

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
( Н И У « Б е л Г У » )

ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ  
КАФЕДРА СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ  
ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ И РЕМОНТОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ  
ДУБОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БЕЛГОРОДСКОГО  
РАЙОНА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ)**

Выпускная квалификационная работа  
обучающегося по направлению подготовки  
38.03.04 Государственное и муниципальное управление  
заочной формы обучения, группы 05001255  
Сухоруковой Виктории Олеговны

Научный руководитель  
кандидат социологических наук,  
доцент Реутова М.Н.

БЕЛГОРОД 2017

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ И РЕМОНТОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	8
РАЗДЕЛ II. ПРАКТИКА УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ И РЕМОНТОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ДУБОВСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	24
РАЗДЕЛ III. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ И РЕМОНТОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА (НА ПРИМЕРЕ ДУБОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ)	41
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	57
СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	61
ПРИЛОЖЕНИЯ	69

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Жилищно-коммунальное хозяйство является одним из ключевых элементов системы жизнеобеспечения, выступая важным индикатором, характеризующим эффективность общей социально-экономической политики в стране, показателем, от которого во многом зависят социальные и экономические преобразования. Работа ЖКХ напрямую связана с интересами всех граждан России, возможностью реализации ими конституционного права на жилище. Именно в сфере ЖКХ «сосредоточены повседневные интересы людей, нет ни одной сферы отношений, которая не имела бы связи с ЖКХ: отсутствие воды, тепла, санитарной очистки и благоустройства населенных мест, достойного жилья даже в незначительных масштабах является социальной катастрофой»<sup>1</sup>.

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства имеет исключительную значимость для повышения эффективности, качества, надёжности предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, снижения нерациональных издержек путём использования ресурсосберегающих технологий, формирования рынка недвижимости. Жилищный кодекс Российской Федерации поставил перед органами местного самоуправления и собственниками жилых помещений задачи по коренному преобразованию системы управления жилищным фондом и его коммунальной инфраструктурой, что должно позволить переложить основную ответственность и бремя расходов по содержанию жилищного фонда на собственников помещений.

Вместе с тем, жилищный фонд является составной частью общей социально-экономической системы муниципального образования. В задачи органов местного самоуправления входит ряд важных направлений

---

<sup>1</sup> Воробьев А.Н. Управление жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. 2013. № 21. С. 234.

деятельности, в числе которых учет муниципального жилищного фонда, ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма; предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, осуществление муниципального жилищного контроля и др. Деятельность управляющих компаний заслуживает особого внимания, особенно в связи с процессами реформирования сферы ЖКХ. Таким образом, значимость изучения проблем организации управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в разрезе отдельных муниципальных образований весьма велика.

**Степень изученности темы.** Вопросы управления жилищным фондом в современных условиях были проанализированы в работах таких авторов, как А.Н. Воробьев, Е.Е. Ермолаев, И.М. Сафарова, Е.О. Сидоренко и др.<sup>1</sup>

Заслуживают внимания исследования, посвященные анализу специфики управления жилищным фондом муниципального образования, в числе которых следует отметить труды К.П. Голованова, О.И. Коротковой, А.Ю. Ляхова, А.А. Мартенса, К.Ю. Прокофьева, М.А. Шмаровой<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Воробьев А.Н. Управление жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. 2013. № 21; Ермолаев Е.Е., Кравченко Н.А., Складорова Е.А. Развитие методических подходов к управлению эксплуатацией жилищного фонда // Вестник университета. 2016. № 2; Сафарова И.М. Управление жилищным фондом в современных условиях // Школа университетской науки: парадигма развития. 2014. № 3; Сидоренко Е. О современном состоянии рынка оказания услуг по управлению жилищным фондом // Самоуправление. 2013. № 6.

<sup>2</sup> Голованов К.П. Участие муниципальных образований в управлении жилищным фондом // Образование. Наука. Научные кадры. 2013. № 4; Короткова О.И. Проблемы правоприменения норм действующего законодательства, устанавливающих полномочия муниципального образования по правлению и распоряжению жилищным фондом // Российская юстиция. 2012. № 2; Ляхов А.Ю. Структурная модель управления жилищно-коммунальным хозяйством региона на основе системы управления жилищным фондом муниципального образования // Вестник Поволжского государственного университета сервиса. Серия: Экономика. 2012. № 18; Мартенс А.А. Роль и функции муниципалитетов в управлении жилищным фондом на современном этапе // Известия Алтайского государственного университета. 2012. № 2-1; Прокофьев К.Ю. Совершенствование деятельности администраций муниципальных образований по управлению жилищным

Проблемы управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда нашли отражение в работах таких отечественных авторов, как Р.К. Горшков, И.О. Иванов, О.В. Литвинова, Л.М. Михалина, М.В. Семенов, С.Г. Шеина и др.<sup>1</sup>

Таким образом, анализ степени изученности темы в научной литературе позволяет сделать вывод, что тема выпускного квалификационного исследования весьма актуальна и многие ее аспекты, в частности, проблемы управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда муниципального образования, не раскрыты полностью и нуждаются в дальнейшей разработке.

**Проблема исследования** заключается в противоречии между необходимостью совершенствования организации управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда муниципального образования и недостаточной разработанностью практических рекомендаций по организации деятельности в данной сфере на муниципальном уровне.

В качестве **объекта выпускного квалификационного исследования** выступает управление жилищным фондом муниципального образования.

**Предметом исследования** является организация управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении Белгородского района Белгородской области.

---

фондом : дис. ...канд. эконом. наук: 08.00.05. Псков, 2013; Шмарова М.А. Управление жилищным фондом города Рязани // Новая наука: от идеи к результату. 2016. № 10-1.

<sup>1</sup> Горшков Р.К., Дикарева В.А. Формирование инвестиционной привлекательности проектов по восстановлению зданий с учетом использования фонда капремонта // Наука и бизнес: пути развития. 2015. № 11; Иванов И.О. Особенности формирования организационно-экономического механизма капитального ремонта многоквартирных домов в Российской Федерации // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Экономика. 2015. № 1; Литвинова О.В. Управление и техническая эксплуатация объектов недвижимости. Иркутск, 2015; Михалина Л.М., Голованов Е.Б. Ресурсосберегающий менеджмент при эксплуатации объектов жилищного фонда: методический аспект // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2015. № 2 (74); Семенов М.В. Активизация инновационной деятельности при управлении капитальным ремонтом жилищного фонда : дис. ...канд. эконом. наук: 08.00.05. Воронеж, 2013; Шеина С.Г. Стратегическое управление техническим состоянием жилищного фонда муниципального образования: монография. Ростов-на-Дону, 2012.

**Целью исследования** является разработка практических рекомендаций по совершенствованию организации управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда Дубовского сельского поселения Белгородского района Белгородской области.

**Задачи исследования.** Реализация данной цели возможна посредством решения следующих задач:

1) изучить теоретико-правовые основы управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда муниципального образования;

2) рассмотреть практику управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении Белгородского района Белгородской области;

3) предложить пути совершенствования организации управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении Белгородского района Белгородской области.

В качестве **теоретико-методологической основы исследования** выступает концепция стратегического управления техническим состоянием жилищного фонда муниципального образования в целях его дальнейшего воспроизводства<sup>1</sup>.

В процессе исследования немаловажную роль играют **методы** анализа, в том числе технико-экономический анализ состояния жилищного фонда и перспективное планирование его ремонта, синтеза, сравнения, обобщения, типологизации, классификации, анализа документов, анкетирования.

**Эмпирическую базу выпускной квалификационной работы** составляют федеральные<sup>2</sup>, региональные<sup>1</sup> и муниципальные<sup>2</sup> нормативно-

---

<sup>1</sup> Шеина С.Г. Стратегическое управление техническим состоянием жилищного фонда муниципального образования: монография. Ростов-на-Дону, 2012.

<sup>2</sup> Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 06 июля 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство»; О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства : федер. закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ (ред. от 23 июня 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство»; Об утверждении правил и норм технической эксплуатации

правовые акты, отчетная документация ООО «Компания по управлению жилищным фондом п. Дубовое»<sup>3</sup>, результаты авторского социологического исследования (анкетный опрос жителей п. Дубовое, N=39).

**Практическая значимость исследования.** Результаты проведенного исследования могут быть использованы для повышения эффективности управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в разрезе отдельных муниципальных образований, а также при разработке муниципальных программа и проектов в сфере ЖКХ.

**Структура выпускной квалификационной работы.** Работа состоит из введения, трех разделов, заключения, списка источников и литературы и приложений.

---

жилищного фонда : Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

<sup>1</sup> Об утверждении адресной программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда Белгородской области в 2013-2017 гг. : Постановление правительства Белгородской области от 17 июня 2013 г. № 248-пп // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк. «Регион. вып. Белгородская область».

