комитеты), координирующие политику управления в сфере ЖКХ.

Современная система региональных органов исполнительной власти в сфере ЖКХ общей и отраслевой компетенции отличается значительным разнообразием как в количестве, так и в формах составляющих их органов, что делает их классификацию весьма затруднительной. Их компетенционные акты не позволяют определить главное назначение органа управления.

Собственные полномочия местного самоуправления для решения вопросов местного значения в сфере ЖКХ устанавливаются Законом об организации местного самоуправления. Вместе с тем правовым закреплением полномочий местного самоуправления в сфере ЖКХ служат иные федеральные и региональные законы, отраслевые законодательные акты, в том числе и кодифицированного характера (ЖК РФ), уставы муниципальных образований.
Действующее законодательство не обеспечивает системного решения проблем управления ЖКХ и не соответствует рыночным правилам поведения хозяйствующих субъектов, населения и работников ЖКХ.

В этих условиях задача местных органов власти заключается в разработке

комплекса мер, способствующих повышению инвестиционной привлекательности ЖКХ муниципального образования, в том числе:

1. Создание правовой среды по инвестиционному проектированию в сфере ЖКХ, учитывающей территориальные особенности.

2. Организация конкурсов инвестиционных проектов и отбор наиболее эффективных вариантов.

3. Контроль за процессом реализации инвестиционных проектов.

4. Содействие практической реализации эффективных инвестиционных проектов (налоговые льготы, поручительства, гарантии, финансовая помощь в виде дотаций, субсидий, бюджетных ссуд и др.).

5. Создание информационной базы об экономическом потенциале муниципального образования, состоянии ЖКХ и его предприятий.

При рассмотренном подходе система управления ЖКХ на уровне муниципального образования представляется как трехзвенная система, включающая:

— собственников жилищного фонда и других объектов недвижимости;

— организации по управлению муниципальным жилищным фондом;

— подрядные организации, обеспечивающие предоставление жилищно-коммунальных услуг.

Анализ административно-правового регулирования ЖКХ в субъектах РФ показывает, что реформа, проводимая муниципальными образованиями, заключается в создании отдельных элементов преобразований в ЖКХ, а коренного реформирования не происходит. Более того, проводя реформу ЖКХ, государство должно играть активную роль в социальной защите населения, модернизации коммунальной инфраструктуры, капитальном ремонте и строительстве жилищного фонда, улучшении качества коммунальных услуг, снижении их себестоимости.

1.2 Управление жилищно-коммунальным хозяйством и возникающие проблемы.

Принципиальным моментом в подходе к организации управления ЖКХ является создание Управляющей компании. Управляющая компания при этом должна быть субъектом рыночных отношений. На этапе формирующихся экономических отношений в сфере ЖКХ, с целью разрушения монополизма и развития договорных отношений в этой сфере, и в соответствии с действующим законодательством наиболее эффективной организационно-правовой формой для Управляющей компании является Муниципальное учреждение.

Основные фонды сферы жилищно-коммунального хозяйства целесообразно подразделять на три группы:

жилищный фонд;

технологические фонды;

производственные фонды;

Жилищный фонд включает в себя недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, хозяйственные приусадебные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Технологические фонды включают в себя инженерную инфраструктуру (сети, котельные, насосные станции, очистные сооружения, водозаборы и тому подобное).

Производственные фонды состоят из объектов, обеспечивающих обслуживание фондов первой и второй группы. Сюда входят гаражи, мастерские, административные и производственные здания и тому подобное.

Собственник объектов коммунального назначения может передавать эти фонды в хозяйственное ведение или оперативное управление жилищно-коммунальным организациям. Сферы жилищно-коммунального комплекса существенно различаются по подходам к формированию эффективных

экономических методов хозяйствования и механизмам снижения издержек. Их можно условно разделить по признаку возможности создания конкурентной среды на две группы:

жилищное хозяйство;

коммунальное хозяйство.

За несколько лет экономических реформ государственная и муниципальная собственность на средства производства, по существу, перестала быть объектом отраслевого управления. В ЖКХ особенно интенсивно эти процессы начали происходить в рамках реализации постановления Верховного Совета РФ от 27.12.91 № 3020-1 "О разграничении государственной собственности на федеральную, государственную субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность". В настоящее время практически вся недвижимость ЖКХ является муниципальной собственностью. Поэтому огромная роль в реформировании этой сферы отводится органам местного самоуправления. Органы местного самоуправления, как собственники объектов ЖКХ, обязаны сформировать на территории муниципального образования единую социальную и финансовую политику в сфере ЖКХ.

В основу системы управления жилищно-коммунальным хозяйством должны быть положены рациональное разделение функций и организация взаимоотношений между собственником-домовладельцем, управляющей организацией, подрядными организациями различных форм собственности, осуществляющими обслуживание жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры, и органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за предоставлением населению жилищно-коммунальных услуг необходимого качества, за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его принадлежности. При выборе варианта управления целесообразно руководствоваться принципом предоставления собственнику - домовладельцу права решать, кто будет обслуживать принадлежащую ему недвижимость, и управлять ею.

Одна из основных социальных проблем, которая была и остается в центре

особого внимания при формировании рыночных отношений в Российской Федерации - это осуществление преобразований (реформирования) и построение рыночных механизмов в жилищно-коммунальном секторе. Сегодня уже можно сделать вывод, что прошедший период подтвердил правильность и эффективность выбранных государством в начале 90-х годов путей реформирования ЖКХ. Поэтому очень важно продолжать работу по наведению порядка в жилищно-коммунальном хозяйстве. Без этого невозможна эффективная работа отрасли. Смысл проводимых преобразований заключается в снижении затрат на производство жилищно-коммунальных услуг, создании надежной системы социальной защиты населения и гарантий.

Сегодня ЖКХ во многих регионах испытывает большие трудности и сильно отстает от современных требований. Одна из основных причин этого является нехватка средств, выделяемых из бюджетов всех уровней, а также повсеместные неплатежи и несвоевременная оплата жилищно-коммунальных услуг населением. Да и инвестиционные вложения обходят стороной эту отрасль. И все же наиглавнейшая, "криз сообразующая" проблема--это существующая структура управления ЖКХ. Отсутствие специалистов по менеджменту и маркетингу тормозит развитие конкурентной среды в ЖКХ. Сочетание этих двух факторов - нехватка средств и квалифицированных управленцев - в сочетании с морально и физически устаревшей научно-технической и производственной базой приводит к большим издержкам и, как следствие, высокой стоимости услуг, что, в свою очередь, приводит к неплатежам [23, с. 14].

От лица собственников муниципального жилищного фонда выступает, как правило, администрация муниципального образования. Частные собственники представлены юридическими и физическими лицами, имеющими в собственности жилищный фонд, товариществами собственников жилья или другими организациями, объединяющими собственников жилых и нежилых помещений в жилых зданиях (кондоминиумах).

Разграничение функций собственника жилищного фонда от

хозяйственной деятельности по его управлению и обслуживанию особенно важно для муниципального жилищного фонда. Необходимо прекратить имеющуюся практику, когда органы местного самоуправления в лице своих структурных подразделений выполняют хозяйственные функции по управлению жилищным фондом.

Орган местного самоуправления как собственника жилищного фонда должен обеспечить:

1. соблюдение нормативно-технических требований к содержанию и использованию жилья и объектов коммунальной инфраструктуры;
2. обеспечение необходимого уровня финансирования для содержания принадлежащей ему недвижимости; заключение договоров социального
3. , найма или аренды жилых и нежилых помещений в принадлежащем ему жилищном фонде;
4. заключение договора с выбранной (созданной) организацией на управление муниципальным жилищным фондом;
5. обеспечение систематического контроля за реализацией договоров по выполнению необходимых работ по обеспечению сохранности жилищного фонда, параметров объема и качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг [18, с. 192].

Управляющая компания должна обеспечить:

1) поддержание в надлежащем состоянии и развитие принятой от собственника в управление недвижимости в соответствии с требованиями собственника и государственными стандартами качества предоставления жилищно-коммунальных услуг;

2) финансовые потоки.

Итак, проблемы управления ЖКХ – в недостатке средств, квалифицированных кадров, постоянном поиске альтернативных источников финансирования, в необходимости привлечения частного бизнеса, который нужно заинтересовать в решении вопросов реформирования системы ЖКХ.

1.3Структура жилищно-коммунального хозяйства.

В настоящее время производственная структура многопрофильного жилищно-коммунального хозяйства России включает в себя более 30 видов деятельности, ведущие из которых: жилищное хозяйство, электро-, тепло- и газоснабжение, водоснабжение и канализованные сточных вод, гостиничное и банно-прачечное хозяйство, оказание ритуальных услуг, благоустройство. К объектам городского благоустройства относятся дорожные покрытия (булыжные, щебеночные, асфальтовые, асфальтобетонные, плиточные и др.), тротуары всех типов, мосты, путепроводы, эстакады, набережные, ливневая канализация, берегоукрепительные сооружения, зеленые насаждения (парки, сады, скверы, бульвары, газоны), уличное освещение, сооружения и средства по очистке городских улиц (проездов) от мусора и снега. Хотя в последние время вопросами благоустройства занимается предприятие "Чистый город".

В системе жилищно-коммунального хозяйства действует более 50 тыс. предприятий, в отрасли занято около 4 млн. человек. Несмотря на рост объемов услуг, работ и продукции, произведенных в отрасли, многие предприятия убыточны. Стоимость основных фондов составила на 01.01.02 г. более 580 млрд. руб. - четвертая часть национального достояния страны. Однако фонды изношены в среднем на 40%, а в отдельных регионах - на 60%, что зачастую приводит к различным аварийным ситуациям. Уровень надежности инженерных коммуникаций в России в 2,5-3 раза ниже, чем в европейских странах. В то же время только на поддержание жилищно-коммунальной сферы государство расходует почти 4% валового внутреннего продукта и до 30% общих расходов бюджета территорий.

В настоящее время в строительном комплексе функционирует более 156 тыс. организаций и предприятий, в том числе 135,5 тыс. строительных организаций; 9,2 тыс. предприятий промышленности строительных материалов и 11,8 тыс. проектно-изыскательских и научно-исследовательских организаций с численностью работников 6,4 млн. человек. Кроме того, 4,8 млн. человек работают в более чем 40 тыс. организаций и предприятий ЖКХ. Таким образом,

общая численность работников отрасли сегодня составляет свыше 11 млн. человек [21, с. 32-40].

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

Среди множества проблем, требующих решения ходе выполнения жилищно-коммунальной реформы, особое место занимает достоверность и доступность информации, которая создается, используется и распространяется в жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ). В первую очередь это сведения о жилищном фонде и жителях, о потреблении энергоресурсов, оперативная информация о текущем состоянии объектов ЖКХ, инженерных коммуникаций.

Успешно решать эту проблему можно только на базе передовых информационных технологий. Информатизация ЖКХ - необходимое звено реформы ЖКХ.

В рамках Федеральной целевой программы "Жилище"[14, с. 1] (далее ФЦП) на 2002-2010гг., утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации. Основными задачами этой программы являются:

- финансовое оздоровление жилищно-коммунальных предприятий путем реструктуризации их задолженности и доведения тарифов до экономически обоснованного уровня, жесткого выдерживания установленных стандартов оплаты услуг населением, перехода от дотирования предприятий и предоставления категориальных льгот к субсидированию малообеспеченных семей, ликвидации перекрестного субсидирования тарифов;
- формирование инвестиционной привлекательности предприятий жилищно-коммунальной сферы путем создания эффективных процедур тарифного регулирования жилищно-коммунальных предприятий - естественных локальных монополистов, экономически заинтересовывающей их в сокращении

затрат и ресурсов; развитии деятельности по управлению муниципальными объектами коммунальной инфраструктуры с привлечением частного бизнеса на условиях концессионных соглашений;

- обеспечение государственной поддержки процесса модернизации жилищно-коммунального комплекса как путем предоставления бюджетных средств, в основном на возвратной основе, так и формирования финансовых инструментов предоставления государственных и муниципальных гарантий по привлекаемым инвестициям.

