**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

**Воронежский государственный архитектурно-строительный университет**

**НАРОДНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Раздаточный материал для слушателей**

по курсу

«Экономические проблемы ЖКХ»

Разработчик:

к.э.н., доц. Анисимова Н.А.

Воронеж –2015

**Цель обучения:** формирование знаний в области экономики жилищно-коммунального хозяйства, экономических и социальных отношениях в сфере жилищного самоуправления, а также приобретение практических навыков по проведению экономических расчетов себестоимости производства коммунальных услуг, тарифов и регулирования отношений между субъектами рынка в части согласования тарифов и оплаты коммунальных услуг.

**Задачи обучения:**

* дать комплекс теоретических знаний по основам жилищно-коммунальной политики, особенностям жилищного самоуправления и взаимоотношений собственников с управляющими компаниями;
* овладение методологией расчета себестоимости коммунальных услуг, в т.ч. затрат на санитарное содержание и текущий ремонт многоквартирного дома и обоснования тарифов;
* приобретение практических навыков по управлению МКД, планированию и анализу себестоимости коммунальных услуг.

**Краткий теоретический курс**

1. **Общая характеристика жилищно-коммунального хозяйства**

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) города является самостоятельной сферой в системе народного хозяйства, основная цель функционирования которой - удовлетворение потребностей населения и предприятий в услугах, обеспечивающих нормальные условия для производства и жизнедеятельности.

Жилищно-коммунальный комплекс (ЖКК)– представляет собой сложный технический комплекс зданий, сооружений, инженерных сетей и оборудования, а также промышленного, ремонтно-строительного производства и эксплуатационного обслуживания, созданного для их содержания, ремонта и сохранности.

Продуктом деятельности отраслей ЖКХ являются услуги. Основной обобщающей характеристикой жилищно-коммунальных услуг является их необходимость для жизнеобеспечения городов и населенных пунктов. Услуги, предоставляемые предприятиями отрасли, могут быть в виде доведенных до потребителя материальных носителей с определенными качественными показателями (тепло и электроэнергия, вода и.т.д.), а также непосредственно в виде работ на объекте (обслуживание жилых домов, санитарная очистка).

Структура городского хозяйства в каждом городе индивидуальна.

Существенным образом она изменилась в российских городах в связи с переходом на рыночные отношения.

Структура экономики города представляет собой определенное соотношение между элементами его экономической системы, важнейшими из которых являются: структура факторов воспроизводства, отраслей, внутриотраслевые структуры, структуры экономики в разрезе городских территорий, структура внутренних и внешних связей, производства и потребления, инвестиций, занятости и пр.

Эволюция структуры городского хозяйства отражает присущие городу условия, в числе которых: географическое местоположение, природные ресурсы, его климатические условия, экономическая история развития городского воспроизводственного комплекса, отражение военно-политических и социально-экономических процессов на его территории, демографические, историко-культурные особенности развития города.

**2. Структура жилищно-коммунального хозяйства**

Жилищно-коммунальное хозяйство как важнейшая система жизнеобеспечения и безопасности населения представляет собой сложную многофункциональную систему, состав и структура которой в каждом регионе является специфичной.

В составе ЖКХ можно выделить несколько подотраслей:

жилищное хозяйство;

ресурсоснабжение (тепло-, электро-, водоснабжение, водоотведение);

благоустройство населенных пунктов (дорожно-мостовое хозяйство, озеленение, санитарная очистка, утилизация отходов);

бытовое обслуживание (банно-прачечное, гостиничное хозяйство).

Жилищно-коммунальное хозяйство - это сложная социально-экономическая система, обеспечивающая жизнь и работу населения, а также предприятий различных отраслей народного хозяйства необходимыми ресурсами воды, газа, электричества, тепла.

Традиционно **структура ЖКХ** включает:

жилищный комплекс с ремонтно-строительными организациями;

дорожное хозяйство и городской пассажирский транспорт;

теплоэнергетическое хозяйство;

газовое хозяйство;

инженерные коммуникации и системы связи, сигнализации, пожарной охраны;

водопроводно-канализационное хозяйство;

предприятия обслуживания инженерных сетей и сооружений;

электроснабжение и уличное освещение;

зеленое хозяйство;

зона отдыха, парки, бассейны;

памятники, исторические комплексы;

службы обеспечения и контроля экологической обстановки в городе;

благоустройство.