<sup>2</sup> Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородского района на 2015 - 2020 годы» : Постановление администрации Белгородского района Белгородской области от 27 ноября 2014 г. № 163 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Регион. вып. Белгородская область»; Устав Дубовского сельского поселения : принят Решением земского собрания Дубовского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области от 06 августа 2007 г. № 25. URL: <http://admdub.ru/documents/charter.html> (дата обращения: 14.12.2016).

<sup>3</sup> ООО «Компания по управлению жилищным фондом п. Дубовое. URL: <http://belrn.ru/2014/06/30/ooo-kompaniya-po-upravleniyu-zhilishhnym-fondom-p-dubovoe/> (дата обращения: 14.12.2016).

## **РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ И РЕМОНТОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Жилищный фонд является составной частью общей социально-экономической системы муниципального образования. Действующий Жилищный кодекс Российской Федерации дает следующее определение понятию «жилищный фонд»: «жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации» (ст. 19 ЖК РФ). К жилым помещениям, в свою очередь, относятся жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната (ст. 16 ЖК РФ)<sup>1</sup>.

В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на частный жилищный фонд (право собственности на жилые помещения имеют граждане и юридические лица); государственный жилищный фонд (в качестве собственника выступает Российская Федерация или субъекты РФ); муниципальный жилищный фонд (правом собственности на жилые помещения обладают муниципальные образования).

В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:

– жилищный фонд социального использования (жилые помещения предоставляют гражданам по договорам социального найма);

– специализированный жилищный фонд – совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых им на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом. Согласно ст. 92 Жилищного кодекса РФ, к «жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся: служебные жилые

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 06 июля 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».



помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения, предназначенные для социальной защиты отдельных категорий граждан»<sup>1</sup>;

– индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих гражданам и юридическим лицам, которые используются собственниками самостоятельно для проживания или предоставляются другим гражданам на условиях безвозмездного пользования;

– жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

Закон не запрещает перевода жилых помещений из одного жилищного фонда в другой, однако такой перевод не должен нарушать права граждан. С учетом сказанного весьма важной признается норма ст. 675 Гражданского кодекса РФ, согласно которой переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма<sup>2</sup>.

Жилищный фонд в силу своей сложности и многоаспектности нуждается в специальном управлении, при этом деятельность субъектов управления должна быть скоординирована с деятельностью многочисленных организаций (канализационных, газовых, энергетических, санитарно-технических и др.). Последние вместе с собственно жилищным фондом

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 06 июля 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

<sup>2</sup> Гражданский кодекс РФ, ред. от 03 июля 2016 г. (с изм. и доп., вступил в силу с 02 октября 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

образуют самостоятельную отрасль экономики – жилищно-коммунальное хозяйство.

Любое управление осуществляется в соответствии с определенными принципами, определенными субъектами путем выполнения определенных функций определенными методами.

К принципам управления жилищным фондом можно отнести следующие:

- а) основным субъектом управления является государство;
- б) все субъекты права обязаны соблюдать нормативные акты, регулирующие деятельность жилищного фонда;
- в) управление жилищным фондом децентрализовано – основные полномочия предоставлены органам местного самоуправления.

Субъектами управления жилищным фондом, согласно п. 2 ст. 4 ЖК РФ, являются:

- а) Российская Федерация;
- б) субъекты РФ;
- в) органы местного самоуправления;
- г) юридические лица, в том числе:
  - организации, осуществляющие управления жилищным фондом на коммерческой основе (муниципальные и частные управляющие организации);
  - ресурсоснабжающие организации;
  - организации, оказывающие жилищные услуги (содержание придомовой территории, обслуживание жилищного фонда, вывоз бытовых отходов, осуществление ремонтных работ и др.)
- д) ассоциации собственников (товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 06 июля 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

Под функциями управления понимают содержание деятельности субъектов управления. В управлении жилищным фондом можно выделить следующие функции:

а) организация жилищного фонда (создание, пополнение, сохранение жилищного фонда);

б) контроль за использованием и сохранением жилищного фонда.

Методы управления – это способы и приемы реализации функций управления. Методы управления жилищным фондом делятся на два вида:

а) административные методы – предписания, обязательные для их адресатов; это могут быть как санкции, так и меры материального поощрения;

б) экономические методы – способы, обеспечивающие объекту управления выбор оптимального варианта поведения; при этом используются такие экономические рычаги, как цена, прибыль, кредит и др.

Методы, применяемые в управлении жилищным фондом, должны быть разнообразными, экономически обоснованными и целесообразными.

Таким образом, управление жилищным фондом можно определить как деятельность органов государственного и муниципального управления, юридических и физических лиц, целью которой является обеспечение устойчивого функционирования и развития жилищного фонда.

Вопросы управления жилищным фондом регламентируют ряд нормативно-правовых актов: Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и др.

Рассмотрим компетенцию органов государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления в области жилищных отношений.

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений, согласно ст. 12 Жилищного кодекса, относятся:

- определение порядка государственного учета жилищных фондов;
- установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, а также порядка обеспечения условий их доступности для инвалидов;
- определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма; определение порядка предоставления данной категории граждан жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;
- определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов (ЖК, ЖСК), товариществ собственников жилья, правового положения их членов, в том числе порядка предоставления членам ЖСК и ЖК жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений;
- определение оснований и порядка признания, признание жилых помещений непригодными для проживания;
- установление правил пользования жилыми помещениями;
- определение оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;
- правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;
- установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы;

– осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства и др.<sup>1</sup>

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

– «государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

– определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

– установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

– определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

– определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта Российской Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

– признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации непригодными для проживания;

– определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 06 июля 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

– осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства»<sup>1</sup>.

Жилищный кодекс определил также компетенцию органов местного самоуправления в области жилищных отношений, которая включает:

- «учет муниципального жилищного фонда;
- установление размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- ведение в установленном порядке учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда;
- предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- принятие в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;
- согласование переустройства и перепланировки жилых помещений;
- признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;
- осуществление муниципального жилищного контроля»<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 06 июля 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

Реформирование основ управления жилищным фондом повлекло за собой изменение роли и функций органов местного самоуправления при организации данной сферы на местном уровне, а именно передачу обязанностей по обслуживанию и сохранению жилого дома (в настоящее время вся ответственность за сохранение и содержание жилого дома возлагается на его собственника). Тем не менее, органы местного самоуправления выступают одним из ключевых субъектов управления жилищным фондом, формируя условия для развития рыночных отношений в указанной сфере посредством реализации законодательно установленных функций, среди которых наиболее значимыми выступает:

1. Реализация права собственников на выбор способа управления жилищным фондом, в том числе:

– разработка рекомендаций по подготовке и проведению общих собраний при выборе способа управления многоквартирным жилым домом (далее – МКД) и содействие их организации и проведению (основание: гл. 6, пп. 10 п. 1 ст. 14 ЖК РФ и ст. 1, 2, 14, 16, 27 федерального закона № 131-ФЗ);

– назначение ответственных лиц за организацию и проведение общих собраний собственников МКД (основание: ст. 44 федерального закона № 131-ФЗ, ст. 1, 2, 14, 16, 27 ЖК РФ);

– информационное обеспечение собственников по вопросам управления многоквартирным домом (основание: пп. 10 п. 1 ст. 14 ЖК РФ, п. 2, ст. 1 федерального закона № 131-ФЗ).

2. Организация эффективного управления многоквартирным жилым домом, в том числе:

– организация и проведение аукционов по выбору управляющей организации для управления МКД, собственники которых не реализовали

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 06 июля 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

свою обязанность по выбору способа управления (основание: ст. 6 ЖК РФ; Постановление Правительства РФ от 06 февраля 2006 г. № 75<sup>1</sup>);

– установление границ земельных участков, входящих в состав общего имущества МКД (основание ст. 16 ЖК РФ, п. 7 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491<sup>2</sup>);

– утверждение методики определения платы за жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности, а также платы за содержание и ремонт и размера данной платы (основание: ст. 156, п. 2 ст. 92 ЖК РФ);

– разработка и реализация программы по подготовке управляющих кадров в сфере управления МКД и повышению их квалификации (основание: ст. 165 ЖК РФ);

– содействие организациям, осуществляющим управление МКД, в проведении и финансировании капитального ремонта (основание: пп. 2 п. 1 ст. 165 ЖК РФ);

– компенсация расходов граждан на оплату жилищно-коммунальных услуг (основание: ст. 160 ЖК РФ).