Под программой определены следующие организационно-управленческие и финансовые механизмы, обеспечивающие эффективную работу предприятий ЖКХ:

- Реструктуризация и ликвидация задолженности предприятий ЖКХ
- Обеспечение мер адресной социальной защиты населения с использованием социальных счетов
- Рыночные механизмы функционирования ЖКХ.
- Формирование условий для привлечения инвестиций в модернизацию ЖКХ.

Главным условием успешной реализации основных положений ФЦП "Жилище" является создание единого информационного пространства, обеспечивающего доступ к достоверной информации об оказываемых коммунальных услугах, претензиях к их качеству, учета потребителей услуг и финансовых потоках для всех поставщиков жилищно-коммунальных услуг и контролирующих инстанций любого уровня. До сих пор подобная информация доступна лишь из государственной и ведомственной отчетности за прошедший период и не всегда отражающих реальное состояние дел. Это затрудняет взаимоотношения между организациями, производителями услуг, и организациями, предоставляющими услуги населению. Это же мешает оценить реальное положение дел и служит непреодолимым барьером привлечения инвестиций частного бизнеса в сферу ЖКХ.

Существует проблема: действующая система отчетности обеспечивает сбор основных сведений о деятельности предприятий жилищно-коммунального

комплекса, на территории Российской Федерации. Однако, настоящее состояние системы отчетности характеризуется низким уровнем автоматизации, отсутствием оперативного обмена между органами управления и предприятиями ЖКХ, следствием чего является недостаточная оперативность получения информации, ограниченная возможность использования имеющейся информации органами исполнительной власти, хозяйствующими субъектами, общественными организациями и гражданами. Отсутствие оперативной, достоверной информации о финансово-хозяйственной деятельности ЖКХ в органах государственной и исполнительной власти всех уровней, приводит в масштабах страны к значительным финансовым потерям.

Кроме того, создаваемая система обеспечения адресной социальной защиты населения, должна строиться на основе достоверной и оперативной информации от предприятий ЖКХ (база данных о населении - потребителя услуг).

Необходимость получения актуальной и достоверной информации о финансово-хозяйственной деятельности на территории Российской Федерации предприятий ЖКХ настоятельно требует внедрения новых информационных технологий. Внедрение таких технологий не сводится только к установке вычислительной техники на предприятиях. Требуется решить достаточно сложные вопросы нормативно-правового обеспечения системы и обмена данными с другими внешними системами.

Другой проблемой, на решение которой направлено создание комплексной автоматизированной системы (КАС) ЖКХ, является проблема взаимодействия различных автоматизированных информационных систем (БТИ, Земельный кадастр, Государственный реестр населения, ГАС "Выборы", Казначейство и т.д.) используемых на муниципальном уровне. Создаваемые в органах исполнительной власти, АИС формируются на основе выработанных каждым органом государственной власти методических принципов, технологий сбора и использования информации, неунифицированных информационно-лингвистических средств. Все это значительно усложняет автоматизированное

информационное взаимодействие между различными АС муниципального и регионального уровня. КАС ЖКХ является территориально-распределенной информационно - телекоммуникационной системой, обеспечивающей в автоматизированном режиме формирование, ведение и использование баз данных финансово-хозяйственной деятельности предприятий ЖКХ, баз данных потребителей услуг (населения и юридических лиц). Система должна обеспечивать информационное обслуживание органов государственной власти, органов местного самоуправления, хозяйствующих субъектов и населения. Система должна осуществлять эффективное информационное взаимодействие с другими автоматизированными информационными системами, разрабатываемыми в рамках программы информатизации РФ. КАС ЖКХ включает: информационный ресурс; средства информатизации - программно-технический комплекс и телекоммуникационную систему, осуществляющие автоматизированный сбор и хранение данных и обеспечивающие доступ к ним; единое информационно-лингвистическое обеспечение; организационно-правовое обеспечение ее создания и функционирования.

К потребителям информации КАС ЖКХ относятся: население, органы государственной власти, предприятия жилищно-коммунального комплекса, инвестиционные компании, банки, любые другие организации и частные лица, имеющие интересы в данной области хозяйственной деятельности

КАС ЖКХ строится на основе действующих государственных нормативных правовых актов, регламентирующих процесс хозяйственной деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса, и обеспечивает необходимую информационную поддержку принятия решения органами государственной власти. КАС ЖКХ не требует коренного изменения существующей нормативной базы и организационной структуры системы хозяйственной деятельности отрасли, а создает необходимые предпосылки для совершенствования этой системы.

КАС ЖКХ является значительной частью системы государственных информационных ресурсов Российской Федерации.

1.4 Создание экономических механизмов в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Каковы рыночные механизмы функционирования жилищного хозяйства? Специфика жилищной сферы заключается в том, что неразвитость конкурентных отношений в этой сфере вызвана, в первую очередь, сложившейся в до рыночный период затратной хозяйственной структурой содержания жилищного фонда и административной системой управления.

Создание конкурентной среды в жилищной сфере ключевым образом зависит от эффективного разделения функций и формирования договорных отношений между собственниками жилищного фонда (или организациями, уполномоченными выступать от лица собственника), управляющими компаниями и подрядными жилищными организациями.

Одним из важнейших и ключевых условий формирования новой экономической политики в жилищно-коммунальном хозяйстве, обеспечивающей защиту интересов потребителей, гарантированное качество обслуживания, разрушение монополизма, является реструктуризация управления муниципальной жилищно-коммунальной собственностью, т.е. создание "Службы заказчика", о которой шла речь (муниципальной управляющей компании) как субъекта рыночной экономики по управлению муниципальными объектами ЖКХ. Важнейшим условием реформирования ЖКХ является ценовая и тарифная политика в этой отрасли.

Сегодня реальный уровень оплаты населения за ЖКУ не установлен ни в одном муниципальном образовании области. Велик разброс стоимости ЖКУ по муниципальным образованиям, поскольку тарифы утверждаются органом местного самоуправления как правило, без должного экономического обоснования. При этом никаких мероприятий по снижению себестоимости жилищно-коммунальных услуг не проводится. Тарифы на жилищно-коммунальные услуги из экономически обоснованных превратились в политические местного масштаба [19, с. 192].

Наиболее существенным и наиболее типичным недостатком

существующей системы регулирования тарифов является то, что муниципальные образования, являясь собственниками имущества муниципальных предприятий, не формулируют перед последними целей их деятельности (практически у любого муниципального предприятия отсутствуют как производственная, так и инвестиционная программа). Отсутствие целевых установок перед коммунальными предприятиями приводит к тому, что отношения между предприятиями жилищно-коммунального хозяйства и муниципалитетом принимают административный характер, размываются границы ответственности за оказание населению коммунальных услуг.

Практика показывает, что в подавляющем большинстве случаев образование тарифа происходит путем прибавления к расчетной себестоимости определенного процента рентабельности. Очевидно, что такая формула определения тарифов ("издержки +") не стимулирует предприятия к снижению затрат, т.к. прибыль, включаемая в тариф, прямо пропорциональна затратам предприятия и в такой ситуации предприятие заинтересовано в росте себестоимости.

Нередка ситуация, когда в тариф не включаются все составляющие, связанные с предоставлением коммунальных услуг. Например, зачастую в структуру тарифов не включаются средства, необходимые для обслуживания приборов и узлов учета, потребления коммунальных услуг.

Тарифы устанавливаются на нефиксированный срок, что создает ситуацию экономической неопределенности как для предприятия, так и для потребителей. На практике тарифы могут не пересматриваться по 3 и более года, невзирая на очевидные скачки инфляции. Все это приводит к тому, что коммунальные предприятия оказываются в ситуации хронического недофинансирования как своей текущей деятельности, так и программ обновления основных фондов. Процесс установления тарифов чрезвычайно политизирован, поскольку затрагивает интересы населения, проживающего на территории муниципального образования. Решения об изменении тарифов

принимаются с учетом предстоящих выборов, и вопросы финансирования деятельности муниципальных коммунальных предприятий отходят на второй план.

Функции хозяйствующего субъекта.

При организации управления ЖКХ необходим выбор подрядчика по выполнению работ и поставке ресурсов для предоставления жилищных и коммунальных услуг на вверенном ему в управление жилищном фонде. В случае экономической целесообразности эти работы могут выполняться силами самой Управляющей компании (в малых населенных пунктах). С выбранными на конкурсной основе подрядчиками на выполнение работ и предоставление ресурсов заданного количества, качества и стоимости заключить договоры. Обеспечить систему контроля за выполнением договоров; организовать сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги.

При формировании или выборе организации, которая будет обеспечивать управление недвижимостью в жилищно-коммунальной сфере, собственник должен руководствоваться следующими соображениями:

Управляющая компания должна быть субъектом рыночной экономики.

Управляющая компания должна быть в максимальной степени ориентирована на удовлетворение нужд нанимателей и собственников жилья в части предоставления им жилищно-коммунальных услуг.

Управляющая компания и ее персонал должны быть заинтересованы, в том числе и финансово, в качестве своего труда.

Такая ориентация может быть достигнута выбором соответствующих организационно-правовых и финансовых механизмов. Функции Управляющей компании для жилищного фонда могут выполняться субъектом любой организационно-правовой формы (ТСЖ, товариществ собственников молодежных жилищных комплексов, строительные кооперативы и другие). Очень важно, чтобы Управляющая компания являлась балансодержателем жилищного фонда, а объекты производственной базы должны быть переданы в хозяйственное ведение предприятиям. Муниципальные Управляющие компании

могут создаваться в виде Муниципального учреждения. Управление жилищным фондам является потенциально высоко конкурентной сферой деятельности. Повышение привлекательности этого сектора экономики, в том числе и для частного капитала, будет происходить со становлением в нем реальных договорных взаимоотношений.

Затраты на предоставление услуг управляющей компании должны включаться в стоимость жилищно-коммунальных услуг. В ближайшие годы необходимо осуществить переход на профессиональное управление муниципальным жилищным фондом на конкурсной основе. В связи с этим необходимо разработать на местном и региональном уровнях методические рекомендации по развитию системы договорных отношений между собственником жилищного фонда, управляющей организацией, подрядными и ресурс снабжающими предприятиями.

Организация профессионального управления жилищным фондом обеспечит в среднесрочной перспективе улучшение состояния жилищного фонда, а в долгосрочной перспективе - уменьшение стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Источником обеспечения средств, инвестируемых в модернизацию жилищного фонда, может стать увеличение платы за жилье в связи с улучшением условий проживания. Источником средств на проведение капитального ремонта является включение в оплату жилья отчислений на проведение капитального ремонта жилищного фонда [26, с. 10-14].

Представляется целесообразным отказаться от существующей в некоторых муниципальных образованиях практики введения системы прямых платежей за коммунальные услуги ресурс снабжающим предприятиям жилищно-коммунального хозяйства, поскольку такой порядок платежей никогда не позволит реализовать инвестиционный потенциал ресурсосбережения в жилищном фонде.

Создание равных условий для привлечения к управлению муниципальным жилищным фондом организаций разной формы собственности

требует принятия на муниципальном уровне определенных правовых решений. В настоящее время, как правило, муниципальный жилищный фонд закреплен за муниципальными унитарными предприятиями в хозяйственном ведении или за муниципальными учреждениями в оперативном управлении. Договорные отношения между организациями такой правовой формы и муниципалитетом в этом случае необязательны. Жилищный фонд находится на балансе указанных организаций, причем как муниципальная, так и приватизированная доля общего имущества собственников жилых помещений.

Привлечение частного бизнеса к управлению муниципальным жилищным фондом исключает такую форму правоотношений. Для того чтобы организации разной формы собственности имели равные возможности для управления муниципальным жилищным фондом, существующие правоотношения должны быть изменены. Муниципалитет как собственник жилищного фонда (его части в виде неприватизированных квартир) должен заключать с управляющей компанией договор на управление жилищным фондом в форме договора возмездного оказания услуг. Аналогичные договоры на управление жилищным фондом заключают другие собственники жилья в данном многоквартирном доме. Доля муниципалитета в жилищном фонде находится на балансе у специализированной муниципальной службы (муниципальной Управляющей компании). Управляющая организация учитывает переданный ей в управление жилищный фонд на за балансовый счет. При этом балансодержателем жилого фонда является муниципальная Управляющая компания.