В составе ЖКХ особое место занимает коммунальное хозяйство.

Коммунальное хозяйство – совокупность предприятий, служб и хозяйств по обслуживанию населения городов, поселений. Предприятия коммунального хозяйства обслуживают также и промышленные предприятия, снабжая их водой, электроэнергией, газом и другими коммунальными услугами.

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

Особое значение для города (поселения) имеют *объекты коммунального назначения и услуги, оказываемые населению и другим потребителям:*

1. Водопровод

Это система непрерывного водоснабжения потребителей для удовлетворения их нужд. Водопровод может удовлетворять нужды: питьевые, хозяйственные, производственные, противопожарные, ирригационные (орошение).

2. Канализация

Это составная часть системы водоснабжения и водоотведения, предназначенная для удаления твердых и жидких продуктов жизнедеятельности человека, хозяйственно-бытовых и дождевых сточных вод, с целью их очистки от загрязнений, и дальнейшей эксплуатации, либо возвращению в водоем. Необходимый элемент современного городского хозяйства.

3. Капитальный ремонт помещений

Он подразумевает значительные работы по улучшению состояния зданий и сооружений. Нередко капитальный ремонт сродни реконструкции некоторых частей здания или же всего здания.

4. Текущий ремонт зданий

Имеет своей целью незначительные изменения для поддержания эксплуатационных параметров зданий и сооружений.

5. Теплоснабжение

Система снабжения теплом, слежение за изоляцией горячей воды в батареях, обеспечение котельных и ТЭЦ, а также система завоза топлива к ним.

6. Уборка и утилизация мусора

7. Электроснабжение

Это система непрерывного электроснабжения потребителей. Сеть электроснабжения – комплекс инженерных сооружений, оборудования и аппаратуры, предназначенный для передачи электрической энергии от источников к потребителям. Субъектами деятельности ЖКХ являются муниципальные, государственные и частные предприятия и организации.

**3. Целесообразность и условия реформирования жилищно-коммунального хозяйства**

В сфере ЖКХ в соответствии с Концепцией реформирования жилищно-коммунального хозяйства и Указом Президента РФ с 1997 года осуществляется реформа, целью которой является переориентация данной сферы на рыночные условия хозяйствования. Проведение реформ в одном из проблемных секторов городского хозяйства, в сфере ЖКХ обусловлено рядом причин.

Во-первых, расходы на содержание ЖКХ всегда составляли существенную часть бюджетных расходов, прежде всего местных органов управления.

Во-вторых, необходимо конкретным образом  изменить отношение к имеющимся материальным ресурсам. Их экономия дает значительные выгоды всему народному хозяйству страны.

В-третьих, существовавшая система обеспечения этой сферы материальными и финансовыми ресурсами не позволяла удовлетворительным образом содержать ее и обеспечить потребности населения.  Изменение политико-экономических отношений административных структур управления на всех уровнях власти также предопределило необходимость реформы ЖКХ.

Необходимым элементом современной российской реформы ЖКХ является преобразование структуры хозяйства в городах России. Здесь сосредоточена большая часть населения страны, сконцентрирован творческий и экономический потенциал российского общества, определяющие развитие российской экономики. Углубляющийся спад производства, снижение уровня и качества жизни в городах, требуют эффективной структурной экономической политики.

Проблема состоит в том, что народно-хозяйственная структура, равно как и структуры регионов и городов, в период предшествовавший реформе, формировались в условиях командной экономики и, следовательно, соответствуют данному типу хозяйства. Экономические структуры регионов и городов не были ориентированы на функционирование в условиях конкурентного рынка.

Наряду с этим следует отметить ряд существенных изменений общих условий хозяйствования, в числе которых:

− количественная и качественная трансформация внешнего рынка, в связи с появлением и развитием отношений с государствами СНГ, а также с изменением экономических отношений с традиционными партнерами на мировых рынках;

− демилитаризация экономики;

− формирование свободных рыночных структур, функционирующих

в экономике городов на основе частной собственности, предпринимательства, конкуренции;

− значительные изменения в сфере спроса и предложения.