Нормальное функционирование и развитие жилищного фонда, а именно «создание благоприятных условий жизнедеятельности людей; защита от природно-климатических факторов; защита от психологического воздействия внешнего окружения обеспечивается такими процессами, как

---

<sup>1</sup> О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом : Постановление Правительства РФ от 06 февраля 2006 г. № 75 (в ред. от 18 июля 2007 г. № 453) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

<sup>2</sup> Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность : Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».



предоставление услуг по технической эксплуатации, ремонту, санитарному содержанию жилищного фонда и предоставление коммунальных услуг»<sup>1</sup>.

ГОСТ 25866-83 «Эксплуатация техники. Термины и определения» устанавливает, что эксплуатация является «стадией жизненного цикла объекта, на которой реализуется, поддерживается и восстанавливается его качество». Техническая эксплуатация рассматривается как «часть эксплуатации, включающая транспортирование, хранение, техническое обслуживание и ремонт»<sup>2</sup>.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда определены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации)<sup>3</sup>.

Целями обслуживания и эксплуатации являются:

1) «обеспечение сохранности жилищного фонда всех форм собственности;

2) проведение единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;

3) обеспечение выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными

---

<sup>1</sup> Ляхов А.Ю. Структурная модель управления жилищно-коммунальным хозяйством региона на основе системы управления жилищным фондом муниципального образования // Вестник Поволжского государственного университета сервиса. Серия: Экономика. 2012. № 18. С. 48.

<sup>2</sup> Цит. по: Жариков В.В., Журавлева О.А. Проблемы жилищного строительства и предоставления качественных услуг по ремонту и обслуживанию зданий // Социально-экономические явления и процессы. 2011. № 4 (16). С. 46.

<sup>3</sup> Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда : Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда»<sup>1</sup>.

Граждане, юридические лица, являющиеся нанимателями, арендаторами и собственниками жилых помещений в домах всех форм собственности, имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций.

Указанные лица обязаны:

1) «использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;

2) бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда, а также использовать его без ущерба для других лиц;

3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

4) своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг»<sup>2</sup>.

Жилищно-эксплуатационные организации (а при их отсутствии – предприятия, учреждения, организации, осуществляющие эксплуатацию жилых домов) обеспечивают сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, высокий уровень обслуживания граждан, а также контролируют соблюдение гражданами правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

---

<sup>1</sup> Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда : Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

<sup>2</sup> Там же.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя следующие виды деятельности.

1. Управление жилищным фондом, которое предусматривает:

- организацию эксплуатации;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- все виды работы с нанимателями и арендаторами.

2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий включает (согласно п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации):

1) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное, – представляет собой комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств;

2) осмотры – их целью является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений;

3) подготовка к сезонной эксплуатации – ее целью является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

4) текущий ремонт – это ремонт занимаемых жилых комнат и вспомогательных помещений, он выражается в производстве, например, таких работ, как: побелка потолков, окраска стен или оклейка обоями, окраска подоконников, вставка стекол и т.д.

Текущий ремонт нанимателями жилых помещений по договорам социального найма производится на условиях и в порядке, определяемых договором и ЖК РФ. Он 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.

Работы по текущему ремонту подразделяются на:

- планируемые – к ним относятся периодические осмотры и профилактический ремонт;

- непредвиденные – устранение мелких повреждений и неисправностей по заявкам жильцов, устранение последствий аварий и стихийных бедствий, проведение внеочередных осмотров после стихийных бедствий и аварий.

Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда;

5) капитальный ремонт предполагает восстановление отдельных износившихся конструкций и оборудования дома.

Жилищный кодекс РФ определил перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание или выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт:

- внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

- замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

- крыши;

- подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- фасада;

- фундамента многоквартирного дома.

Субъект РФ может своим нормативным правовым актом дополнить вышеуказанный перечень работ другими видами услуг (работ) по капитальному ремонту. «Непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. Законом предусмотрено два способа формирования фонда ремонта. Первый предполагает накопление взносов на капитальный ремонт на специальном счете одного МКД. Второй предусматривает перечисление собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора – это централизованная система капитального ремонта, так называемый котловой способ»<sup>1</sup>.

Проведение капитального ремонта предполагает смену, восстановление или замену всех изношенных элементов здания и оборудования на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

### 3. Санитарное содержание:

а) уборка мест общего пользования (содержание лестничных клеток, чердаков, подвалов и технических подполий);

б) уборка мест придомовой территории (площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий) должна производиться организациями по обслуживанию жилищного фонда; тротуары допускается убирать специализированными службами;

в) уход за зелеными насаждениями, озеленение – оно выполняется после очистки территории от остатков строительных материалов, мусора,

---

<sup>1</sup> Учнина Т.В., Смирнова Ю.О., Гоштынар А.С., Ноур М.В., Шишкина Н.С. Особенности структуры финансирования капитального ремонта многоквартирных домов // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1-1. С. 662.

прокладки подземных коммуникаций и сооружений, прокладки дорог, проездов, тротуаров, устройства площадок и оград.

Владельцы озелененных территорий обязаны:

- а) обеспечить сохранность насаждений;
- б) в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;
- в) не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.;
- г) новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке, со строгим соблюдением агротехнических условий;
- д) во всех случаях вырубку и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом;
- е) при наличии водоемов на озелененных территориях содержать их в чистоте и производить их капитальную очистку не менее одного раза в 10 лет.

Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения. Запрещается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

Таким образом, рассмотрев теоретико-правовые основы управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда муниципального образования, можно сделать следующие выводы.

1. Жилищный фонд муниципального образования представляет собой совокупность всех жилых помещений (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната), находящихся на территории

муниципального образования. Жилищный фонд классифицируется в зависимости от формы собственности, целей использования и нуждается в специальном управлении.

2. Управление жилищным фондом – деятельность органов государственного и муниципального управления, юридических и физических лиц, целью которых является обеспечение устойчивого функционирования и развития жилищного фонда. Управление жилищным фондом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам.

3. Предупреждение преждевременного износа и обеспечение надежного функционирования и развития жилищного фонда обеспечивается его эксплуатацией, которая включает управление, техническое обслуживание и ремонт. Управление в данном контексте представляет собой координацию деятельности субъектов муниципального хозяйства, отвечающих за техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда, оказание жилищно-коммунальных услуг. Техническое обслуживание представляет собой комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств. Ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Таким образом, эксплуатация, управление, техническое обслуживание жилищного фонда представляют собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение сохранности объектов недвижимости, сохранение их функционального назначения.

## **РАЗДЕЛ II. ПРАКТИКА УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ И РЕМОНТОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ДУБОВСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Дубовское сельское поселение включает в себя три населенных пункта – поселок Дубовое и села Репное и Шагаровка, расположено на южной окраине города Белгорода, административного центра Белгородской области.

Центром Дубовского сельского поселения является поселок Дубовое. В настоящее время поселение входит в одно из восьми направлений развития Белгородской агломерации. Преимуществом развития жилищного строительства на данной территории является выгодное экономико-географическое расположение, близость к областному центру, удобные транспортные связи, инвестиционная привлекательность, наличие близ расположенного лесного массива и рекреационной зоны в пойме Белгородского водохранилища для организации зон активного и тихого отдыха.

Общая площадь Дубовского сельского поселения составляет 4200,8 гектаров, в том числе: земли поселений – 2424,94 гектар (58,0%), земли сельскохозяйственного назначения – 947,42 га (23,0%), земли лесного фонда – 700 га (17,0%), земли садоводческих товариществ за чертой населенных пунктов – 56 га (1,0%), земли промышленные – 33 га (1,0 %). Общая численность населения составляет 13 915 чел., из них мужчин 6540 чел., женщин 7375 чел. Распределение населения по населенным пунктам, по данным за 2016 г.: п. Дубовое – 12871 чел., с. Репное – 901 чел., с. Шагаровка – 143 чел.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> О социально – экономическом развитии Дубовского сельского поселения за 2013-2014 гг. : доклад главы администрации Дубовского сельского поселения. URL: <http://admdub.ru/upload/iblock/2e5/2e57cc0e7878369756b8c17425a3795c.docx> (дата обращения: 17.02.2017); Статистические данные о Дубовском сельском поселении за 2016 г. (неопубликованные данные), предоставлены в администрации Дубовского сельского поселения.



В соответствии со статьей 8 Устава Дубовского сельского поселения, сельское поселение в сфере управления жилищным фондом решает следующие вопросы:

1. «владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности сельского поселения;
2. организация в границах сельского поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации;
3. обеспечение проживающих в сельском поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, осуществление муниципального жилищного контроля;
4. утверждение правил благоустройства территории сельского поселения, организация благоустройства и озеленения (включая освещение улиц, озеленение территории, установка указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм)»<sup>1</sup>.

На территории Дубовского сельского поселения осуществляет свою деятельность Общество с ограниченной ответственностью «Компания по управлению жилищным фондом п. Дубовое» (далее – ООО «КУЖФ п. Дубовое»).