При демонополизации жилищной сферы целесообразно проведение конкурсов на выполнение специализированных работ (обслуживание лифтового хозяйства, вывоз мусора, установка и обслуживание счетчиков тепла, воды и др.).

Развитие конкуренции в сфере управления жилищным фондом окажет существенное влияние на внедрение альтернативных новых технологий в сфере тепло- и электроснабжения, позволяющих осуществлять обслуживание относительно небольших групп потребителей. Это будет способствовать

развитию конкуренции в сфере энергоснабжения. Управляющая компания будет иметь возможность рассматривать альтернативные варианты - создать собственный локальный источник энергоснабжения или воспользоваться услугами системы централизованного энергоснабжения.

Специализация расчетно-кассовых центров должна заключаться в оперативном ежемесячном расчете платежей населения в зависимости от реального потребления жилищно-коммунальных услуг. Это предполагает наличие специализированной информационно-вычислительной базы. Поэтому в городах, где будет существовать несколько управляющих компаний, функции по проведению расчетов по платежам населения целесообразно передавать на условиях подрядного договора специализированным расчетно-кассовым центрам, которые собирают всю информацию по платежам, осуществляемым потребителями предприятиям жилищно-коммунального хозяйства. В муниципальных образованиях, где управление муниципальным жилищным фондом осуществляет только одна управляющая компания и она является муниципальной, расчетно-кассовый центр целесообразно создавать как структурное подразделение этой компании.

Реформа собственности в жилищном хозяйстве должна привести к развитию конкуренции в двух направлениях:

1) конкуренция в сфере управления недвижимостью за получение заказа от собственника на управление жилищным фондом;

2) конкуренция подрядных организаций за получение заказа на предоставление жилищно-коммунальных услуг от управляющей компании. Импульсом для развития конкуренции в этих направлениях должно служить появление многообразия объединений собственников жилья.

Создание товариществ собственников жилья в границах единого комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), включающего в себя земельный участок и расположенное на нем жилое здание, является на сегодняшний день одним из эффективных способов защиты прав собственников жилья и организации управления многоквартирным жилым домом с разными

собственниками отдельных помещений.

Выводы по первой главе:

Важнейшим аспектом в управлении ЖКХ является принцип конкурентоспособности. Кризисное состояние жилищно-коммунального комплекса стало проблемой общегосударственного значения. При выборе варианта управления нужно руководствоваться принципом предоставления собственнику - домовладельцу права решать, кто будет обслуживать принадлежащую ему недвижимость и управлять ею;

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой важную сферу жизнедеятельности человеческого общества. Без его эффективного функционирования невозможно обеспечение нормальных условий существования. Специфика ЖКХ состоит в его много профильности, многоотраслевой структуре. ЖКХ является важнейшей сферой социальной структуры общества. Качество ее функционирования на базе равноправного существования в данной сфере всех форм собственности позволяет создать поле качества экономических отношений собственников услуг ЖКХ и создать сетевую среду для реализации принципов социально-ориентированной рыночной экономики;

Муниципальное управление ЖКХ входит в систему городского самоуправления, является органом управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Основной целью деятельности муниципального управления является формирование и реализация единой отраслевой политики. Стратегическое планирование и современные методы управления внедряются в коммунальной сфере замедленными темпами В качестве субъектов управления в системе ЖКХ выступают частнопредпринимательские и общественные или муниципальные организации. Эффективность управления жилищно-коммунальным хозяйством повышается благодаря объективному, системному анализу, хорошей системе планирования и прогнозирования, адекватно выбранным средствам, внутренним и внешним условиям управления,

инструментам реализации и уровня квалификации специалистов, осуществляющих реализацию выполнения управленческих задач. Одна из основных социальных проблем - это осуществление преобразований и построение рыночных механизмов в жилищно-коммунальном секторе. Сегодня ЖКХ испытывает большие трудности и сильно отстает от современных требований. Проблемы муниципального управления ЖКХ заключаются в недостатке средств, квалифицированных кадров, постоянном поиске альтернативных источников финансирования, в необходимости привлечения частного бизнеса, который нужно заинтересовать в решении вопросов реформирования системы ЖКХ;

В настоящий момент экономические и политические перспективы реформирования жилищно-коммунального комплекса выглядят более благоприятно, чем в предыдущие годы. Это объясняется несколькими причинами.

Во-первых, после длительного периода стагнации начался экономический рост, значительно усилилась политическая стабильность.

Во-вторых, большая часть населения самого болезненного процесса – повышения тарифов для населения – уже пройдена. Подавляющее большинство территорий вышли на 90-процентный уровень оплаты населением стоимости жилищно-коммунальных услуг.

В-третьих, на федеральном уровне существует реальная политическая воля коренным образом изменить ситуацию в жилищно-коммунальном комплексе.

В-четвертых, растущий интерес бизнеса, с одной стороны, и активность населения как потребителя услуг, с другой, ограничивают административный ресурс управления ЖКХ. На местном уровне все больше появляется примеров успешного решения проблем жилищного сектора рыночными методами. И эта тенденция носит достаточно устойчивый характер.

Для закрепления и развития отмеченных тенденций необходимо проводить на государственном и муниципальных уровнях адекватную политику,

подразумевающую решение как приоритетных, не терпящих отлагательства задач, так и задач стратегических направленных на обеспечение устойчивости и необратимости реформ.

2 АНАЛИЗ И РАЗРАБОТКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ВЗОИМОДЕЙСТВИЯ ТСЖ «ДСК-НОВОБАЙДАЕВЕЦ» С УЧАСТНИКАМИ РЫНКА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В Г. НОВОКУЗНЕЦКЕ.

2.1Общие положения товарищества собственников жилья.

Товарищество собственников жилья «ДСК - Новобайдаевец», именуемое в дальнейшем «ТСЖ», создано на основании уставаи по соглашению граждан путем их добровольного объединения на основе членства путем добровольного объединения его членами целевых и иных взносов и передачи их в специальный фонд ТСЖ.

ТСЖ является некоммерческой организацией, созданной в соответствии с Гражданским кодексом РФ, ФЗ «О некоммерческих организациях», Жилищным кодексом РФ [3, с. 1].

Полное наименование на русском языке: Товарищество собственников жилья «ДСК- Новобайдаевец»,

Сокращенное наименование на русском языке: ТСЖ «ДСК — Новобайдаевец»,

ТСЖ действует на основании настоящего Устава.

Изменения и дополнения к настоящему Уставу действительны лишь при условии, если они приняты общим собранием членов ТСЖ (далее – общее собрание), оформлены письменно и зарегистрированы уполномоченным государственным органом.

Место нахождения ТСЖ: Кемеровская область, г. Новокузнецк, Орджоникидзевский район, ул. Новобайдаевская 8.

ТСЖ создано без ограничения срока деятельности.

ТСЖ является некоммерческой организацией как объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом

в многоквартирном доме.

ТСЖ является юридическим лицом и в соответствии с законодательством РФ и вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов ТСЖ;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом ТСЖ цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для ТСЖ работы и предоставляющим ТСЖ услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ;

8) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

9) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

10) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные

участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

11) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

12) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам ТСЖ действия.

ТСЖ приобретает права юридического лица с момента его государственной регистрации.

ТСЖ имеет печать со своим наименованием, бланки, а также другие необходимые реквизиты.

ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов ТСЖ. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам ТСЖ.

2.2Цель и виды деятельности товарищества.

Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в кондоминиуме, созданное в целях:

- реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;
- сохранения и приращения недвижимости в кондоминиуме;
- распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;
- обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;
- обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и

нежилых помещений;

- обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

- исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и

- реконструкции помещений, зданий и сооружений;

- заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

- исполнения обязательств, принятых по договорам;

- проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

- получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

- осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 41 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" и разделом 6 настоящего устава [6, с. 1];

- представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

- защиты прав и интересов членов товарищества.

2.3 Правление ТСЖ; Председатель правления ТСЖ

Руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением ТСЖ. Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ТСЖ, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ общим собранием членов ТСЖ на срок два года. Кандидатуры на выборы в правление могут

предлагаться правлению ТСЖ членами ТСЖ, обладающими не менее чем 25% голосов в письменной форме, не позднее, чем за 15 дней до даты проведения собрания, созванного с целью избрания членов правления. Список кандидатов в правление представляется членам ТСЖ не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления.

Правление ТСЖ избирает из своего состава председателя ТСЖ.

Правление ТСЖ является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным общему собранию членов ТСЖ.

Заседание правления ТСЖ созывается председателем не реже чем 1 раз в три месяца. Уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания.

Заседание правления ТСЖ признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления ТСЖ. Решение правления ТСЖ собственников жилья оформляется протоколом. Протоколы правления хранятся в архиве ТСЖ.

В обязанности правления ТСЖ входят:

1) соблюдение ТСЖ законодательства и требований Устава ТСЖ;

2) контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год ТСЖ и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов ТСЖ для утверждения;

4) управление многоквартирным домом;

5) ведение списка членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

6) созыв и проведение общего собрания членов ТСЖ;

7) выполнение иных вытекающих из Устава ТСЖ обязанностей.

На заседаниях правления председательствует председатель правления.

Председатель правления ТСЖ:

Председатель правления избирается только из числа членов ТСЖ сроком на 2 года.

Председатель правления ТСЖ обеспечивает выполнение решений Правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ТСЖ, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом ТСЖ не требуют обязательного одобрения правлением ТСЖ или общим собранием членов ТСЖ, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

2.4 Ревизионнаякомиссия; Учет и отчетность ТСЖ; Реорганизация и ликвидация ТСЖ.

Ревизионная комиссия ТСЖ избирается общим собранием членов ТСЖ не более чем на два года в количестве не менее трех человек - председателя и членов.

В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления товарищества. Допускается неоднократное переизбрание членов ревизионной комиссии на очередной срок.

Ревизионная комиссия ТСЖ из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия ТСЖ:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности ТСЖ;

2) представляет общему собранию членов ТСЖ заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год ТСЖ и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов ТСЖ о своей деятельности.

Учет и отчетность ТСЖ

Оперативный, бухгалтерский и статистический учет и отчетность ТСЖ ведутся в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

-ТСЖ создает в обязательном порядке и хранит документацию:

- протоколы общих собраний;

- протоколы заседаний правления ТСЖ;

- протоколы заседаний ревизионной комиссии ТСЖ;

- списки членов ТСЖ с указанием их фамилий, имен, отчеств, мест жительства и размеров их вступительных, целевых и членских взносов.

Годовой отчет, бухгалтерский баланс и годовая смета ТСЖ перед утверждением общим собранием подлежат проверке ревизионной комиссией.

Годовой отчет, бухгалтерский баланс и годовая смета ТСЖ утверждаются общим собранием.

В любое время член ТСЖ или его представитель на основании надлежаще оформленной доверенности вправе ознакомиться с документацией и бухгалтерской отчетностью ТСЖ.

Реорганизация и ликвидация ТСЖ

Реорганизация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

ТСЖ по решению общего собрания может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Ликвидация ТСЖ осуществляется в порядке, который установлен гражданским законодательством.

Общее собрание членов ТСЖ обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены ТСЖ не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

2.5 Проблемы взаимодействия ТСЖ с участниками рынка коммунальных услуг.

В г. Новокузнецке проблемами ТСЖ, как известно, органы

исполнительной власти города занимаются с 1993 года, создавая определённую нормативно-правовую базу, позволяющую товариществам собственникам жилья стать полноценными и равноправными субъектами в жилищно-коммунальной сфере. Задачами, которые перед органами власти поставило Правительство РФ, является создание конкурентной среды, создание равных условий для всех субъектов рынка ЖКУ. Однако, данную сферу нельзя пока ещё назвать рынком, зависимость этой сферы от волеизъявления местной администрации чрезмерно высока. Проблема отсутствия рынка ещё усугубляется низкой активностью населения, которое как известно, является потребителем жилищно-коммунальных услуг, а значит - субъектом так называемого рынка ЖКУ. Жители в основной своей массе проявляют не высокую активность по отношению к вопросам управления МКД. Хотя в то же время ещё имеются инициативные группы в большом количестве домов, которые предпринимают огромные усилия в этом направлении. И многие их попытки реализовать своё право на управление домами упираются в нежелание отдельных должностных лиц территориальных администраций передавать это управление собственникам. Поэтому, к сожалению, даже самые хорошие законы и постановления, которые мы пишем, остаются лишь на бумаге. Ведь проще создать бюрократические заслоны, чем допустить жителей, собственников к возможности управлять своей общедолевой собственностью, а значит, к возможности контролировать вопросы её содержания и использования. На местах прослеживается крайняя незаинтересованность отдельных руководителей и работников администраций районов в полноценном собственнике жилья, который по закону вправе решать все вопросы управления МКД. И это уже тенденция.