В настоящее время существуют два различных направления, по которым может идти  реформирование предприятий городского хозяйства. Согласно первому, основное внимание уделяется экономии бюджетных средств, повышению эффективности их использования путем постепенного перекладывания затрат на финансирование предприятий городского хозяйства на плечи потребителей. Это происходит путем повышения тарифов на услуги предприятий городского хозяйства. Однако у этого направления есть серьезные недостатки: в результате простого повышения тарифов до уровня окупаемости, у этих предприятий не возникнет стимула повышать качество предоставляемых услуг, а также со стороны населения будет резкое недовольство политикой, проводимой местными властями, а также ухудшение социальной ситуации в целом.  Согласно второму направлению, основные усилия должны быть направлены на активизацию экономических путей решения существующих проблем. Нужна  демонополизация рынков услуг предприятий городского хозяйства, создание конкуренции между предприятиями различных форм собственности, что повлечет сбережение ресурсов и также постепенное повышение тарифов, которое также является частью реформ.

Повышение тарифов на услуги предприятий городского хозяйства – неотъемлемая часть каждого из направлений реформирования, но целью проведения реформ является повышение качества обслуживания населения города с переводом предприятий городского хозяйства на принципы работы в условиях рыночной экономики.  До нынешнего момента, повышение тарифов предприятиями городского хозяйства было оторвано по времени от каких либо качественных результатов этого повышения. Либо оно вовсе не имело своим следствием ни снижения бюджетных расходов, ни повышения качества работ и услуг в данной сфере, ни, тем более не стимулировало снижение производственных издержек в данной сфере.

Важнейшими ***направлениями проводимой реформы*** являются:

-формирование оптимальной структуры управления жилищно-коммунальным хозяйством;

- демонополизация и создание конкурентной среды для предприятий, предоставляющих услуги ЖКХ,

- контроль над установлением тарифов предприятиями монополистами,

-обеспечение социальной защиты населения.

**4.Понятия и структура жилищного фонда.**

Основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социаль­но-экономических условиях определяет Гражданский кодекс, Жилищный кодекс и Закон Российской Фе­дерации от 24 декабря 1992 года № 4218-1 «Об основах феде­ральной жилищной политики». Закон устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов исполь­зования недвижимости в жилищной сфере.

**Жилищная сфера** - область народного хозяйства, включаю­щая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управ­ление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Недвижимость в жилищной сфере - 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, приусадебные хозяйственные 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.

**Жилой фонд** - совокупность всех жилых помещений не­зависимо от форм собственности, включая жилые дома, спе­циализированные дома (общежития, гостиницы приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, при­знанных беженцами, специальные дома для одиноких преста­релых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые поме­щения в других строениях, пригодные для проживания.

**Жилой дом** - здание постоянного типа, в котором жилые по­мещения составляют более половины площади помещений зда­ния. Жилые дома подразделяют на многоквартирные и одно­квартирные.

**Многоквартирный жилой дом** - жилой дом, в котором имеют­ся две или более жилых единиц, имеющих выход в места обще­го пользования дома.

Помещение - единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для са­мостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридичес­ких лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

**Жилое помещение** характеризуется как помещение, предназна­ченное для постоянного и преимущественного проживания, изо­лированное помещение (квартира, комната, комнаты), отвеча­ющее нормативно-техническим требованиям. Жилое помеще­ние дифференцируется на жилой дом, комнату, квартиру.

**Квартира** - жилое помещение, состоящее из одной или не­скольких комнат и вспомогательных помещений (кухни, санузла, кладовых, коридоров, лестниц), расположенное в жилом или нежилом здании.

**Комната** - жилое помещение, ограниченное стенами от пола до потолка, в жилом доме, в структурно обособленной части иного здания, которое построено, пристроено и т. д. для про­живания граждан, имеющее выход в места общего пользования квартиры, многоквартирного или индивидуального жилого дома либо здания. Комната может быть неизолированной, т. е. связанной с другой комнатой общим входом.

**Социальная норма площади жилья** - размер площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой осуще­ствляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг.

Социальная норма площади жилья эквивалентна минималь­ному размеру предоставления жилых помещений, который ус­танавливается органами государственной власти субъектов Рос­сийской Федерации в зависимости от достигнутого уровня жи­лищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального ис­пользования и других факторов.