Управляющая компания работает с 1995 года. Штатной численностью в 98 человек и 12 единицами техники обслуживает жилой фонд Дубового, Таврово и Никольского общей площадью 168,3 тыс. кв.м., 6 600 чел.

---

<sup>1</sup> Устав Дубовского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области : принят Решением земского собрания Дубовского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области от 06 августа 2007 г. № 25. URL: <http://admdub.ru/documents/charter.html> (дата обращения: 23.03.2017).

населения, 3 411 квартир в многоэтажных домах. Наводит чистоту и порядок на территории, за год вывезли на городскую свалку 35,5 тыс. куб. м. мусора<sup>1</sup>.

По состоянию на 01.01.2017 г. на обслуживании компании находится: 42 многоквартирных дома; общая площадь жилых помещений составляет 161 094 м<sup>2</sup>, количество проживающих в домах – 5 279 человек<sup>2</sup>.

Основной массив жилищного фонда, находящегося под управлением компании, составляют жилые помещения, находящиеся в частной собственности (96,6%), 3,4% – муниципальная собственность, жилые помещения, относящиеся к государственной собственности, отсутствуют.

В перечень услуг, оказываемых ООО «КУЖФ п. Дубовое» по управлению многоквартирными домами входит:

- хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому;
- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ;
- заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг;
- начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг;
- осуществление контроля качества коммунальных услуг;
- представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей о порядке пользования жилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома и т.д.;
- осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок;

---

<sup>1</sup> Доклад «О социально – экономическом развитии Дубовского сельского поселения». URL: <http://admdub.ru/upload/iblock/2e5/2e57cc0e7878369756b8c17425a3795c.docx> (дата обращения: 23.03.2017).

<sup>2</sup>Управляющая компания ООО «КУЖФ п. Дубовое». URL: <http://gosjkh.ru/company/info/7173> (дата обращения: 23.03.2017).

- информирование граждан, собственников помещений об изменении тарифов;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- подготовка предложений о проведении текущего, капитального ремонта в многоквартирном доме.

В обязанности компании не входит:

- услуги по поставке в дом коммунальных ресурсов;
- заключение договора от имени собственников об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);
- охрана подъезда;
- охрану коллективных автостоянок<sup>1</sup>.

Управляющая компания осуществляет деятельность по содержанию жилья и текущему ремонту жилищного фонда. Основными направлениями деятельности выступают следующие.

1. Поддержание в оптимальном состоянии конструктивных элементов зданий, в том числе восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента; смена поврежденных листов асбоцементных кровель; смена запирающего устройства (ручки) на оконных и дверных проемах; смена накладных замков; регулирование доводчиков.

2. Обеспечение функционирования внутридомового инженерного оборудования:

- смена отдельных участков трубопроводов из стальных электросварных труб диаметром 80 мм;
- восстановление разрушенной тепловой изоляции минераловатными матами;

---

<sup>1</sup> ООО «Компания по управлению жилищным фондом п. Дубовое». URL: <http://belrn.ru/wp-content/uploads/2015/04/Перечень-по-управл..doc> (дата обращения: 23.03.2017).

- техническое обслуживание теплосчетчика;
- поверка теплосчетчика;
- смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных водогазопроводных оцинкованных труб диаметром 50 мм;
- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках при диаметре трубопровода до 50 мм;
- теплоизоляция сетей горячего водоснабжения;
- окраска масляными составами ранее окрашенных поверхностей стальных труб горячего водоснабжения за 1 раз;
- ремонт электрических щитков;
- замена ламп;
- замена выключателей.

3. Подготовка многоквартирных домов к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров:

- смена стекол на штапиках без замазки;
- осмотр территории вокруг здания и фундамента;
- осмотр железобетонных перекрытий;
- осмотр внутренней отделки стен;
- осмотр всех элементов кровель из штучных материалов, водостоков;
- осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения;
- прочистка канализационного лежака;
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции;
- осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках;
- проверка изоляции электропроводки и ее укрепление;
- осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях;
- регулировка и наладка систем отопления;

- первое рабочее испытание отдельных частей системы;
- рабочая проверка системы в целом;
- окончательная проверка при сдаче системы;
- промывка трубопроводов системы центрального отопления;
- ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок в радиаторном блоке;
- проверка работоспособности водозапорной арматуры.

4. Устранение аварий на внутридомовых инженерных сетях, при сроке эксплуатации многоквартирного дома от 11 до 30 лет.

5. Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории, работы по санитарному содержанию помещений общего пользования:

- сбор мусора и транспортировкой мусора до 50 м;
- очистка чердаков и подвалов от строительного мусора;
- подметание в летний период земельного участка;
- уборка газонов от случайного мусора;
- очистка урн от мусора;
- стрижка газонов;
- уборка детских и спортивных площадок;
- окраска элементов благоустройства;
- заполнение песочницы песком;
- сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса;
- очистка территории от наледи с обработкой противогололедными реагентами;
- очистка кровли от снега, сбивание сосулек.

6. Уборка подъездов (подметание и мытье лестничных площадок и маршей лестничных площадок и маршей; протирка пыли с колпаков светильников (в подвалах, на чердаках и лестничных клетках); протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования; мытье и протирка

легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования; влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, перил лестниц, стен, отопительных приборов (с моющим средством).

7. Прочие работы (дератизация чердаков и подвалов; дезинсекция подвалов; сбор и вывоз ТБО; сбор и вывоз крупногабаритного мусора; организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и передача в специализированную организацию).

Рассмотрим динамику выполнения обязательств ООО «КУЖФ п. Дубовое» по текущему ремонту, а также финансовые показатели деятельности компании, в том числе по таким направлениям, как содержание жилья и текущий ремонт.

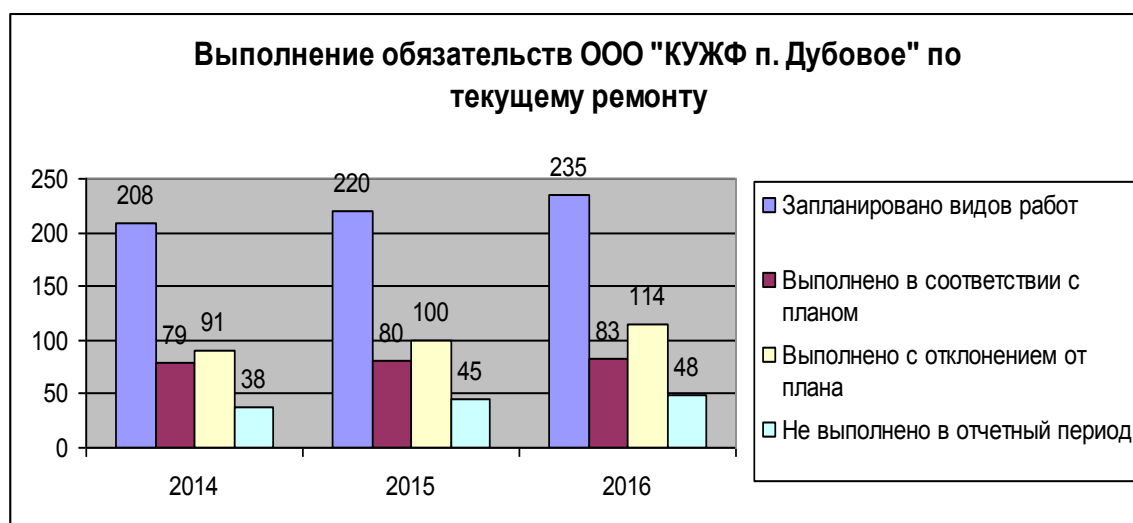


Рис. 1. Выполнение обязательств по текущему ремонту в 2014-2016 гг.

Как свидетельствуют данные, представленные на рисунке 1, в 2015-2016 гг. наблюдается тенденция увеличения сроков выполнения обязательств по текущему ремонту в МКД, отклонения от графика работ, невыполнение отдельных видов работ в отчетном периоде и перенос их на следующий год.

Одной из явных причин является недостаточный приток денежных средств от жильцов, так, в отчетах компании фигурирует строка в графе «причина невыполнения» - «накопление денежных средств».

Финансовые показатели деятельности компании по текущему ремонту, представленные в таблице 1, подтверждают отмеченную тенденцию.

В 2015 г., очевидно по причине кризисных явлений в экономике, задолженность по статье «Текущий ремонт» составила 1,7 млн. руб., что затрудняло выполнение обязательств по данному направлению деятельности.