Имеются примеры явного противодействия организации ТСЖ на всех этапах их создания и деятельности. И бороться здесь нужно не с самим чиновником или должностным лицом администрации, поскольку замена одного чиновника на другого мало что изменит, придёт другой на его смену и будет вести себя также. Анализ сложившейся ситуации, её причинно-следственных связей показывает системность существующих проблем ТСЖ и ЖСК.

Дело в том, что ЖКХ города - это система, которая сложилась давно и является в своём роде самодостаточной системой, которая всегда существовала и существует автономно, сама в себе и является закрытой и недоступной для населения, тем более для ТСЖ. В этой системе есть всё, есть и заказчики, есть и подрядчики, есть администрация, есть определённая инфраструктура, обеспечивающая деятельность этих субъектов, и жёсткое администрирование. А ТСЖ и ЖСК для этой системы являются неким чужеродным телом, которое несёт в себе определённую опасность для системы, поскольку пытается взять всё под контроль, в том числе самое сокровенное — финансы.

Ведь с какой стороны не рассматривай эту ситуацию в ЖКХ, всегда приходим к одной схеме: какой бы ни был честный подрядчик, его задача, как бизнесмена, побольше заработать и поменьше затратить, и сделать, т.е. поменьше вложить, а задача потребителя, то бишь заказчика, собственника - получить больший объём услуг за меньшие деньги. В этом и состоит основной конфликт интересов, являющийся в то же время двигателем рыночной экономики. И тогда становится понятным, почему жителя, как потребителя ЖКУ, всячески не допускают в сферу управления домами, в сферу контроля за предоставлением этих услуг, в какой бы организационной форме он себя не проявлял, будь то ТСЖ, ЖСК или просто домком. И какие бы нормотворческие и организационные усилия не предпринимались на уровне Российской Федерации и городской администрации по адаптации ТСЖ, ЖСК к существующей системе ЖКХ, по внедрению товариществ в эту систему, она (система) их всегда отторгала и будет отторгать. Поэтому тот отрицательный опыт, который мы имеем, позволяет нам прийти к выводу: что необходимо создавать систему для ТСЖ и ЖСК, т.е. для собственника жилья, жителя, создавать для них определённую сферу и инфраструктуру, которая позволила бы полноценно реализовывать права собственников. И это необходимо сделать особенно в нынешних условиях, характеризующихся тем, что государственные службы единого заказчика, так называемые ДЕЗы в скором времени перестанут быть государственными и встанут на рельсы коммерческих организаций,

которые ещё в большей степени будут не заинтересованы в развитии какой-либо общественной инициативы. Поэтому одной из главных задач мы видим задачу создания сферы собственников жилья во всех её проявлениях, включая ТСЖ и ЖСК, не забывая при этом о нанимателях жилья, с созданием необходимой инфраструктуры, позволяющей собственникам и их объединениям полноценно реализовывать их права и обязанности.

Таким образом, принятие Городской программы поддержки и развития товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в городе Новокузнецке является необходимым проектом в области совершенствования взаимодействия ТСЖ "ДСК - Новобайдаевец" с участниками рынка коммунальных услуг.

В этой программе заложена идея создания для объединений собственников жилья определённой инфраструктуры и даже системы, позволяющей позиционировать их если не на главном месте в зарождающемся рынке ЖКУ, то хотя бы в равных весовых категориях с производителями этих услуг.

Для того, чтобы говорить о создании такой системы, самих объединений собственников в жилищной сфере должно быть значительное количество. Вот почему в Программе делается упор на массовое создание ТСЖ, с тем, чтобы количество в конечном итоге перешло в качество, состоящее из целого ряда слагаемых. В данном случае применяется закон "Критической массы", способствующий тому, чтобы заострить внимание законодателей и других органов власти всех уровней на решении проблем ТСЖ.

Но для массового создания ТСЖ необходимо создать условия, стимулирующие собственников при организации ТСЖ. В названном постановлении этих условий прописано много. Я не смею утверждать, что они достаточны, но эта Программа позволяет работать и совершенствовать сферу деятельности ТСЖ. Я перечислю лишь несколько таких условий, которые нацелены на ликвидацию недостатков взаимодействий в сфере деятельности ТСЖ.

Меры по созданию условий для организации и деятельности ТСЖ состоят из 3-х блоков:

1. Финансово-хозяйственный блок.

Первоочередное проведение капитального ремонта домов ТСЖ;

Перечисление бюджетных субсидий на содержание и текущий ремонт помещений непосредственно на счета ТСЖ;

Предоставление товариществам в аренду городских нежилых помещений (в нормативных размерах) для осуществления уставной деятельности по минимальной арендной плате;

Предоставление ТСЖ в аренду свободных от обязательств жилых помещений на 1-х этажах (при отсутствии нежилых помещений), с предварительным переводом в нежилой фонд;

Внесение требований о наличии помещений, предназначенных для размещения службы управления домом, в инвестиционные контракты по строящимся многоквартирным домам;

Проведение мероприятий по возврату помещений, являющихся в силу закона общим имуществом собственников помещений, из чужого незаконного владения;

Первоочередная подготовка и утверждение состава общего имущества в домах, в которых созданы или создаются ТСЖ;

Оснащение многоквартирных домов, управляемых ТСЖ, приборами учета коммунальных ресурсов;

Содействие ТСЖ в реализации их прав на реконструкцию многоквартирных домов (в том числе с надстройкой здания), с учётом обеспечения законных прав и интересов всех собственников помещений в таких домах.

Первоочередное проведение межевания жилых кварталов и формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, управляемые ТСЖ;

Оказание практической и методической помощи гражданам в организации

и регистрации ТСЖ (Программой предусмотрено проведение всех мероприятий по организации ТСЖ, включая их государственную регистрацию, за счёт средств бюджета города Новокузнецка);

Создание системы поддержки ТСЖ на этапах их практической деятельности (организация сервисных центров поддержки ТСЖ).

2. Законодательный блок.

Внесение изменений в Налоговый кодекс в части освобождения ТСЖ от НДС и налога на прибыль;

Внесение изменений в Закон РФ "О некоммерческих организациях" [12, с. 1] в части упрощения процедуры регистрации ТСЖ и системы отчётности перед регистрирующим органом;

Внесение изменений в Жилищный кодекс в части:

уточнения порядка принятия решений ТСЖ в части использования и реконструкции объектов общего имущества в многоквартирном доме;

уточнения ответственности председателя и правления ТСЖ по вопросам выполнения их обязанностей;

Разработка примерных форм документов по созданию ТСЖ и организации их деятельности.

3. Информационный блок.

Организация регулярного взаимодействия с ТСЖ и их союзами и ассоциациями, в том числе путём проведения регулярных встреч, "круглых столов", конференций, организации методических кабинетов с целью обсуждения, обобщения, систематизации и решения проблемных вопросов;

распространение через средства массовой информации лучшего опыта деятельности ТСЖ;

Проведение обучающих семинаров для представителей ТСЖ, ЖК, ЖСК, домовых комитетов, инициативных групп граждан, желающих создать ТСЖ; такое систематическое обучение уже нами организовано на базе учебного заведения, занятия проводятся бесплатно (за счёт бюджетных средств города Новокузнецка);

Разработка наглядных информационно-методических материалов для населения, их тиражирование и распространение по всем многоквартирным домам в городе Новокузнецке;

создание службы "горячая линия" по вопросам создания и деятельности ТСЖ.

Создание сервисных центров поддержки ТСЖ предусмотрено названным постановлением, задачей которых является оказание помощи товариществам собственников жилья в организации их практической деятельности в части: ведения бухгалтерского учёта, организации приёма платежей населения и иных собственников и пользователей жилых и нежилых помещений; организации управления многоквартирными домами, обеспечения содержания и ремонта общего имущества; организации предоставления иных услуг товариществам собственников жилья.

Необходимость создания сервисных центров обусловлена тем, что массовая организация ТСЖ в городе Новокузнецке потребует создания определённой инфраструктуры, обеспечивающей деятельность товариществ. Ведь удельные затраты товарищества в одном многоквартирном доме, приведённые к одному квадратному метру площади жилых и нежилых индивидуализированных помещений, на содержание административно-управленческого персонала (председателя, бухгалтера и т.п.) могут в несколько раз превышать удельные затраты на содержание административно-управленческого персонала управляющей организации, обслуживающей десятки таких домов. Данное обстоятельство требует применения иных организационных механизмов и технологий, облегчающих бремя расходов собственников помещений.

Большинство председателей не имеют достаточных знаний и опыта для ведения дел по управлению многоквартирным домом, при этом представляется затруднительным поиск бухгалтеров ТСЖ в количестве 15-17 тысяч человек. В период становления рынка жилищно-коммунальных услуг, субъектами которого будут выступать большое количество ТСЖ, создание системы разумного регулирования такого рынка со стороны государства и поддержки ТСЖ

позволит защитить права собственников помещений в многоквартирных домах, создать полноправных потребителей жилищно-коммунальных услуг в лице собственников и их объединений. Поэтому такие сервисные центры должны стать своего рода инкубаторами для создаваемых ТСЖ в период становления их деятельности.

Предлагаемая организационная структура создания и деятельности сервисных центров ТСЖ основана на следующих принципах:

. Сервисный центр создаётся в каждом районе г. Новокузнецка;

. Сервисные центры создаются по единообразной организационной структуре;

. Координация и контроль деятельности районных сервисных центров осуществляется по единому в городе порядку;

. Создание сервисного центра на уровне города, осуществляющего методологическую координацию сервисных центров в районах города Новокузнецка.

Сервисный центр осуществляет следующие функции:

- оказание помощи и услуг ТСЖ в организации их практической деятельности;
- оказание помощи ТСЖ в ведении бухгалтерского учета и отчетности;
- оказание помощи ТСЖ в организации приема платежей населения и иных собственников и пользователей помещений;
- оказание помощи ТСЖ в организации управления многоквартирными домами и обслуживания общего имущества;
- оказание помощи ТСЖ в организации содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Сервисный центр, осуществляя взаимодействие с ГУ ИС, обеспечивает движение финансовых потоков таким образом, чтобы денежные средства за предоставленные потребителям услуги поступали непосредственно с расчётного счёта ТСЖ управляющей и ресурс снабжающим организациям.

Финансирование деятельности сервисного центра осуществляется из средств, поступающих на содержание и ремонт помещений (платежи

собственников, нанимателей, арендаторов помещений и бюджетные субсидии). При этом необходимы будут дополнительные денежные средства на начальном этапе создания и становления работы сервисных центров.

Создание таких сервисных центров позволит достигнуть сбалансированной системы управления многоквартирными домами.

Поскольку также предусматривается участие общественных объединений в этих сервисных центрах, готовых выполнять для ТСЖ различные услуги и работы. Предусматривается интеграция сервисных центров с ассоциациями и союзами ТСЖ, ЖК, ЖСК.

Таким образом, Сервисные центры поддержки ТСЖ могут стать основой для создания жилищной сферы, в которой собственники жилья, включая их объединения, будут главными фигурантами. Вместе с тем, создаваемый рынок жилищно-коммунальных услуг является востребованной, свободной на сегодняшний день, нишей рынка труда и занятости. Рынок услуг по управлению многоквартирными домами перспективен для приложения сил и профессиональной реализации граждан широкой образовательной сферы, обладающих широким спектром знаний, умений и навыков: от менеджеров, бухгалтеров и программистов до квалифицированных рабочих специальностей. Особое значение, из опыта работы успешных ТСЖ, здесь имеет близость работы к месту проживания, что, в свою очередь, является дополнительным стимулом качественного исполнения производственных обязанностей сотрудников. Наличие конкуренции в сфере управления многоквартирными домами, содержания и ремонта общего имущества будет способствовать повышению эффективности выполнения различных ремесленных работ и развитию малого бизнеса в этой сфере услуг.