Нормативы потребления коммунальных услуг - нормативы, ха­рактеризующие объективно необходимый минимальный объем и качество предоставляемых услуг. В пределах норматива осу­ществляется расчет субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг.

**Собственник жилого помещения** - лицо, которое на законных основаниях вправе по своему усмотрению совершать в отно­шении принадлежащего ему жилого помещения любые дей­ствия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать принадлежащее ему жилое поме­щение в собственность другим лицам, передавать им, остава­ясь собственником, право владения, пользования и распоря­жения, распоряжаться им иным способом.

**Наниматель жилого помещения** - лицо, которому предостав­лено жилое помещение во владение и пользование на условиях договора, найма или социального найма.

Наймодатель - собственник жилищного фонда или уполно­моченное им лицо, предоставляющие жилое помещение граж­данину во владение и пользование для проживания в нем по договору найма или социального найма.

**Арендатор жилого помещения** - лицо, которому жилое поме­щение предоставлено во временное владение и пользование или во временное пользование.

**Арендодатель** - собственник жилищного фонда или уполно­моченное им лицо, предоставляющие жилое помещение арендатору во временное владение и пользование или во вре­менное пользование.

**Договор социального найма жилого помещения** - соглашение, по которому собственник государственного или муниципаль­ного жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (най­модатель) предоставляют во владение и пользование граждани­ну (нанимателю) благоустроенное жилое помещение, как пра­вило, в виде квартиры в пределах нормы площади жилого по­мещения, а наниматель обязуется использовать его для прожи­вания и своевременно вносить плату за жилое помещение.

**Договор аренды** - соглашение, по которому арендодатель предоставляет арендатору и членам его семьи недвижимость в жилищной сфере, включая жилые помещения, без ограниче­ния размеров за договорную плату во временное владение и пользование либо пользование, а арендатор обязуется исполь­зовать ее в соответствии с договором и своевременно вносить арендную плату, включая плату за коммунальные услуги.

**5.1Сущность жилищного самоуправления**

С 1 марта 2005 г. вступил в силу Жилищный кодекс РФ, подписанный Президентом РФ 31 декабря 2004 г. Новый Жилищный кодекс, пришедший на смену Жилищному кодексу 1983 г., различает две категории жильцов:

* собственников жилья, приватизировавших свои квартиры;
* проживающих в муниципальных квартирах и комнатах по дого­вору.

**Жилищное самоуправление** – процесс управления эксплуатацией жилищного фонда с участием собственников или силами собственников или нанимателей жилья.

Развитие жилищного самоуправления началось с зарождением рыночных отношений в жилищной сфере и в настоящее время осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

Основной целью жилищного самоуправления является привлечение к управлению эксплуатацией жилищным фондом собственников и нанимателей жилья для повышения качества и приближения требований по эксплуатации жилья к требованиям жильцов с учетом реального состояния жилых домов.

Последствиями развития жилищного самоуправления являются:

1. изменение источников и размеров финансирования эксплуатационных работ по жилому фонду;

2. появление возможности выбора конкретной фирмы управления жилищным фондом;

3. появление возможности корректировки планов по ремонту и содержанию жилья по требованию жильцов;

4. появление возможности выбора стандарта качества эксплуатации жилья и т.д.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ ст. 161 до 1 января 2008г. собственники и наниматели жилых помещений должны выбрать одну из трех форм жилищного самоуправления, соответственно провести общее собрание и зарегистрировать выбранную форму управле6ния, выбрать председателя и определить процедуру взаимоотношений в процессе управления жилищным фондом.

Управление многоквартирным домом должно осуществляться по одной из выбранных форм и обеспечивать благоприятные условия проживания, решение вопросов пользования совместным имуществом, а также предоставлением коммунальных услуг в достаточном объеме и в соответствии с режимом потребления.

Экономическое обоснование выбора формы жилищного самоуправления осуществляется на основе расчета доходов и расходов по содержанию и обслуживанию дома и сравнения затрат на обслуживание с общегородским или средним тарифом для данной группы домов.

При расчете расходов на содержание и эксплуатацию жилищного фонда следует учитывать (в соответствии с «Правилами эксплуатации жилищного фонда», 1999г.) классификацию работ по технической эксплуатации и обслуживанию жилья:

1. управление жилищным фондом;

2. затраты на ремонт и техническую эксплуатацию жилого дома;

3. санитарное обслуживание мест общего пользования и придомовых территорий.