Таблица 1

## Показатели работы ООО «КУЖФ п. Дубовое». Текущий ремонт

Год	Задолженность на 01.01, млн. руб.	Начислено, млн. руб.	Оплачено, млн. руб.	Задолженность на 01.01 след. года, млн. руб.
2014	0,5	3,5	3,2	0,8
2015	0,8	4,0	3,1	1,7
2016	1,7	4,5	5,2	1,0

Показатели работы управляющей компании по содержанию жилья, включающие и все виды ремонты, представленные в таблице 2, позволяют предположить наличие определенных проблем по выполнению обязательств перед собственниками МКД в 2015 г., в виду задолженности по оплате. В то же время ситуация улучшилась в 2016 г., что создает возможности своевременного выполнения большей части обязательств.

Таблица 2

## Показатели работы ООО «КУЖФ п. Дубовое». Содержание жилья

Год	Задолженность на 01.01, млн. руб.	Начислено, млн. руб.	Оплачено, млн. руб.	Задолженность на 01.01 след. года, млн. руб.
2014	4,0	17,45	12,215	9,24
2015	9,24	18,58	17,4	10,42
2016	10,42	19,56	22,43	7,55

Управляющая компания не закупает у ресурсоснабжающих организаций коммунальные ресурсы, поставка в МКД коммунальных

ресурсов производится ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с заключенными договорами:

1. Подача тепловой энергии для нужд отопления и горячего водоснабжения осуществляется МУП «Тепловые сети Белгородского района», договор № 145 от 16.05.2009 г.

2. Продажа электрической энергии и услуги по оперативно-диспетчерское управление осуществляется ОАО «Белгородская сбытовая компания», договор энергоснабжения № 3210652 от 12.02.2008 г.

С 2016 г. ООО «Компания по управлению жилищным фондом п. Дубовое» реализует программу «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в ООО «КУЖФ п. Дубовое».

Основные цели программы:

- создание экономических и организационных условий для эффективного использования энергоресурсов;
- сокращение расходов бюджета на финансирование оплаты коммунальных услуг;
- поддержание комфортного теплового режима внутри зданий для улучшения качества жизнедеятельности.

К основным мероприятиям программы относятся:

- проведение энергетических обследований учреждений с целью определения их энергоэффективности;
- установка оборудования для систем общего и индивидуального учета и регулирования тепловой энергии, горячей и холодной воды и газа, своевременное обслуживание и поверка оборудования,
- настройка и обслуживание инженерных систем;
- организационные мероприятия по контролю за расходом энергоресурсов и показателям энергоэффективности;
- обучение ответственных лиц энергосберегающим методам и мероприятиям;



- модернизация систем освещения на основе энергоэкономичных осветительных приборов;
- снижение потребления ГСМ при оказании услуг по вывозу ТБО;
- теплоизоляция тепловых коммуникаций;
- приведение в надлежащее состояние тепловых контуров зданий и систем вентиляции, выполнение капитального ремонта внутридомовых систем отопления на объектах образовательных учреждений в соответствии с титульными списками на проведение капитального и текущих ремонтов зданий.

Всего на реализации мероприятий программы предусматривается израсходовать 4,02 млн. руб. Источники финансирования: собственники жилья, ресурсоснабжающие организации, бюджеты всех уровней.

Реализация программы запланирована в два этапа. На первом этапе (2016-2017 гг.) основным направлением должно быть совершенствование системы цен и тарифов на коммунальные услуги с приведением в соответствие с затратами на их производство и доставку потребителям; проведение энергетических обследований многоквартирных домов.

На втором этапе в 2018-2020 гг. должны быть освоены и получены развитие высокоэффективные виды оборудования, материалы, расширение сферы услуг. Реализация программы в период 2016-2020 гг. позволит достигнуть суммарной экономии ГЭР в целом по отрасли ЖКХ.

В результате реализации подпрограммы предполагается обеспечить:

- ежегодное снижение потребления энергоресурсов не менее 5% и 25% за весь период реализации программы;
- соответствие санитарно-гигиенических требований к микроклимату зданий;
- улучшение индикаторов энергоэффективности.

Анализ документов управляющей компании позволяет проследить тематику жалоб квартиросъемщиков в Государственную жилищную инспекцию Белгородской области. Суть жалоб заключалась в следующем:

завышенное начисление оплаты за освещение мест общего пользования, за отопление жилых помещений, нарушение сроков выполнения работ по текущем ремонту общего имущества. В результате обращений компанией были приняты меры объяснительного и корректирующего характера (ссылка к новым Правилам предоставления коммунальных услуги собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 353 от 06.05.2014 г., признание технических ошибок в начислении оплаты за электроэнергию, добавление информации о стоимости услуг в квитанции об оплате).

Для получения дополнительной информации об особенностях управления жилищным фондом в Дубовском сельском поселении был проведен анкетный опрос собственников и пользователей жилых помещений, находящихся в управлении ООО «КУЖФ п. Дубовое» (N=39 человек).

Распределение опрошенных по полу: 46,2% - мужчины, 53,8% - женщины; по возрасту: 18-29 лет – 15,4%, 30-39 лет – 25,6%, 40-55 лет – 33,4%, 55 и старше – 25,6%.

Как видно на рисунке 2, большинство опрошенных довольны полностью или частично работой управляющей компании, недовольны пятая часть опрошенных (20,5%), 12,8% затруднились ответить.

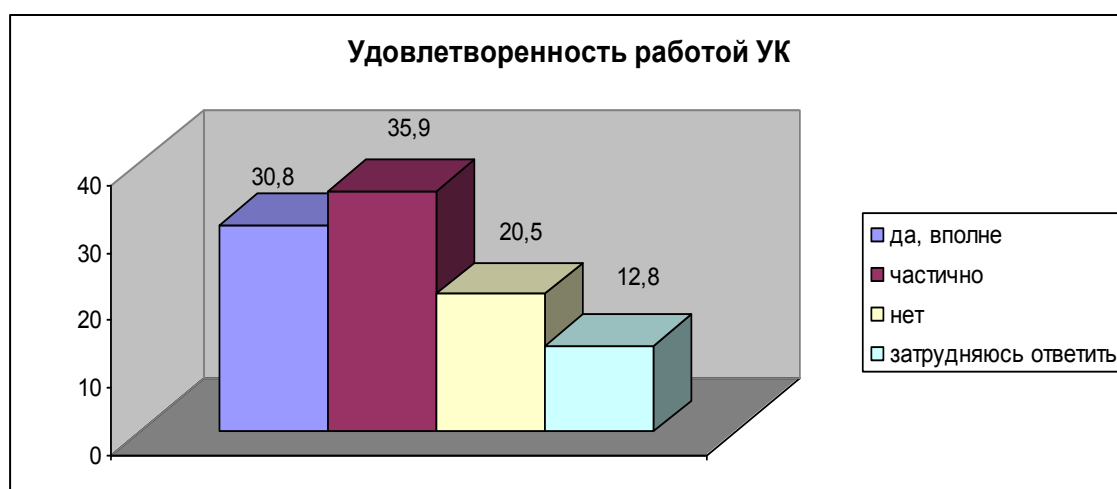


Рис. 2. Распределение данных ответа на вопрос: «Довольны ли Вы работой Вашей управляющей компании в целом?», %

Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в котором проживают опрошенные, большинство оценило как «среднее» (41,0%), 30,8% - как «хорошее» и 15,4% считают, что общее имущество дома находится в плохом состоянии (рисунок 3). Поскольку поддержание общего имущества в оптимальном состоянии является обязанностью УК, данный параметр характеризует эффективность ее деятельности.

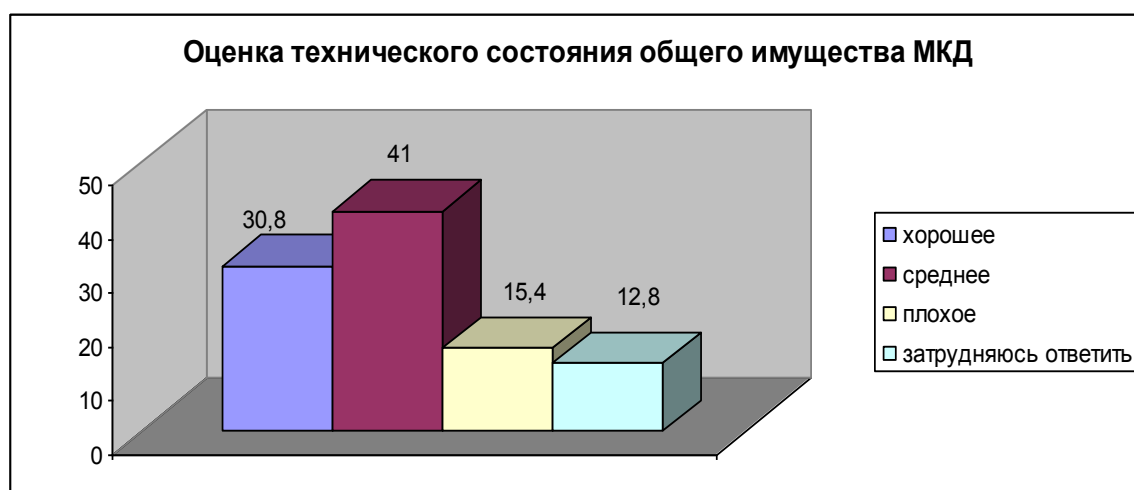


Рис. 3. Распределение ответов на вопрос: «Как Вы оцениваете техническое состояние общего имущества Вашего многоквартирного дома?», %

Также важным показателем успешности работы УК является своевременное и качественное проведение работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома, что обусловило соответствующие вопросы в анкете.