Многое зависит от самих жителей, от собственников жилья. Для жителей будет всё по-старому, а старая система ЖКХ лишь приспособится к новым законодательным условиям. При этом собственник так и останется один на один с этой неприступной для него системой. И будет вечным просителем, но не лицом, от которого по существу должна зависеть деятельность этой системы

ЖКХ.

2.6 Разработка предложения по совершенствованию взаимодействия ТСЖ с ОАО "Водоканал."

Согласно новому Жилищному Кодексу жильцы бывших муниципальных домов должны выбрать форму управления своим жильём: создать ТСЖ, доверить управление домом управляющей компании, либо организовать непосредственное управление жилым фондом.

Дома, которые переводятся в ТСЖ, по закону становятся самостоятельными юридическими лицами. Каждое подобное юридическое лицо должно заключить договоры с коммунальными предприятиями о поставке электроэнергии, воды, газа, тепла. Однако для того, чтобы оформить всю разрешительную документацию, необходимо и время, и деньги, которые не всегда есть у собственников жилья.

Практика показала, что, в период нахождения жилого фонда в муниципальной собственности зачастую не была юридически правильно оформлена, либо была утеряна документация на подключение коммуникаций ТСЖ к сетям холодного водоснабжения и канализации.

С учётом сложившейся ситуации, и понимая социальную значимость вопроса Тверской Водоканал ввёл временный облегченный порядок заключения договоров с такими ТСЖ (управляющими компаниями), предоставляющий возможность оформить часть документации в максимально упрощённом режиме.

Чтобы привести свои отношения с ОАО "Водоканал" г. Новокузнецка в рамки правового поля, ТСЖ, в соответствии с законодательством, обязано предоставить следующий перечень документов:

1. Заявление о заключении договора установленной формы.
2. Учредительные и регистрационные документы со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями (копии):

- Свидетельство о государственной регистрации.

- Устав, учредительный договор, положение.
- Технический паспорт (паспорт домовладения).

Документы, подтверждающие полномочия представителя:

- Выписка из протокола общего собрания участников (членов), либо решение общего собрания о назначении (избрании) руководителя.

Для иных лиц: доверенность от имени ТСЖ, содержащая соответствующие полномочия (в случае, если интересы доверителя представляет юридическое лицо, дополнительно - договор поручения);

Техническая документация:

* Акты технической приемки водопроводных вводов;
* Акты технической приемки, канализационных сетей и выпусков;
* Акты обследования водомерных узлов;
* Исполнительная схема существующего водоснабжения и водоотведения;
* Акт сверки задолженности.
* Данные о субабонентах.

Перечень документов может быть уточнен в зависимости от состояния документальной базы ТСЖ. Далее ТСЖ необходимо разработать проект подключения водопроводного ввода к коммуникациям Водоканала и установить общедомовой прибор учёта.

Для этого абоненту необходимо сделать несколько шагов.

Первый шаг: обратиться в ОАО "Водоканал" г. Новокузнецка, который самостоятельно запрашивает в Департаменте архитектуры и градостроительства города копию топографической съёмки места, где расположен дом абонента, с нанесёнными на ней коммуникациями, и безвозмездно передаёт её абоненту для разработки исполнительного проекта.

Второй шаг: абонент запрашивает в техническом отделе водоканала технические условия и на основании топографической съёмки изготавливает исполнительный проект присоединения, в котором указывается место размещения водомерного узла и его схема. Данный проект необходимо согласовать в техническом отделе водоканала.

Заключительный шаг: проект проверяется сотрудниками водоканала, и составляются акты приёма водопроводного ввода и канализационного выпуска.

В случае отсутствия у абонента части необходимой документации и временного отсутствия общедомовых приборов учета, заключается предварительный договор, в котором сторонами согласуется реальные сроки её представления с учётом финансовых и иных возможностей ТСЖ.

Еще раз следует отметить, что жилищная реформа в России только набирает обороты. Мировая практика показала эффективность цивилизованного управления жилым фондом через специализированных операторов или объединениями собственников.

Следует понимать, что и законодатели, выпускающие неоднородные и порой натыкающееся законы, и собственники жилья, ставшие заложниками переходной экономики, и ресурс снабжающие организации, стремящиеся сохранить и развить качество своих услуг, только учатся взаимодействию.

Тем не менее, другого пути нет, и только обоюдное желание сторон, внимание местных властей к данной проблематике и стремление к компромиссу позволят двигаться жилищной реформе в правильном направлении и ОАО "Водоканал" г. Новокузнецка.

2.7 Расчет экономического эффекта от предлагаемых мероприятий.

ОАО "Водоканал" идет по двум направлениям. Первое - снижение удельного потребления энергии на производстве. Речь идет о снижении потребления электроэнергии, установке энергоэффективного оборудования, применении энергоэффективных источников света, тепла и так далее.

Вторая часть по энергосбережению больше относится к потребителям. Если бы жители Новокузнецка тратили меньше воды, экономили воду, то и платили бы за нее меньше.

В России нормативное потребление воды на одного человека в сутки составляет 300-350 литров. В Восточной Европе - 150-200 литров, в Западной Европе - 120-150 литров. То есть по сравнению с Россией Европа в два с

половиной, а то и в три раза меньше потребляет воды. Там вообще очень развита культура потребления, экономии приучают с детства. Допустим, выключать воду в то время, когда чистишь зубы. Вообще не лить воду понапрасну. Сравним тарифы: в нашей стране один куб воды стоит 0,4 - 0,5 евро, в Восточной Европе - 2 - 3 евро, в Западной - 4 - 5 евро. То есть вода там стоит в десять раз дороже, чем в России.

Подсчитано: если бы жители Новокузнецка снизили потребление воды хотя бы на 30 процентов и вместо 300 литров в день им понадобилось бы 200, то ОАО "Водоканал" на 40% снизил бы подъем воды - то есть на 40% снизится объем электроэнергии, необходимый для того, чтобы поднять воду из Туры или артезианских скважин. В этом случае подача воды (и потребление электроэнергии) в сеть снизилась бы на треть. В целом затраты на производство и транспортировку воды уменьшилась бы на 20 процентов.

Многие граждане до сих пор неверно понимают саму идею энергосбережения - она не связана со снижением тарифов, как думает большинство. Речь ведь идет о снижении объема потребления и, как следствие, - оплаты за услугу. Правильнее говорить о создании предпосылок для снижения темпов роста тарифа.

И идея энергосбережения, скорее, связана с бережным отношением к природе и экологии, чего можно добиться экономным отношением к энергетическим ресурсам.

В Новокузнецке установлены счетчики в 10 тысячах квартир. И 177 тысяч квартиросъемщиков не имеют приборов учета, которые необходимы и помогают экономить. Счетчики покажут, сколько потребляется воды, и не будет сомнений в том, есть переплата или нет. Особенно выгодно устанавливать данные приборы тем, кто часто находится в отъездах. В старых домах, где трубы и краны текут, клапан в сливном бачке не работает, идет бешеный расход воды, перед установкой счетчиков нужно привести в порядок сантехнику. Иначе показатели будут "зашкаливать".

ОАО "Водоканал" оказывает услуги по установке счетчиков. Цена

прибора варьируется от 400 до 500 руб. Примерно от 500 рублей стоит сама установка, плюс предохраняющий фильтр и краны. Получается, что каждый прибор обойдется минимум в 2000 рублей при условии, что не понадобятся другие сопутствующие работы. На одну квартиру, в зависимости от вида разводки, требуется от 2 до 4 счетчиков - на горячую и холодную воду.

Самое главное - после установки счетчика опломбировать его и зафиксировать показания. Приборы учета пломбируют либо специалисты ОАО "Водоканала", либо организации, занимающейся управлением жилым домом (уточнить можно, посмотрев квитанцию на оплату коммунальных услуг - если в строчке "холодное водоснабжение" в качестве получателя платежа указан водоканал, то и счетчики должен пломбировать он, если УК и ТСЖ - по вопросу опломбировки обращаться к ним). При этом очень важно при покупке оборудования сохранять паспорт на него.

Поквартирные приборы учета служат для проведения расчетов за потребляемую воду с ТСЖ, ЖСК или УК, которые, в свою очередь, рассчитываются с водоканалом по общедомовому прибору учета за полученную услугу.

Инициаторами установки общедомовых приборов учета должны быть сами собственники жилья. ОАО "Водоканал" предоставляет рассрочку на пять лет ТСЖ, ЖСК или УК, что законом предусмотрено. Цена одного общедомового прибора учета сегодня варьируется от 20 тыс. руб. и выше. Одному дому понадобятся два прибора - на холодную и горячую воду.

После 2011 года УК, ТСЖ или ЖСК, не имеющие приборов учета, станут платить за услуги совсем по иной схеме. Сегодня на государственном уровне обсуждается такой вариант: расчет за воду будет производиться по сечению вводного трубопровода с тарифом в два раза выше существующего. Тогда установка прибора станет экономически выгодной.

Водоканал занимается только холодным водоснабжением. В Новокузнецке существует программа по восстановлению циркуляционных линий горячей воды. После чего температура горячей воды от ЦТП до девятого

этажа будет постоянной. Тогда жителям не придется подолгу сливать воду.

Схема взаимодействия такова, что жители сначала рассчитываются с УК, ТСЖ и ЖСК, а они уже с водоканалом. Что касается недобросовестности, то у жителей есть право передать управление своим домом другой компании. Здесь главное понимать, что управляющая компания - это наемный работник и если собственников жилья не устраивает работа нанятой организации, они вправе собирать общее собрание собственников жилья и ставить перед ней конкретные задачи.

Выводы по второй главе:

К сожалению, на сегодняшний момент законодательно не закреплены некоторые вопросы функционирования ТСЖ. В частности, это вопросы: об осуществления накоплений на капитальный ремонт домов, о детальной регламентации процедур принятия решений коллегиальными органами управления ТСЖ, о возможности ТСЖ выбирать варианты снабжения дома коммунальными ресурсами, о процедуре предоставления собственнику помещения регламентов взаимодействия лиц, желающих создать в своем доме ТСЖ, с органами местного самоуправления, об обеспечения равенства ТСЖ и ЖСК в получении финансовой помощи из бюджетов.

Необходимо, чтобы ТСЖ стали сильнее, перестали зависеть от субъективного фактора, от энтузиазма отдельных людей, стали неотъемлемой частью системы общественных отношений. Так же ТСЖ должны иметь свою экономическую базу и представлять собой целостную самодостаточную структуру, которая бы эффективно обеспечивала прав и интересы граждан. Для эффективного функционирования ТСЖ требуется создания детальных норм права, регламентирующих деятельность ТСЖ и масштабной внешней инфраструктуры, необходима инфраструктура подготовки и переподготовки кадров ТСЖ, управленческому консалтингу в ТСЖ, проведению финансовых и технологических ревизий хозяйственной деятельности ТСЖ. Поэтому в качестве первоочередного пути совершенствования взаимодействия деятельности ТСЖ "ДСК - Новобайдаевец" с участниками рынка

коммунальных услуг в г. Новокузнецке необходимо создание Управляющей компании ТСЖ, которая будет заниматься разработкой и выполнением программы по долгосрочному улучшению места проживания потребителей.

В качестве второго пути совершенствования взаимодействия деятельности ТСЖ "ДСК - Новобайдаевец" с участниками рынка коммунальных услуг в г. Новокузнецке необходимо принятие мер по созданию условий для организации и деятельности ТСЖ. Они должны быть направлены на устранение описанных негативных установок, выстраивание с населением отношений партнерства и доверия, повышение компетентности и социальной значимости собственников жилья, широкое их информирование о механизмах и преимуществах товариществ.

С учётом сложившейся ситуации, и понимая социальную значимость вопроса, Новокузнецкий Водоканал ввёл временный облегченный порядок заключения договоров с такими ТСЖ (управляющими компаниями), предоставляющий возможность оформить часть документации в максимально упрощённом режиме.