Расчет расходов на содержание жилья может производиться в нескольких вариантах:

**1вариант.** На основе общегородского тарифа определяется перечень работ и услуг базового уровня, определенного постановлением администрации города, которое должно производиться в рамках действующего тарифа. К этому составу работ добавляются работы и затраты, которые будут производиться по договору обслуживания сверх нормативного комплекса.

**2 вариант.** В зависимости от структуры управляющей компании или ТСЖ производится поэлементный расчет затрат на осуществление комплекса работ по техническому обслуживанию и ремонту жилищного фонда.

Целесообразна следующая **классификация затрат** по обслуживанию жилого дома:

1. затраты на ремонт (составляется перечень ремонтных работ в соответствии с действующими нормами или техническим состоянием дома и рассчитывается стоимость работ, выполняемых собственными силами или по договорам подряда);

2. расходы на оплату труда работников, занятых управлением и обслуживанием жилищного фонда;

3. расходы на приобретение инструмента, инвентаря, включая хозяйственный инвентарь и бытовые средства;

4. расходы на содержание офиса или используемых помещений для организации производственного процесса по эксплуатации жилья;

5. прочие производственные расходы. Включающие приобретение оборудования, не требующего монтажа;

6. накладные расходы в части, неучтенной предыдущими статьями;

7. инвестиционная составляющая и амортизационные отчисления.

**6. Экономические проблемы эксплуатации и содержания жилого фонда**

Система технической эксплуатации зданий представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности зданий и объектов. В этой системе задействованы материальные, трудовые и финансовые ресурсы, а также нормативная и техническая документация.

Система технической эксплуатации ремонта должна обеспечивать нормальное функционирование зданий и объектов в течение всего периода их использования по назначению.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

*Управление жилищным фондом:*

а) организацию эксплуатации;

б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работ с нанимателями и арендаторами (собственниками)

*Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных сетей зданий:*

а) техническое обслуживание, включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;

в) подготовка к сезонной эксплуатации;

г) текущий ремонт

д) капитальный ремонт

*Санитарное содержание:*

а) уборка мест общего пользования;

б) уборка мест придомовой территории;

в) уход за зелеными насаждениями.

**Текущий ремонт** здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

**Капитальный ремонт –** заключается в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструкций и оборудования зданий в связи с их износом и разрушением.

Плановые общие осмотры проводят два раза в год – весной и осенью. При общем осмотре обследуются все конструкции здания, инженерное оборудование, отделка и внешнее благоустройство здания. Внеочередные осмотры проводят при возникновении повреждений или нарушении работы строительных конструкций и инженерного оборудования, обследуются элементы инженерного оборудования или отдельные конструктивные элементы здания.

Перечень обследуемых конструкций и инженерного оборудования, а также объем технических осмотров и обследований и порядок их проведения следует принимать в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

Результаты технических осмотров отражаются в документах по учету технического состояния здания (журналах учета технического состояния, специальных карточках)

В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния или его элементов, выявленные неисправности, а также сведения о выполненных ремонтах. Обобщенные сведения о состоянии здания ежегодно отражаются в его техническом паспорте.

**7. Основы тарифной политики в жилищно-коммунальной сфере**

**Тарифная политика** в жилищно-коммунальной сфере – это система определенных последовательных действий, мероприятий, организационных и управленческих решений, направленных на обеспечение согласования экономических интересов предприятий-производителей работ или услуг посредством формирования и регулирования цен, покрывающих производственные издержки и соответствующих качеству предоставляемых работ или коммунальных услуг.

Под ценовой или тарифной политикой понимаются цели и способы регулирования цен на услуги, которые проводят администрации городов и регионов, и органы, уполномоченные регулировать тарифы. Очевидно, что эффективность проводимой тарифной политики, при таком ее определении, будет зависеть от того, насколько точно и глубоко понимаются эти цели и каким способом происходит их реализация, насколько эти цели соответствуют интересам тех, по отношению к кому реализуется эта политика. Разные интересы, разное понимание целей, неадекватность предпринимаемых действий этим целям – таковы факторы, с которыми связана сложность решения проблем тарифной политики.

**Цена (тариф)** – стоимость единицы продукции, работ, услуг или утвержденный денежный эквивалент для реализации работ и услуг на рынке.