Большинство опрошенных отметили, что текущий ремонт в доме осуществляется как вовремя, так и с опозданием (33,3%) или несвоевременно (25,6%), только 20,5% отметили, что ремонт производится всегда вовремя (рисунок 4).

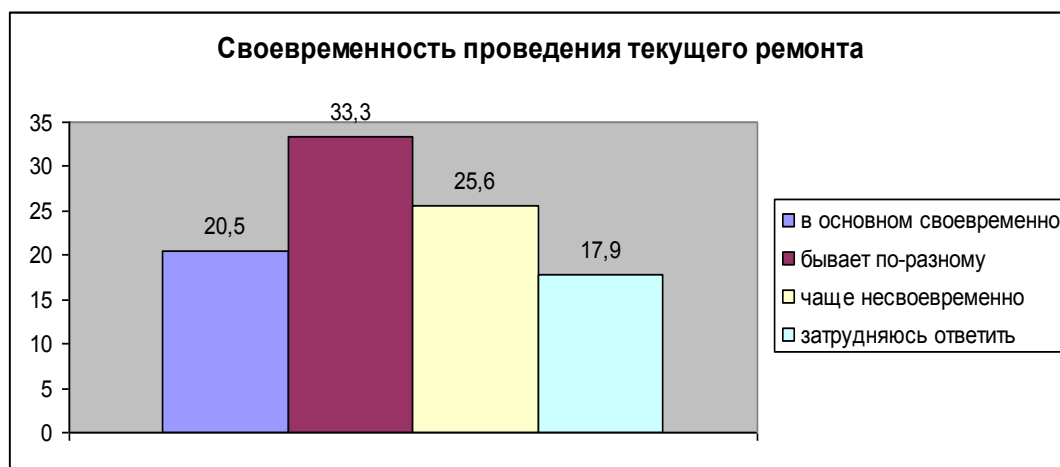


Рис. 4. Распределение ответов на вопрос: «Насколько своевременно, на Ваш взгляд, осуществляется текущий ремонт Вашего многоквартирного дома?», %

Практически все опрошенные (92,3%) в последние 2-3 года обращались с заявками на проведение ремонтных работ в квартире, подъезде (доме). Из них 36,1% отметили, что заявки выполнялись вовремя, 41,7% - когда как, 22,2% заявили, что компания не реагировала оперативно на поступившую от них заявку (рисунок 5).

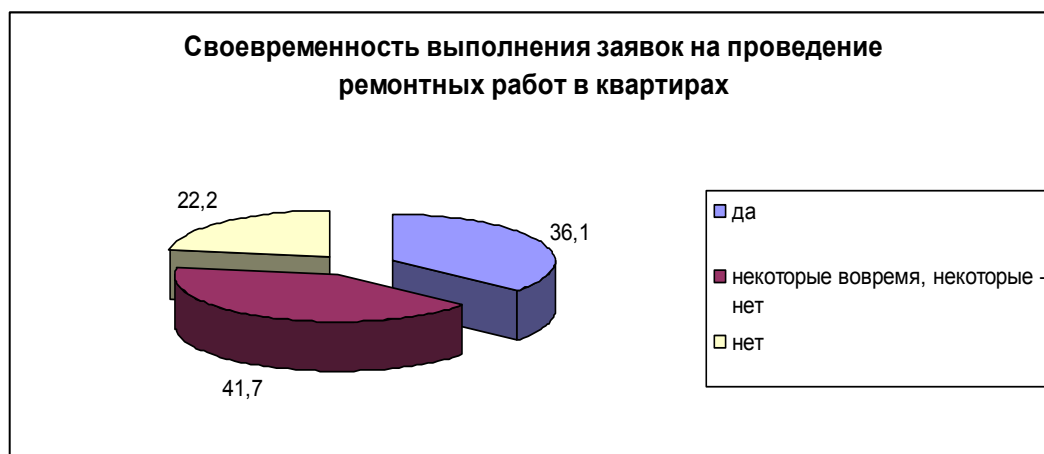


Рис. 5. Распределение ответов на вопрос: «Обращались ли Вы за последние 2-3 года в управляющую компанию с заявками на проведение ремонтных работ в Вашей квартире (подъезде, доме)?», %

Относительно качества проводимых работ, как свидетельствуют данные опроса, 22,2% остались не довольны, остальные распределились примерно поровну: 41,7% удовлетворены качеством, несмотря на

несвоевременность, 38,9% - в отдельных случаях были удовлетворены, в других – нет.

Вопрос о капитальном ремонте МКД в рамках опроса не поднимался, так как, согласно отчетности компании, он в 2014-2016 гг. не проводился.

Качество содержания придомовой территории, как свидетельствуют данные на рисунке 6, находится, согласно мнению опрошенных, на должном уровне: 48,7% респондентов оценивают его как «среднее», 35,9% - как «высокое» и лишь 15,4% - как «низкое».

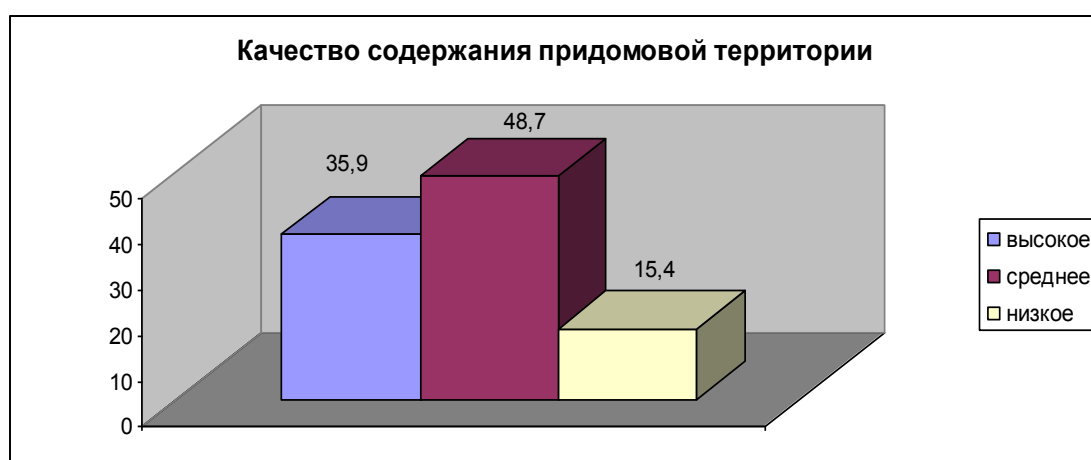


Рис. 6. Распределение ответов на вопрос: «Как Вы оцениваете качество содержания придомовой территории?», %

Анализ данных о степени информированности собственников и пользователей жилых помещений о различных параметрах деятельности УК, представленный в таблице 3, свидетельствует, что опрошенные достаточно хорошо владеют информацией о перечне услуг, оказываемых управляющей компанией и стоимости услуг и работ. Хотя и здесь довольно большая доля опрошенных (35,9% и 38,5% соответственно) не владеет информацией по этим вопросам. Гораздо хуже обстоит дело с информированием жильцов о планах работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и итогах работы УК за календарный год – большее половины респондентов (56,4% и 59,0%) не владеют информацией об этих безусловно важных показателях работы компании. Такие данные свидетельствуют о низкой эффективности

информационно-разъяснительной работы с клиентами или о ее фактическом отсутствии. Компания не обновляет свою Интернет-страницу на сайте администрации Белгородского района (представленные там данные заканчиваются 2014 г.), мало информации размещается на информационных стендах в офисе компании, для получения сведений необходимо неоднократно обращаться к представителям компании.