Поквартирные приборы учета служат для проведения расчетов за потребляемую воду с ТСЖ, ЖСК или УК, которые, в свою очередь, рассчитываются с водоканалом по общедомовому прибору учета за полученную услугу.

Инициаторами установки общедомовых приборов учета должны быть сами собственники жилья. ОАО "Водоканал" предоставляет рассрочку на пять лет ТСЖ, ЖСК или УК, что законом предусмотрено. Цена одного общедомового прибора учета сегодня варьируется от 20 тыс. руб. и выше. Одному дому понадобятся два прибора - на холодную и горячую воду.

После 2011 года УК, ТСЖ или ЖСК, не имеющие приборов учета, станут платить за услуги совсем по иной схеме. Сегодня на государственном уровне обсуждается такой вариант: расчет за воду будет производиться по сечению вводного трубопровода с тарифом в два раза выше существующего. Тогда установка прибора станет экономически выгодной.

Схема взаимодействия такова, что жители сначала рассчитываются с УК, ТСЖ и ЖСК, а они уже с водоканалом. Что касается недобросовестности, то у жителей есть право передать управление своим домом другой компании. Здесь главное понимать, что управляющая компания - это наемный работник и если собственников жилья не устраивает работа нанятой организации, они вправе собирать общее собрание собственников жилья и ставить перед ней конкретные задачи.

3 РАЗРАБОТКА МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ ДЛЯ СТУДЕНТОВ ОБЩЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.

3.1 Разработка деловой игры «Дом» (выбери надёжную управляющую компанию)

По данным фонда Общественное мнение большинство россиян (64 %) сегодня не удовлетворены работой жилищно-коммунальных служб, которые отвечают за эксплуатацию их домов.

На сегодняшний день жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) все еще остается сферой, которую почти не затронули рыночные преобразования. Производство коммунальных услуг полностью сосредоточено в локальных монополиях, отсутствует конкуренция и стимулы к сокращению затрат и потерь, не часто удается привлечь в отрасль частный бизнес и частные инвестиции.

Одной из причин отсутствия рыночного регулирования объемов производства, инвестиционной привлекательности в отрасли, низкого качества и высокой стоимости жилищно-коммунальных услуг является наличие муниципального монополизма.

Демонополизация сферы жилищно-коммунального хозяйства может быть осуществлена и по пути широкого привлечения к обслуживанию жилищного фонда управляющихкомпаний, которые принимают на себя ответственность за эксплуатацию зданий, находящихся в частной или коллективной собственности.

Не случайно новый Жилищный кодекс и правительство России предписывают гражданам до конца 2007 г. определить, будем ли мы управлять своими домами самостоятельно, доверим их существующим структурам ЖКХ либо выберем управляющую компанию.

Договор на управление объектами недвижимости заключается между собственником и управляющей компанией сроком на пять лет.

Управляющая компания за предоставление услуг по управлению недвижимостью получает вознаграждение, размер и форма которого указываются в договоре. В то же время при работе с муниципальной

недвижимостью компания должна нести полную ответственность за рациональное использование получаемых ею бюджетных средств.

Управляющая компания предоставляет залог в обеспечение возмещения материального ущерба, который может быть нанесен объекту в результате ненадлежащего исполнения договора на управление. Отбор частных компаний для выполнения работы по управлению и организации обслуживания объектов недвижимости производится на основе
открытого конкурса.

Знание функций управляющей компании, муниципальной структуры во взаимодействии с управляющейкомпанией, критериев оценки качества работы, порядка проведения конкурсного отбора, состава работ по техническому обслуживанию зданий - обязательное требование к выпускнику специальности муниципальное управление, городское строительство и хозяйство и др.

Теоретические знания по этим темам студент получает при изучении курсов Муниципальное управление и социальное планирование в отрасли и Техническая эксплуатация зданий, сооружений и городских территорий. Естественно, что владение темой на уровне умений и навыков проблематично. Применения в учебном процессе деловойигры «Дом», позволит студентам приобрести практические навыки отбора управляющих компаний и работы с документацией.

Игра может быть использована на курсах повышения квалификации работников ТСЖ.

1. Назначение и цели игры

Игра предназначена для студентов специальности Муниципальное управление.

Учебная цель игры - закрепление знаний по теме Отбор управляющих компаний, содержание их деятельности, приобретение практических навыков проведения конкурса управляющих компаний и оценки их деятельности.

Игровой целью является получение к концу игры наибольшей суммы баллов по сравнению с другими участниками - победа в конкурсе управляющих

компаний.

2. Организационная структура игры.

Общее руководство подготовкой и проведением игры осуществляют два преподавателя, ведущих занятия по курсу Муниципальное управление и социальное планирование в отрасли.

Преподаватели в игре выполняют две роли: Служба заказчика, Конкурсная комиссия.

Учебная группа студентов делится на 4 - 6 команд, по 4 - 5 человек, и каждая команда выполняет роль Управляющаякомпания. Студенты в команде выполняют роли Директор, Главный инженер, Бухгалтер, Специалист, Служащий.

Оптимальный период проведения игры - конец восьмого семестра.

3. Содержание процесс игры.

Игра состоит из 9 последовательно выполняемых этапов.

На I этапе - Заявка на участие в конкурсе - участники подают заявку на участие в конкурсе по установленной форме (прил. 1). На этом этапе команды не получают оценок, и все претенденты допускаются к участию в конкурсе.

В реальных условиях, после изучения заявок, конкурсная комиссия может отказать претендентам с обоснованием причин.

НаIIэтапе - Оценка квалификации - участники сдают профессиональный экзамен. Экзаменационный билет включает 10 вопросов по технологии строительных процессов, технологии возведения зданий, технической эксплуатации зданий. Экзамен проводится в письменной форме. Примерный перечень вопросов и возможные ответы даны в прил. 2.

Команды обсуждают вопросы, находят ответ и передают билет на проверку в службу заказчика. За каждый правильный ответ командам начисляется по одному баллу. Победитель этапа определяется по максимальной сумме балов.

На III этапе - Собеседование - руководители управляющихкомпаний в службе заказчика заполняют анкету с вопросами по форме прил. 3.

В реальных условиях собеседование является обязательным для каждого участника конкурса. Управляющую компанию, участвующую в конкурсе, могут представлять не более пяти человек. Конкурсная комиссия, пользуясь определенной системой критериев, значимостью каждого из них, начисляет участникам баллы (максимальная сумма 100).

В игре для создания игровой ситуации и при отсутствии реальных данных количество баллов по каждому критерию определяется по жребию. В жеребьевке участвуют руководители компаний. Победитель определяется по максимальной сумме баллов. В случае равенства баллов победитель этапов определяется по результатам дополнительной жеребьевки.

На IV этапе - Конкурс главных инженеров - главные инженеры управляющих компаний представляют в службу заказчика план управления техническим состоянием конструктивных элементов и инженерного оборудования (прил. 4).

Главные инженеры, консультируясь с членами команды, учитывая физический износ, планируют по различным конструктивным элементам жилого здания тот или иной вид ремонта: ТР - текущий, ВКР - выборочно-капитальный, КР — капитальный, ПЗК - полная замена конструкции.

Конкурсная комиссия сравнивает план с нормативом, и при совпадении плана с нормой участнику ставят один балл.

Победитель этапа определяется по максимальной величине баллов.

На V этапе - Конкурс бухгалтеров - бухгалтеры компаний планируют периодичность работ по санитарному содержанию жилого дома (прил. 5).

Планирование выполняется при консультации всех членов команды. Бухгалтер назначает периодичность работ, руководствуясь знаниями, годовым фондом заработной платы по видам работ (прил. 5), подсказками, данными в примечаниях к прил. 5, жизненным опытом и здравым смыслом.

Предложения команд по периодичности работ бухгалтеры представляют в службу заказчика.

Конкурсная комиссия сравнивает предложения с нормативной

периодичностью и за каждое совпадение ставит командам один балл.
Победитель этапа определяется по максимальному числу баллов.

На VI этапе - Конкурс специалистов - специалисты компании отвечают на вопросы по срокам службы конструктивных элементов и инженерного оборудования (прил. 6).

Вопросы участникам даются по очереди на карточках, с одной стороны которых указан конструктивный элемент зданий, а с другой — срок службы по нормативу.

Если дан правильный ответ, карточка остается у участника, а если ответ неправильный, на вопрос отвечает второй участник, и так далее. Если правильный ответ не даст ни один участник, командам сообщается правильный ответ, а вопрос исключается из конкурса.

Конкурсная комиссия объявляет участникам что нормативный срок дается с градацией 5 лет.

На обдумывание ответа дается 10 секунд, в конкурсе используется 20 вопросов.
Победитель конкурса определяется по большему числу карточек у участника.

На VII этапе - Устранение неисправностей - участники устанавливают предельные сроки устранения неисправностей отдельных частей жилых домов и их оборудования (прил. 7).

Команды указывают срок в сутках, руководствуясь подсказкой, знаниями, жизненным опытом и здравым смыслом.

Конкурсная комиссия сравнивает указанные сроки с нормами и вычисляет отклонения по каждой неисправности и среднее значение отклонения.
Победитель этапа определяется по минимальной величине среднего отклонения.

На VIII этапе - Ремонт зданий - управляющие компании дают свои предложения по выполнению ремонтных работ, руководствуясь известным процентом физического износа конструктивных элементов здания и санитарно-технических систем, стоимостью ремонтных работ по отдельным позициям в

целом, а также своими возможностями.

Начальные возможности у всех команд одинаковые и оцениваются коэффициентом 10. Командам известно, что в заказ будут включены работы на сумму 12 млн р. из стоимости ремонтных работ на сумму 20 млн р. Игровой момент этапа состоит в том, что участники не знают, какие работы будут включены в заказ и какие работы для заказчика являются приоритетными.

Распределяя по видам работ свой коэффициент, команды должны руководствоваться значимостью конструктивного элемента, здравым смыслом и интуицией.

Предложения компаний передаются в службу заказчика в форме прил. 8.

Конкурсная комиссия проводит оценку предложений по методу балльной оценки.

Метод балльной оценки предложений предполагает установление максимально возможной суммы баллов по предложению (например, 1000 баллов), максимально возможного числа баллов по конструктивному элементу (например, 300 баллов) и порядок определения количества баллов по каждому конструктивному элементу для соответствующего предложения.

Пример балльной оценки предложений управляющих компаний по выполнению ремонтных работ представлен в прил. 9.

Победителем этапа объявляется команда, набравшая большую сумму баллов.

На XI этапе - Подведение итогов игры - руководители объявляют управляющую компанию, выигравшую конкурс, и команды, занявшие последующие места, проводят анализ действий команд на отдельных этапах и в целом по игре, объявляют победителей по номинациям Директор, Главный инженер, Бухгалтер, Специалист.

Если игра проводится в студенческой аудитории, то руководители объявляют, как

результаты игры будут учтены в текущей или итоговой аттестации.

4. Система оценок результатов игры.

Принятая система оценок на этапах изложена в разделе 3. Победителю

этапа начисляется количество баллов, равное числу команд, принявших участие в игре, занявшему второе место - на балл меньше и т. д. Все этапы игры равноценны.

Оценки на этапах руководители проставляют в экране результатов игры (прил. 10). Для наглядности и исключения ошибок в подсчете результатов экран выносится на доску или плакат и заполняется по ходу игры.

Баллы, полученные командами на отдельных этапах, суммируются. Победителем объявляется команда, набравшая наибольшую сумму.

При четырех участниках максимально возможная сумма баллов — 32, минимальная - 8.

5. Регламент игры

Этап I - Заявка на участие в конкурсе - 5 минут

Этап II - Оценка квалификаций - 10 минут

Этап IV - Конкурс главных инженеров - 10 минут

Этап V - Конкурс бухгалтеров - 10 минут

Этап V1 - Конкурс специалистов - 10 минут

Этап VII - Устранение неисправностей - 20 минут

Этап VIII - Ремонт зданий - 20 минут

Этап IX - Подведение итогов игры - 5 минут

Всего 90 минут (два академических часа).