Цена на жилищно-коммунальные услуги в условиях реформирования отрасли и поэтапного перехода на рыночные условия функционирования является материальным воплощением компромисса между поставщиками и потребителями услуг, отражающего реальные финансово-экономические и социальные возможности регионов и всех участников рынка жилищно-коммунальных услуг.

**Экономически обоснованный тариф** – размер платы за предоставление услуг, обеспечивающий минимально необходимый уровень возмещения затрат на расширенное воспроизводство с учетом принятой собственником программы развития **предприятия жилищно-коммунального хозяйства** при соблюдении стандартов качества услуг.

**Порядок и условия определения расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

***Расходы на содержание и текущий ремонт*** общего имущества многоквартирного дома представляют собой стоимость трудовых ресурсов, используемых в процессе выполнения работ материалов, основных средств (включая машины и механизмы), а также другие затраты.

Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяются по формуле:

http://snipov.net/snip/46/46747/x002.gif

где:

Рс.ит.р. - расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

Pi - расходы по i-му виду работ;

n - количество видов работ.

Основным методом формирования расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме является нормативный метод, заключающийся в определении расходов на основе трудовых, материальных и финансовых норм и нормативов, которые позволяют экономически обосновать расход соответствующих ресурсов.

Структура расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме формируется исходя из перечня, состава и периодичности выполняемых работ на основании установленного стандарта эксплуатации. Расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме включают в себя расходы на ремонт конструктивных элементов, содержание и ремонт общих коммуникаций и технических устройств, благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

Расходы на содержание и текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования многоквартирного дома формируются на основе следующих видов работ: содержание и текущий ремонт систем холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения и отопления, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации вентиляционной системы, газового оборудования, общедомовых приборов учета, запирающих устройств, мусоропровода, лифтов и др. оборудования и внутридомовых систем. Расходы на содержание и текущий ремонт лифтов рассчитываются с использованием Методических рекомендаций по регулированию цен (тарифов) на техническое обслуживание и ремонт лифтов.

***Расходы на благоустройство и обеспечение санитарного состояния*** многоквартирного дома и придомовой территории формируются на основе определения стоимости следующих видов работ:

• уборка мест общего пользования и лифтов;

• дератизация и дезинсекция;

• содержание мусоропроводов;

• прочистка дымоходов;

• содержание придомовой территории;

• уход за зелеными насаждениями на придомовой территории;

• содержание и ремонт малых архитектурных форм и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории и относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

• вывоз твердых бытовых отходов 2;

• иные работы, связанные с благоустройством и обеспечением санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

Расходы на вывоз твердых бытовых отходов рассчитываются с использованием Методических рекомендаций по определению стоимости вывоза твердых бытовых отходов.

Расходы на оплату труда работников, выполняющих работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включают в себя:

• расходы, определенные исходя из тарифных ставок (должностных окладов);

• начисления стимулирующего характера, включая премии;

• начисления компенсационного характера, связанные с режимом и условиями труда.

Расходы на оплату труда формируются исходя из нормативной трудоемкости и численности рабочих по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с тарифными соглашениями и (или) средней величиной заработной платы в жилищном хозяйстве региона с учетом прогнозного индекса потребительских цен.

**8 Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг**

**Субсидии** предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера региональных стандартов нормативной площади жилого помещения и размера региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. При этом для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

Право на субсидии имеют:

а) пользователи жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде;

б) наниматели жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде;

в) члены жилищного или жилищно-строительного кооператива;

г) собственники жилого помещения (квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома).

Субсидии предоставляются гражданам, с учетом постоянно проживающих с ними членов их семей.

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Решение о предоставлении субсидий принимается органами местного самоуправления или уполномоченными ими муниципальными органами.