Таблица 3

Насколько ли Вы информированы о следующих показателях деятельности УК:

	Хорошо информирован	Отчасти информирован	Не владею информацией
Перечне услуг, оказываемых УК	25,6	38,5	35,9
Стоимости услуг и работ	15,4	46,2	38,5
Ежегодных планах работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД	15,4	28,2	56,4
Итогах работы УК за календарный год	15,4	25,6	59,0

Отвечая на открытый вопрос: «Какие положительные моменты в деятельности Вашей УК Вы можете отметить?», опрошенные называли следующее: отзывчивость персонала, трудолюбие, терпение, «очень быстро реагируют», «своевременное устранение неполадок», «хорошие детские площадки». Наиболее часто встречающимися негативными чертами работы компании были: «ничего хорошего», «долго надо ждать», «не всегда вовремя», «мало времени для общения с жителями», «все надо поменять», «не всегда качественно работают», «плохо убирают», «несвоевременно делают текущий ремонт», «равнодушие». Для повышения качества работы управляющей компании были высказаны следующие предложения: «относиться внимательней к людям», «быть ближе к людям», «лучше работать», «лучше информировать людей», «работать с людьми», «выполнять работы вовремя».

Несмотря на ряд жалоб, немногие (15,4%) готовы (при наличии такой возможности) заключить договор с другой УК, 66,7% не стали бы это делать,

мотивируя свое решение тем, что их «все устраивает» или отмечая, что «бессмысленно менять шило на мыло» (рисунок 7).

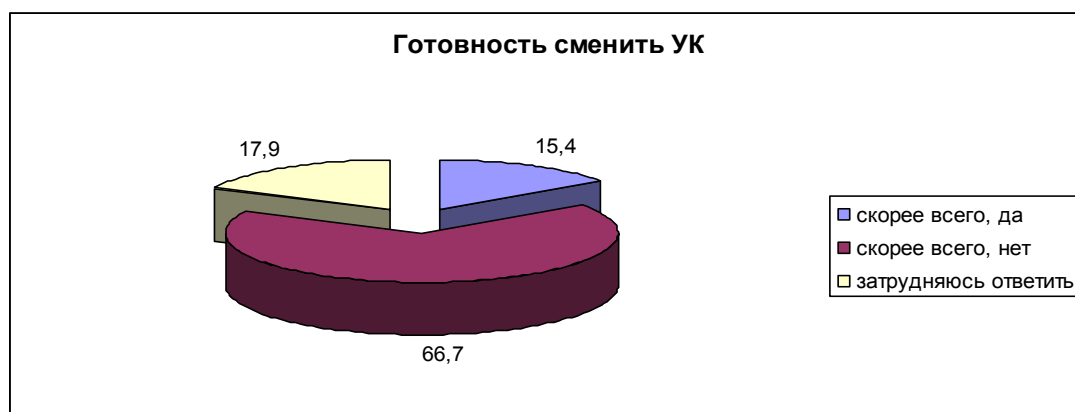


Рис. 7. Распределение ответов на вопрос: «Если бы у Вас была возможность сменить УК, Вы бы сделали это?»

Таким образом, рассмотрев практику управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении, можно сделать следующие выводы.

1. Управление жилищным фондом в Дубовском сельском поселении, исключая объекты индивидуального жилищного строительства, осуществляет ООО «Компания по управлению жилищным фондом п. Дубовое». По состоянию на 01.01.2017 г. на обслуживании компании находится 42 многоквартирных дома; общая площадь жилых помещений составляет 161 094 м<sup>2</sup>, количество проживающих в домах – 5 279 человек. В перечень услуг, оказываемых компанией по управлению многоквартирными домами входит хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому; заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, договоров с поставщиками коммунальных услуг; начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг; информирование граждан о порядке пользования жилыми помещениями, общим имуществом многоквартирного дома, изменении тарифов и др.

2. Компания занимается организацией эксплуатации, технического обслуживания многоквартирных домов, санитарным содержанием придомой территории. В обязанности компании входит поддержание в оптимальном состоянии конструктивных элементов зданий, обеспечение функционирования внутридомового инженерного оборудования, подготовка многоквартирных домов к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров, уборка подъездов, благоустройство придомовой территории. В 2015-2016 гг. наблюдалось увеличение сроков выполнения обязательств по текущему ремонту в многоквартирных домах, отклонения от графика работ, невыполнение отдельных видов работ в отчетном периоде и перенос их на следующий год, в числе причин такой ситуации можно выделить недостаток денежных средств, поступающих от квартиросъемщиков.

3. С целью создания условий для более эффективного использования энергоресурсов, сокращения расходов бюджета на финансирование оплаты коммунальных услуг и поддержания комфортного теплового режима внутри зданий с 2016 г. ООО «КУЖФ п. Дубовое» реализует программу «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в ООО «КУЖФ п. Дубовое». Реализация программы запланирована в два этапа: 1) совершенствование системы цен и тарифов на коммунальные услуги; проведение энергетических обследований многоквартирных домов; 2) внедрение высокоэффективного оборудования.

4. Анализ текущей документации управляющей компании, а также материалы авторского социологического исследования позволили выявить ряд проблем в организации управления жилищным фондом Дубовского сельского поселения: нарушение сроков проведения текущего ремонта, наличие фактов несвоевременного и некачественного выполнения ремонтных работ по заявкам потребителей, неэффективная информационно-разъяснительная работа с гражданами, ошибки при начислении оплаты за освещение мест общего пользования, за отопление жилых помещений.



### **РАЗДЕЛ III. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ И РЕМОНТОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА (НА ПРИМЕРЕ ДУБОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БЕЛГОРОДСКОГО РАЙОНА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ)**

Анализ практики управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении, проведенный в рамках второго раздела выпускной квалификационной работы, показал, что в данной сфере деятельности имеется ряд проблем:

- нарушение сроков проведения текущего ремонта;
- наличие фактов несвоевременного и некачественного выполнения ремонтных работ по заявкам потребителей;
- сложность получения информации о планах текущего и капитального ремонта жилищного фонда, об итогах работы управляющей компании за отчетный период, о стоимости услуг и тарифах ресурсоснабжающих организаций;
- ошибки при начислении оплаты за освещение мест общего пользования, за отопление жилых помещений.

В связи с вышесказанным, для совершенствования организации управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении представляется целесообразным реализация следующих направлений деятельности.

1. Развитие новых механизмов управления системой жилищно-коммунального хозяйства, в том числе:

- повышение степени участия представителей администрации муниципального образования в финансово-хозяйственной деятельности товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов, управляющих компаний, предусматривая в существующих договорах соответствующие полномочия;
- рационально «распоряжаться объектами недвижимости, предназначенными для организации управления жилищным фондом и

находящимися в оперативном управлении жилищных агентств; следует предусмотреть возможность предоставления управляющим организациям таких помещений на период действия договоров управления домами»<sup>1</sup>.

2. Разработка и утверждение программы взаимодействия органов местного самоуправления Дубовского сельского поселения и ООО «КУЖФ п. Дубовое» по вопросам управления жилищным фондом.

3. Использование новых подходов для привлечения инвестиций в эксплуатацию, техническое обслуживание и ремонт МКД в рамках следующей схемы:

- объединение жителей нескольких домов для софинансирования капитального ремонта;
- создание жилищно-строительных кооперативов совместно с органами МСУ и инвесторами;
- оформление документации на ЖСК на проведение работ по капитальном ремонту и реконструкции МКД;
- «проведение работ за счет инвестора и расчеты с инвестором в натуральном выражении по итогам проекта»<sup>2</sup>.

В качестве «платежного средства» можно использовать «право бесплатного пользования и владения нежилыми помещениями на определенный срок или право собственности на дополнительные площади, появившиеся в результате реконструкции»<sup>3</sup>.

4. Реализация проекта «Внедрение механизмов общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении» (паспорт проекта представлен в приложении 2).

---

<sup>1</sup> Воробьев А.Н. Управление жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. 2013. № 21. С. 236.

<sup>2</sup> Горшков Р.К., Дикарева В.А. Формирование инвестиционной привлекательности проектов по восстановлению зданий с учетом использования фонда капремонта // Наука и бизнес: пути развития. 2015. № 11. С. 38.

<sup>3</sup> Там же.

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации», общественным контролем признается «деятельность субъектов общественного контроля, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых ими актов и принимаемых решений»<sup>1</sup>.

Проведение общественного контроля особенно актуально в такой проблемной сфере, как жилищно-коммунальное хозяйство, и предполагает использование таких механизмов, как надзор, наблюдение за исполнением обязательств по текущему и капитальному ремонту, контроль качества работ, выработка рекомендаций и способов устранения выявленных при проведении контроля нарушений, приведение состояния подконтрольного объекта в соответствие с параметрами, заданными техническими нормами и нормативами, а также целями управленческого решения.

Как отмечают современные исследователи, в сфере ЖКХ основными проблемами, подлежащими общественному контролю, являются: «завышение объемов и стоимости работ при строительстве и проведении капитального ремонта объектов; низкая эффективность размещения заказов (проведения торгов) для муниципальных нужд – победителями конкурсов являются одни и те же участники, особенно при размещении крупных заказов; отсутствие экономии средств по результатам проведенных конкурсов и аукционов»<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Об основах общественного контроля в Российской Федерации : федер. закон от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

<sup>2</sup> Воронина М.Г. Государственный аудит и общественный контроль в сфере ЖКХ // Вестник АКСОР. 2010. № 2 (13). С. 79.