6. Технологическое обеспечение игры

В состав технического обеспечения (на четыре команды) входят: коробка под материалы; папка для документации - 5шт.; пластмассовый кубик с цифрами на гранях; плакат Регламент игры ; таблички Служба заказчика, Управляющая компания - 4 шт.; приложение 1 - 5 экземпляров; табличка для тестового контроля - 8 экземпляров; шаблон для тестового контроля; приложение 2 - 5 экземпляров; приложение 3 - 5 экземпляров; приложение 4 - 5 экземпляров; приложение 5 - 5 экземпляров; приложение 6 - 1 экземпляр;

карточки с наименованиями конструктивных элементов - 20 шт.; приложение 7 - 5 экземпляров; приложение 8 - 5 экземпляров; приложение 9 - 2 экземпляра;

приложение 10 - 2 экземпляра.

Выводы по третьей главе:

На сегодняшний день управление жилыми зданиями с помощью ТСЖ является перспективным направлением развития реформы ЖКХ. ТСЖ позволяют улучшить качество работы ЖКХ, повернув его лицом к непосредственным потребителям услуг, и предоставляют большое количество новых возможностей и выгод собственникам квартир.

Тем не менее, сегодня они остаются неразвитой сферой ЖКХ. Одна из причин этого - отсутствие у населения достаточной информации о данной форме управления жилыми зданиями и сложившиеся негативные стереотипы в отношении системы ЖКХ в целом. Если добавить к этому, что большинство граждан психологически не готово взять на себя ответственность за управление собственным жильем, то вполне логичным является тот факт, что только 5% всего жилого фонда в России охвачено ТСЖ, а сама форма управления жилыми зданиями воспринимается как «чужая», созданная для нужд государства. В этих условиях критически важной становится информационно-пропагандистская работа по продвижению ТСЖ. Она должна быть направлена на устранение описанных негативных установок, выстраивание с населением отношений партнерства и доверия, повышение компетентности и социальной значимости собственников жилья, широкое их информирование о механизмах и преимуществах товариществ.

Теоретически, согласно новому Жилищному кодексу, люди могут и не создавать ТСЖ, а управлять домом самостоятельно, решая все вопросы на общем собрании, или заключить договор с частной УК. Но если ТСЖ не создано, то по любому, самому мелкому вопросу придется созывать общее собрание собственников. Даже если по решению жильцов дом перешел под опеку частной УК, товарищество все же имеет смысл создавать. ТСЖ вправе контролировать эксплуатирующую компанию, требовать отчет о потраченных средствах, следить за качеством оказываемых услуг и в случае

неудовлетворительной работы той или иной организации поменять её. Другой стимул для создания ТСЖ — возможность бесплатно оформить в долевую собственность нежилые помещения: подвалы, чердаки. Они могут использоваться самими жителями — допустим, для организации детского клуба, спортзала — или сдаваться в аренду и быть стабильным источником дохода, который, в свою очередь, можно направить, например, на ремонт или благоустройство территории. Новый ЖК также предоставил товариществам право получить в свое распоряжение земельный участок, на котором расположен данный дом и все сопутствующие ему объекты. Даже если не учитывать коммерческие возможности то, по крайней мере, это дает гарантию, что никто не построит у вас под носом, там, где полагается быть детской площадке, торговый павильон.

В среднем профессиональном образовании тема жилищно-коммунального хозяйства может изучаться в таких дисциплинах, как муниципальное управление, городское строительство и хозяйство, экономика предприятия, основы предпринимательской деятельности и др. жилищно-коммунальное хозяйство тесно связана с управленческими дисциплинами.

Для более глубоких знаний и закрепления теоретических умений, мы разработали деловую игру ДОМ, которая позволит студентам профессионального образования приобрести практические навыки отбора управляющих компаний и работы с документацией.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Организация успешной работы ЖКХ – одно из важных условий обеспечения достойных условий существования. Система управления ЖКХ требует реформирования. Главной цель реформы ЖКХ - это улучшение качества жилищно-коммунальных услуг при одновременном снижении затрат на их предоставление. Монополизм в этой сфере не дает потребителям и первую очередь населению возможности выбирать на рынке необходимый набор жилищных и коммунальных услуг.

В настоящее время отрасль жилищно-коммунального хозяйства находится в достаточно тяжелом положении. Реформирование ЖКХ в России осуществляется уже более двух десятилетий, однако реформы проходят достаточно тяжело.

Реализующаяся модель реформы ЖКХ позволила добиться определенных позитивных результатов: существенно возросла доля оплаты населением жилищно-коммунальных услуг, появились товарищества собственников жилья, как форма частного управления в многоквартирном доме, начались процессы демонополизации обслуживания жилья и проникновения частного капитала на данный рынок. Однако это все не изменило неэффективной системы функционирования жилищно-коммунального комплекса в целом, не поставило непреодолимых преград на пути возврата к нерыночным механизмам управления. Постепенные, частичные преобразования под жестким контролем государственных и муниципальных властей не позволили совершить качественный скачок и обеспечить саморазвитие данного сектора.

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

Дифференциация подходов к оплате с учетом реальной платежеспособности разных слоев населения - единственно возможный путь стабилизации финансирования предприятий средствами населения при обязательном снижении издержек по предоставлению жилищно-коммунальных

услуг.

Реальное положение с финансированием предприятий ЖКХ показывает, что модернизация оборудования собственными средствами невозможна, там едва хватает средств на текущее содержание инженерной инфраструктуры городов. За последние годы сумма средств из бюджетов всех уровней, направляемая в жилищно-коммунальное хозяйство, практически не меняется и составляет порядка трети от годовой потребности. К сожалению, дальнейшее увеличение бюджетных ассигнований на эти цели не представляется реалистичным. Переложить платежи населения на промышленные предприятия, увеличив перекрестное субсидирование, нецелесообразно, ибо сохранение перекрестного субсидирования отрицательно сказывается на развитии экономики в целом и конкурентоспособности отечественных производителей. Таким образом, остается один источник - полная оплата потребляемых ЖКУ высокодоходными категориями граждан.

В результате анализа состояния и развития ЖКХ на территории Новокузнецка мы пришли к следующим выводам, что на сегодняшний день управление жилыми зданиями с помощью ТСЖ является перспективным направлением развития реформы ЖКХ. ТСЖ позволяют улучшить качество работы ЖКХ, повернув его лицом к непосредственным потребителям услуг, и предоставляют большое количество новых возможностей и выгод собственникам квартир.

Становление и развитие жилищно-коммунального хозяйства г. Новокузнецка характеризуется как общими чертами, свойственными другим городам России, так и имеет ряд особенностей. Существующая система управления в ЖКХ характеризуется как несовершенная и бесперспективная, которая опирается не на рыночные, а административные принципы управления, так как органы местного самоуправления еще создали конкурентный рынок ЖКУ, продолжая делать ставку на развитие муниципальных унитарных предприятий. Это все приводит к тому что жилищно-коммунальные предприятия заинтересованы в продолжении бюджетного дотирования и не

стремятся производить качественное и количественное предоставление ЖКУ населению. Помимо этого, процесс вовлечения собственников жилья не получил эффективного развития из-за реальных механизмов управления многоквартирными домами, экономических стимулов для организации ТСЖ, правовой среды для взаимодействия власти и частного бизнеса в жилищно-коммунальной сфере.

Прежде всего, необходимо определить целевую аудиторию ее характеристики и основную мотивацию, которая может побудить к вступлению в ТСЖ и участию в его работе. Исходя из мотивов, необходимо выбрать информацию, которая была бы интересна и полезна целевой аудитории выбор каналов, позволяющих доносить эту информацию до потенциальных участников ТСЖ, а также способ донесения этой информации.

Поэтому в качестве путей совершенствования взаимодействия деятельности ТСЖ "ДСК - Новобайдаевец" с участниками рынка коммунальных услуг в г. Новокузнецка необходимо принятие мер по созданию условий для организации и деятельности ТСЖ, разработкой и выполнением программы по долгосрочному улучшению места проживания потребителей. Для выполнения этих мер и программ, были разработаны предложения по совершенствованию ТСЖ с ОАО «Водоканал». Такое взаимодействие ТСЖ с Водоканалом помогает сэкономить финансовые средства собственников жилья, позволяет не накапливать долг перед ТСЖ. Такое взаимодействие станет экономически выгодным для ТСЖ и города Новокузнецка в целом.

Знание содержания, управления и структуры жилищное — коммунального хозяйства, понимая экономические механизмы ЖКХ и рассмотрев коренные изменения финансирования жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, после тщательного анализа товарищества собственников жилья можно сделать вывод о профессионализме работников данной сферы и знаний жителей, собственников жилья о деятельности данной сферы.

Такие знания и умения — обязательное требование к выпускникам

специальности муниципальное управление, экономика предприятия, основы предпринимательской деятельности и другие — будущему специалисту службы заказчика муниципальных образований и управляющихкомпаний. На базе данных дисциплин, мы разработали методические указания, деловую игру ДОМ (выбери надёжную управляющую компанию). Благодаря этому студенты на практике ознакомятся с документацией, посмотрят и поймут работу управляющей компании.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Конституция Российской Федерации 1993 г. (в последней ред. Законов РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008г. № 6-ФКЗ, № 7-ФКЗ)
2. Гражданский кодекс РФ.-М.1999.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. От 04.05.2010).
4. Закон РФ от 24.12.92 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Российская газета – 1993 –2 января, с.1.
5. Федеральный закон от 17.06.99 № 113-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики». // Российская газета – 1999-20 июня – с.1.
6. Федеральный закон Российской Федерации от 15.06.96г. № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" (в ред. от 30.12.2001 N 196-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ).
7. Постановление Правительства РФ от 27 февраля 1999 г. N 242 "Вопросы Правительственной комиссии по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации. 1999. № 6. Ст. 241
8. Постановление Правительства РФ от 18 июня 2006 г. №707 "Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг".
9. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 05.04.2010)"Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 16.09.2003).
10. Распоряжение Правительства РФ от 02.02.2010 № 102-р, которым утверждена Концепция федеральной целевой программы "Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы" (далее — Концепция).
11. Закон РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-I "О защите прав потребителей" (с изменениями от 2 июня 1993 г., 9 января 1996 г., 17 декабря 1999 г., 30 декабря 2001 г., 22 августа, 2 ноября, 21 декабря 2004 г., 27 июля 2006 г., 25 ноября 2006 г., 25 октября 2007 г., 23 июля 2008 г., 3 июня 2009 г., 23 ноября 2009 г., 18 июля

2011 г.).

12. Федеральный закон от 12.01.1996 № 1-ФЗ "О некоммерческих организациях", 12 января 1996 года N 7-ФЗ.

13. ФЗ «О ТОВАРИЩЕСТВАХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ» (в ред. Федеральных законов от 30.12.2001 N 196-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 N10-П).

14. Федеральная программа "Жилище" на 2011 - 2015 годы.

15. Указ Президента РФ "О реформе жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации". //Собрание актов законодательства РФ от 05.05.1997 г., №18, с.21-31

16. Указ Президента РФ от 29.03.96 № 432 «О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов» // Российская газета – 2 апреля – с.1.

17. Аболин А.А. Статистическая отчетность 22-ЖКХ (субсидии) как зеркало проведения реформы ЖКХ // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ – 2001- №5-с.64-68.

18. Аболин А.А. Трансформация льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг в компенсационные выплаты // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №6 –2001-с.58-62.

19. Бабун, Р.В. Организация местного самоуправления: учеб. пособие / Р.В. Бабун. - Спб.: Питер, 2005. - 192 с.

20. Бобович Р.Е. Объединения жителей многоквартирных домов. - М.: Ассоциация ТСЖ "Центр", 2008. - 237 с.

21. Долгушина О.В. Порядок формирования ТСЖ в период строительства // Экономика и жизнь. - 2010. - №1. - С.32-40.

22. Дронов А.А. О состоянии ЖКХ России и перспективах его формирования // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - № 6-7 –2001 г.

23. Конюхов Л.Н. и др. Анализ финансового состояния жилищно-коммунального предприятия // ЖКХ – 2001-№6

24. Кругликов А.А. Государственная политика в сфере жилищно-

коммунального хозяйства // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №7 – 2000 г.