**8.2 Оформление субсидии**

***Документы, представляемые с заявлением о предоставлении субсидии***.

Для получения субсидии граждане и члены их семей граждан представляют в уполномоченный орган по месту постоянного жительства заявление о предоставлении субсидии с приложением следующих документов:

а) копии документов, подтверждающих правовые основания отнесения лиц, проживающих совместно с заявителем по месту постоянного жительства, к членам его семьи (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена). При наличии разногласий между заявителем и проживающими совместно с ним по месту постоянного жительства лицами по вопросу принадлежности к одной семье уполномоченный орган учитывает в качестве членов семьи заявителя лиц, признанных таковыми в судебном порядке;

б) копии документов, подтверждающих правовые основания владения и пользования заявителем жилым помещением, в котором он зарегистрирован по месту постоянного жительства (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена);

в) документы, содержащие сведения о лицах, зарегистрированных совместно с заявителем по месту его постоянного жительства. Если заявитель указал в заявлении о предоставлении субсидии в качестве членов своей семьи не всех граждан, зарегистрированных совместно с ним по месту его постоянного жительства, он обязан представить документы, подтверждающие правовые основания проживания в этом жилом помещении граждан, не указанных в заявлении;

г) документы, подтверждающие доходы заявителя и членов его семьи, учитываемые при решении вопроса о предоставлении субсидии. Индивидуальные предприниматели для подтверждения получаемых ими доходов представляют документы, предусмотренные налоговым законодательством Российской Федерации для избранной ими системы налогообложения, что удостоверяется документом налогового органа;

д) документы, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за последний перед подачей заявления о предоставлении субсидии месяц, и о наличии (отсутствии) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Если заявитель указал в заявлении о предоставлении субсидии в качестве членов своей семьи не всех граждан, зарегистрированных совместно с ним по месту его постоянного жительства, он обязан представить документы, подтверждающие размер вносимой ими платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;

е) копии документов, подтверждающих право заявителя и (или) членов его семьи на льготы, меры социальной поддержки, компенсации по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена);

ж) копии документов, удостоверяющих принадлежность заявителя и членов его семьи к гражданству Российской Федерации и (или) государства, с которым Российской Федерацией заключен международный договор, в соответствии с которым предусмотрено предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (с предъявлением оригинала, если копия нотариально не заверена).

Документы могут направляться в уполномоченные органы по почте. В этом случае копии документов, направляемых по почте, должны быть нотариально заверены. При этом днем обращения за субсидией считается дата получения документов уполномоченным органом. Обязанность подтверждения факта отправки документов лежит на заявителе. Заявитель несет ответственность за достоверность представленных сведений и документов. Представление заявителем неполных и (или) заведомо недостоверных сведений является основанием для отказа в предоставлении субсидии.

**Порядок определения размера субсидии**

При среднедушевом доходе семьи **равном или выше** прожиточного минимума, установленного органами государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер субсидии определяется по формуле:

С1 = ( ССЖКУР \* n ) – ((МДДР/100) \* Д )

С1 - размер субсидии (в рублях);

ССЖКУР - - размер установленного для муниципального образования регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных   услуг на одного члена семьи для семей разной численности (в рублях);

n - количество лиц, входящих в состав семьи заявителя;

МДДР - региональный   стандарт максимально допустимой доли расходов   граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

в совокупном доходе семьи (в процентах);

МДД составляет 22%. Для неработающих граждан и пенсионеров этот стандарт составляет 18%, а также для граждан, чей среднедушевой доход ниже прожиточного минимума.

Д - совокупный доход семьи (в рублях).

  При среднедушевом доходе семьи **ниже** прожиточного минимума, установленного органами государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер субсидии определяется по формуле:

С1 = ( ССЖКУР \* n ) – ((МДДР/100) \* Д \* К)

К - поправочный коэффициент, рассчитанный по формуле:

К = СД / ПМ

СД - среднедушевой доход семьи (в рублях);

ПМ - величина прожиточного минимума семьи заявителя (в рублях).

  Если заявителю и (или) членам его семьи предоставлены **льготы или меры социальной поддержки в виде скидок в оплате жилого помещения и коммунальных услуг**, при расчете размера субсидии соответствующий **размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг** умножается на коэффициент, рассчитанный по формуле:

                            КЛ = РПС  / РПП

    КЛ - коэффициент;

    РПС - размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом предоставленной скидки;

    РПП - размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги без учета предоставленной скидки.