25. Максимова Н.С. Реформа жилищно-коммунальной сферы – важный резерв укрепления финансов России // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ - №5 –2003 г.

26. Рыжов А.Б. Внедрение норм ЖК РФ об управлении многоквартирными домами // Жилищное право. - 2006. - №2. - С.26-33.

27. Рыжов А.Б. Правовые основы капитального ремонта многоквартирных домов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера: в 2 ч. - 2005. - №4. - Ч.I. С.10 - 14.

28. Смирнов, Е.Б. Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа. - СПб., СПбГИЭА, 2005. - 264 с.

29. ТСЖ споры / лучшие адвокаты Москвы — [электронный ресурс]. - Режим доступа:http://tsj-spor.ru/ - Заглю с экрана. - Данные соответствуют 28.05.13.

30. Тягунова Л. А. Экономика и социум – [электронное периодическое издание]. - Режим доступа: http://iupr.ru/elektronnoe-periodicheskoe-izdanie-ekonomika-i-sotsium/ - Загл. с экрана. - Данные соответствуют 30.04.13.

31. Филимонов С.Л. Справочник по организации деятельности правления ЖСК, ЖК, ТСЖ; М.: ДИАЛОГ. МИФИ, 2010, ч.2. - 208 с.

32. Чернышев Л.Н. Жилищно-коммунальная реформа в России. - М.: Международный центр финансово-экономического развития, 2008.

33. Чистякова М.А. Создание ТСЖ. // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. - М.: "Аюдар Пресс". - № 1, январь 2008.

Приложение 1

ЗАЯВКА
на участие в конкурсе

Управляющая компания _____

Перечень сведений	**Отметка участника**	**Отметка комиссии**
1. Номер конкурсного участка, на управление которым претендует участник		
2. Общие сведения об участнике конкурса: нотариально заверенные копии учредительных документов и паспортные данные		
3. Организационно-правовая форма предприятия, год создания, основной профиль деятельности		
4. Копия баланса предприятия, заверенная Государственной налоговой инспекцией		
5. Юридический адрес и банковские реквизиты участника, фамилия, имя, отчество руководителя, номера контактных телефонов		
6. Фамилия, имя, отчество и телефоны лица, ответственного за участие в конкурсе и дальнейшую работу по договору в случае победы в конкурсе		
7. Опыт работы в сфере управления жилищным фондом		
8. Сведения по предшествующей деятельности		
9. Перечень организаций и предприятий, которым ранее были предоставлены услуги (с указанием телефонов)		
10. Согласие участника вести гарантийное обеспечение договора		
11. Согласие участника ответить на вопросы, связанные с управлением, эксплуатацией, и ремонтом жилищного фонда, включая порядок и условия начисления платежей за оказываемые услуги, принципы финансирования работы, составления планов,		

бухгалтерской и статистической отчетности		
12. Согласие участника на получение платы за услуги по управлению исходя из нормативов, устанавливаемых для дирекции единого заказчика муниципальных округов, с учетом конкретного перечня работ		

Примечание. Если сведения участниками представлены, ставится отметка да, если не представлены ставится отметка Нет.

Приложение 2

ПЕРЕЧЕНЬ

вопросов и возможные ответы по 11 этапу игры

Вопрос 1.Чему равна средняя толщина горизонтальных швов кирпичной кладки?
Ответ: 10 мм; 12 мм; 14 мм; 15 мм; 16 мм.

Вопрос 2. Чему равна средняя толщина вертикальных швов кирпичной кладки?
Ответ:8 мм;9 мм; 10мм;11мм; 12мм.

Вопрос 3. Какие требования предъявляются к качеству поверхности улучшенной штукатурки?
Ответ:1. Не больше двух 3 миллиметровых просветов, на 2 -метровое правило;
2. Не больше трех 2 миллиметровых просветов, на 2- метровое правило;
3. Не больше трех 3 миллиметровых просветов, на 2 -метровое правило;
4. Не больше двух 2 миллиметровых просветов, на 2 -метровое правило

Вопрос 4. На каком предельном давлении должны быть герметичны системы водопровода?
Ответ: 0,4 Мпа; 0,5 МПа; 0,6 МПа; 0,8 МПа; 1,0 МПа.

Вопрос 5. Чему равно предельное рабочее давление для систем отопления с чугунными отопительными приборами?
Ответ: 0,4 МПа; 0,5МПа; 0,6 МПа; 0,8 МПа; 1,0 МПа

Вопрос 6. Каково минимальное допустимое расстояние от цоколя стены здания до ствола дерева?
Ответ: 3 м; 5 м; 6 м; 7 м; 8 м.

Вопрос 7. Чему равен предельный индекс повышения тарифов платы за жилое помещения на 2011 г. для г. Новокузнецка?
Ответ: 114 %; 116 %; 118 %; 120 %; 122 %.

Вопрос 8. Чему равен предельный индекс повышения тарифов платы за коммунальные услуги на 2011 г. для г. Новокузнецка?
Ответ: 118 %; 120 %; 122 %; 124 %; 126 %.

Вопрос 9. Какое количество атмосферных осадков должно отводиться с поверхности кровли по водостокам?
Ответ: 60 %; 70 %; 80 %; 90 %; 100 %.

Вопрос 10. Чему равен зазор, оставленный для восприятия температурных деформаций между черепицами в ряду?
Ответ: 0 мм; 0,5 мм; 1 мм; 2 мм; 3 мм.

Приложение 3

Собеседование с участником конкурса

Ф.И.О. члена конкурсной комиссии_____
Название участника конкурса _____
Номер участника конкурса _____
Дата собеседования _____

п/п	Критерий	Максимальное число баллов	Число баллов участника
1	Опыт работы	10	
2	Квалификация руководителей	15	
3	Квалификация специалистов	10	
4	Отзывы заказчиков по предыдущей работе	5	
5	Предлагаемые методы работы. Состояние производственной базы	15	
6	Заявленная стоимость обслуживания	25	
7	Стабильность финансового положения	20	
	Итого	100	

Место участника_____

Приложение 4

План управления техническим состоянием конструктивных элементов и инженерного оборудования

Участник конкурса_____

Конструктивные элементы	Физический износ, %	Вид ремонта		Отметка комиссии
		Предложение участника	По норме	
Фундаменты	30			
Несущие стены	35			
Перекрытия	20			
Лестничные марши	26			
Перегородки	50			
Несущие конструкции кровли	38			
Кровля	46			
Оконные заполнения	75			
Дверные заполнения	45			
Полы	31			
Внутренняя отделка	45			
Система отопления	45			
Холодное водоснабжение	75			
Горячее водоснабжение	45			
Канализация	38			
Электрооборудование	38			
Газоснабжение	14			

ТР - текущий ремонт; ВКР - выборочный капитальный ремонт;
КР - капитальный ремонт; ПЗК - полная замена конструктивного элемента.

Место участника_____

Приложение 5

ПЕРЕЧЕНЬ
работ по санитарному содержанию жилого дома
Участник конкурса _____ _

Перечень работ	Годовой фонд заработной платы, р.	Периодич-ность участника	Периодичность по норме	Оценка комиссии
Влажное подметание лестничных клеток				
Мытье лестничных площадок и маршей	3355			
Влажная протирка стен	372			
Мытье окон	8746			
Влажная протирка подо-конников и отопительных приборов	185			
Мытье пола в кабине лифта	4147			
Обметание пыли с потолков	372			
Очистка приямков с металлической решеткой	4846			
Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание и мытье)	605			
Удаление мусора из Мусороприемных камер	8294			
Подметание территории	16579			
Уборка газонов	7269			

Мойка территории	279			
Очистка урн от мусора	417			
Очистка урн от мусора	417			
Очистка и дезинфекция ствола мусоропровода	4473			

Примечания:
1. Возможная продолжительность уборки: ежедневно; 3 раза в неделю; 1 раз в неделю; 2 раза в месяц; 1 раз в месяц; 3 раза в теплый период; 2 раза в год; 1 раз в год.
2. Годовой фонд заработной платы рассчитан из условия, что на уборке занят рабочий 2-го разряда и убирает одну лестничную клетку девятиэтажного жилого дома.

Место участника _____

Приложение 6

Срок службы конструктивных

элементов и инженерного оборудования

Конструктивные элементы	Основные материалы	Срок службы, лет
1. Фундамент	Ленточный, каменный	125
2. Отмостка	Асфальтобетон	15
3. Несущие стены	Кирпич	125
4. Перегородки	Гипсолитовые	60
5. Перекрытия	Железобетонные	125
6. Лестничные марши и площадки	Железобетонные	100
7. Несущие конструкции кровли	Деревянные	60
8. Кровля	Металлочерепица	40
9. Оконные заполнения	Деревянные	40
10. Полы	Деревянные	40
11. Дверные заполнения	Деревянные	30
12. Внутренняя отделка	Штукатурка	60
13. Балконы, лоджии	Железобетонные	70
14. Водостоки	Оцинкованные трубы	10
15.Система отопления	Стальные трубы	20
16. Холодное водоснабжение	Стальные трубы	20
17. Горячее водоснабжение	Стальные трубы	20
18. Канализация	Чугунные трубы	30
19. Электрооборудование	Скрытая проводка	30
20. Газоснабжение	Стальные трубы	30

Приложение 7

Предельные сроки устранения неисправностей отдельных частей жилых домов и их оборудования

Участник конкурса _____

Неисправности	Срок участника	Срок по норме	Отклоне-ние
Протечки в отдельных местах кровли			
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, креплений)			
Утрата связей отдельных кирпичей с кладкой наружных стен			
Разрушенные или утраченные входные двери в подъездах			
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, с угрозой обрушения штукатурки			
Протечки в перекрытиях с нарушением гидроизоляции полов в санузлах			
Течи водопроводных кранов, кранов сливных бачков и в унитазах			
Неисправность мусоропровода			
Неисправности в электроплите с выходом из строя одной конфорки			
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений			

Примечание. Срок указать в сутках от 1 до 7. Среднее значение отклонения:

Место участника_____

Приложение 8

Предложения управляющих компаний
по выполнению ремонтных работ
Компания _____

Конструктивные элементы	Процент износа	Ст-ть рем. работ, млн р.	Предложение компании	
			Коэффициент	Стоимость работ, млн р..
Фундаменты	30	1		
Стены и фасады	30	4		
Перекрытия	30	1		
Крыши	44	2		
Оконные и дверные	44	3		
Перегородки	38	2		
Полы	31	1		
Внутренняя отделка	38	3		
Центральное отопление	45	2		
Водопровод, канализация, горячее	38	1		
Итого	20	10		

Приложение 9

Пример балльной оценки предложений

управляющих компаний по выполнению ремонтных работ

Конструк-ивные эле-ты	Ст-ть рем.работ,млнр.	Балл конструк-тивного эл-та	Предложения управляющих компаний						
			Альфа		Бета		Гамма	Дельта	
			Коэф.	сумма	Коэф.	сумма	Коэф.	сумма	
1. Стены Коэффицент по отношении к мин. сумме Количество баллов	4	100	1,2 80	3,33 1,25 66	1,5 100	2,66	1,0	1 66	4
2. Крыша Коэффициент по отношению к мин. сумме Количество баллов	2	200	0,8 106	2,5 1,88 106	0,5 66	4,0 3,0	0,8	1,5 200	1,33 1,0
3. Окна и двери Коэффициент по отношению к мин. сумме Количество баллов	3	300	1,5 300	2,0 1,0 240	1,5 300	2,0 1,0	1,2	0,5 100	6,0 3,0

4. Полы Коэффициент по отношению к мин. сумме Количество баллов	1	100	0,5 2,0 0,5 2,0 1,5 0,66 3,0 3,0 1,0 33 33 100	1,2 80	0,83 1,25
5. Отопление Коэффициент но отношении к мин. сумме Количество баллов	2	300	1,0 2,0 1 2,0 0,5 4,0 1,0 1,0 2,0 300 300 150	0,8 240	2,5 1,25
Сумма баллов	1000		819 799 662	686	

Победитель этапа - компания Альфа

Приложение 10

Экран результатов игры

Управляющая компания	Этап игры								Итого баллов
Альфа									
Бета									
Гамма									
Дельта									
Итого:									