**Величина прожиточного минимума** семьи заявителя определяется с учетом действующих в субъекте Российской Федерации на момент обращения за субсидией прожиточных минимумов для граждан различных социально-демографических групп по формуле:

(ПМТН \* nТН ) + (ПМП \* nП ) + (ПМД \* nД )

ПМ = ---------------------------------------------------------------------------------------

nТН + nП + nД

ПМ - величина прожиточного минимума (в рублях);

ПМТН  - величина   прожиточного минимума для трудоспособного населения;

ПМП - величина прожиточного минимума для пенсионеров;

ПМД - величина прожиточного минимума для детей;

nТН - количество лиц из состава семьи заявителя, принадлежащих к социально-демографической группе трудоспособного населения;

nП - количество лиц из состава семьи заявителя, принадлежащих к социально-демографической группе пенсионеров;

nД - количество лиц из состава семьи заявителя, принадлежащих к социально-демографической группе детей.

**Литература**:

1. Гражданский кодекс РФ/Российская газета 08.12.1994
2. Жилищный кодекс от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ
3. Федеральный закон от 03.04.96 г. "Об энергосбережении". 1996. № 28 ФЗ.
4. Указ Президента Российской Федерации от 28.04.97 г. № 245 "О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации". Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации // - 1997.
5. [Федеральный закон от 7 декабря 2011 г. N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении"](http://www.zhkh.su/zakonodatelstvo_po_zhkh/federalnyj_zakon_416/).
6. [Федеральный закон от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении"](http://www.zhkh.su/zakonodatelstvo_po_zhkh/federalnyj_zakon_190/).
7. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".
8. Грабовый П.Г. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения : учеб. пособие: в 2 ч. Ч. 1 / под ред. Грабового П. Г. – Смоленск. М.: Смолин Плюс: АСВ, 2001. - 325 с.  (18 экз.)
9. Бузырев В.В. Экономика жилищной сферы: учеб. пособие для вузов по экон.

спец. - М.: Мнфра-М, 2004. - 255с.

1. Жуков Д. М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города. - Учеб. пособие, Воронеж,1999 - 113 с.

**Тесты контроля качества усвоения материала**

1.К предприятиям жилищно-коммунальной сферы не относятся :

а) ремонтно-строительные организации;

**б) предприятия стройиндустрии;**

в) предприятия жилищного самоуправления;

г) ТСЖ.

2. Реформирование ЖКХ в настоящее время осуществляется в соответствии с:

а) Федеральной целевой программой «Жилище»;

б) Жилищным кодексом;

**в) Концепцией реформы ЖКХ;**

г) Концепцией ценовой и тарифной политики в ЖКХ.

3. Основной целью реформирования ЖКХ не является:

а) обеспечения условий проживания, отвечающих стандартам качества;

б) снижение издержек производителей услуг при повышении качества

**в) поддержание жизнедеятельности коммунальных предприятий;**

г) совершенствование системы управления и организации работы предприятий коммунальной сферы.

4. Финансирование деятельности коммунальных предприятий осуществляется за счет:

**а) платежей потребителей за коммунальные услуги;**

б) платежей потребителей и средств бюджетов различных уровней;

в) средств фонда содействия реформированию ЖКХ;

г) платежей потребителей и средств местных бюджетов;

5. При расчете субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг в настоящее время не учитывается следующий стандарт:

а) социальной нормы площади жилья;

**б) уровня платежей граждан;**

в) максимально допустимой доли расходов граждан на оплату ЖКУ в совокупном доходе семьи;

г) предельной стоимости ЖКУ на 1 кв. м. общей площади в месяц.

6. Плата за коммунальные услуги не устанавливается на основе:

а) показаний приборов учета граждан;

б) тарифа единицы коммунальной услуги;

в) норматива потребления услуги;

**г) себестоимости единицы услуги.**

8. Согласно действующему законодательству изменение тарифа на коммунальные услуги может быть:

а) по мере необходимости;

б) 1 раз в год;

в) 1 раз в три года;

**г) не чаще 1 раза в год.**

9. Установление нормативов потребления коммунальных услуг производится по инициативе:

а) населения;

**б) ресурсоснабжающих организаций;**

в) органов местного самоуправления;

г) федеральных органов власти.

10. За счет средств фонда содействия реформированию ЖКХ не может осуществляться следующий вид работ по капитальному ремонту многоквартирных домов:

а) ремонт внутридомовых инженерных систем;

**б) ремонт внутридворовых инженерных систем;**

в) ремонт крыш;

г) ремонт подвальных помещений.