В качестве субъектов общественного контроля в сфере управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда муниципального образования могут выступать, прежде всего, различные формы территориальной организации населения: домовые комитеты (домкомы); уличные комитеты (уличкомы); совет микрорайона, совет квартала, комитет (совет) территориального общественного самоуправления.

К наиболее перспективным формам общественного контроля относятся «общественный мониторинг, общественная проверка, общественная экспертиза, общественные обсуждения, общественные (публичные) слушания» и др.<sup>1</sup>

Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 года № 1491 «О порядке общественного жилищного контроля» были утверждены правила общественного жилищного контроля, что позволяет группам общественности участвовать в контроле за деятельностью управляющих компаний, ресурсоснабжающих организаций и органов местного самоуправления<sup>2</sup>.

Нормативно-правовой акт устанавливает дополнительные гарантии «допуска общественных организаций к жилищному контролю вместе с жилищными инспекциями, устанавливается порядок фиксации намерения общественной организации участвовать в этом контроле – это, прежде всего, объявление о намерении осуществить проверку или общественные слушания по проектам, актам, действиям коммунальных организаций. Информация о соответствующих общественных организациях с 1 июля

---

<sup>1</sup> Об основах общественного контроля в Российской Федерации : федер. закон от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

<sup>2</sup> О порядке общественного жилищного контроля : Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. № 1491 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

2017 года будет размещаться в государственной информационной системе ЖКХ»<sup>1</sup>.

Кроме того, документ устанавливает гарантии гражданам, которые проявляют инициативу выступить субъектами общественного контроля. Общественные организации обязаны рассмотреть такое обращение в течение 5 дней и принять соответствующее решение о привлечении рядовых граждан к участию в таком контроле. Это будет способствовать более жесткому и прозрачному контролю за деятельностью коммунальных предприятий.

Таким образом, имеется достаточная нормативно-правовая база для реализации проекта «Внедрение механизмов общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении».

### *1. Цель и задачи внедрения проекта.*

Цель проекта – реализация общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении.

Задачи проекта:

- подготовка субъектов общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении;
- разработка методики оценки эффективности работы управляющей компании ООО «КУЖФ п. Дубовое» в сфере эксплуатации и ремонта жилищного фонда;
- формирование системы «обратной связи» в процессе управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении.

### *2. Сроки реализации проекта.*

---

<sup>1</sup> Правительством утверждены правила общественного контроля за деятельностью ЖКХ. URL: <http://www.minstroyrf.ru/press/pravitelstvom-utverzhdeny-pravila-obshchestvennogo-kontrolya-za-deyatelnostyu-zhkkh/> (дата обращения: 17.04.2017).

Проект является краткосрочным и рассчитан на 1,5 года – с 1 июля 2017 года по 31 декабря 2018 года.

### *3. Перечень мероприятий.*

3.1. Организация органа территориального общественного самоуправления в Дубовском сельском поселении на территории, не охваченной действующими ТОСами (ТОС «Улитка», мкр. Улитка, ТОС «Мечта», с. Репное) – улицы Ягодная, Звездная, Зеленая, Лунная (июль – сентябрь 2017).

Территориальное общественное самоуправление является «самоорганизацией граждан, объединяющихся с целью самостоятельного и под свою ответственность осуществления собственных инициатив по вопросам местного значения»<sup>1</sup>.

В соответствии со статьей 27 федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» территориальное общественное самоуправление (ТОС) может «осуществляться в пределах следующих территорий проживания граждан: подъезд многоквартирного жилого дома; многоквартирный жилой дом; группа жилых домов; жилой микрорайон; сельский населенный пункт, не являющийся поселением; иные территории проживания граждан»<sup>2</sup>.

Территориальное общественное самоуправление осуществляется непосредственно населением путем проведения собраний и конференций граждан, а также посредством создания органов территориального общественного самоуправления.

Основной целью создания органов территориального общественного самоуправления является решение вопросов местного значения, за исключением вопросов, отнесенных законодательством к компетенции

---

<sup>1</sup> Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : федер. закон от 6 октября 2003 г. № 131 (ред. от 3 июля 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. Банк. «Версия Проф.» Разд. «Законодательство».

<sup>2</sup> Там же.

органов местного самоуправления, исходя из интересов населения соответствующей территории на основе действующего законодательства.

Инициатором организации ТОС может выступить администрация Дубовского сельского поселения, проведя все необходимые разъяснительные мероприятия о функциях и преимуществах ТОС, при участии инициативных групп граждан. Далее инициативная группа жителей письменно обращается в Земское собрание Дубовского сельского поселения с предложением установить границы территории, на которой предполагается осуществление территориального общественного самоуправления, и представляет план (схему) территории с указанием его границ. В месячный срок со дня получения ходатайства устанавливает границу территории для осуществления территориального общественного самоуправления либо предлагает иной обоснованный вариант территории с указанием ее границы. Границы ТОС подлежат рассмотрению и утверждению на очередном заседании городского (земского) собрания поселения с участием представителей ТОС. На собрании или конференции жителей принимается Устав ТОС.

3.2. Принятие ТОС Дубовского сельского поселения решения об организации общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в муниципальном образовании (октябрь 2017 г.).

К функциям ТОС в сфере ЖКХ относится:

- «осуществление общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда и благоустройством территории, за торговым и бытовым обслуживанием населения, участие в организации и проведении работ по благоустройству территорий;
- организация участия населения в обеспечении сохранности мест общего пользования объектов жилищного фонда;
- организация участия населения в работах по санитарной очистке, благоустройству, озеленению и содержанию зеленых насаждений и цветников, детских площадок в границах территории ТОС;

– участие в разработке предложений по развитию соответствующих территорий»<sup>1</sup>.

Решение об организации общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении должно быть принято после обсуждения проблемы на собрании членов ТОС. Основанием для принятия решения является законодательно закрепленное право ТОС осуществлять общественный контроль за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда и благоустройством территории, а также Устав ТОС.

Вынесению на обсуждение членами ТОС вопроса об организации общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении должно предшествовать обсуждение его Советом ТОС, а также экспертное обсуждение членами ТОС, не входящими в Совет, но имеющими опыт участия в общественном контроле (не позднее чем за 15 дней до проведения собрания).

3.3. Утверждение методики общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда (ноябрь-декабрь 2017 г.).

Методика общественного контроля включает определение круга субъектов контроля, объектов контроля, набор параметров, по которым осуществляется контроль за соответствующей деятельностью, определение процедуры общественного контроля, форм представления его результатов.

К субъектам контроля целесообразно различные формы территориальной организации населения: домовые комитеты (домкомы); уличные комитеты (уличкомы); совет микрорайона, совет квартала, комитет (совет) территориального общественного самоуправления, а также группы общественного контроля, создаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» общественными активистами, представителями общественных организаций.

---

<sup>1</sup> Территориальное общественное самоуправление. Официальный сайт органов местного самоуправления муниципального района «Белгородский район» Белгородской области. URL: <http://belrn.ru> (дата обращения: 19.04.2017).



Объектами общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда выступают: ООО «Компания по управлению жилищным фондом п. Дубовое», ресурсоснабжающие организации (МУП «Тепловые сети Белгородского района», ОАО «Белгородская сбытовая компания» и управленческие решения, принимаемые ими.

В качестве параметров общественного контроля выступают показатели, характеризующие эффективность деятельности управляющей компании: техническое состояние общего имущества многоквартирных домов и состояние придомовых территорий; финансово-экономические характеристики деятельности управляющей компании по управлению многоквартирными домами; информационное обеспечение взаимодействия управляющей компании с собственниками и пользователями жилых помещений и др.

Подробный перечень параметров общественного контроля и индикаторов, характеризующих их состояние, включает ряд блоков.

1) Информационный блок, в рамках которого оценивается работа компании по информированию собственников и пользователей жилых помещений об услугах, тарифах, планах работ, итогах деятельности и т.п. В качестве показателей и индикаторов выступают:

- наличие собственного сайта или Интернет-страницы на другом ресурсе, Интернет-портале (есть / нет);
- описание представленных на Сайте услуг и работ, оказываемых управляющей компанией (есть/нет);
- информация о стоимости услуг (работ) (есть / нет);
- наличие планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, находящихся в управлении УК, и отражение в планах индивидуальных потребностей дома (есть / нет);
- соответствие договора управления МКД, представленного на сайте, законодательным требованиям (полностью соответствует / частично соответствует / не соответствует);

– актуальность представленной на сайте информации (представлены последние данные / данные устарели на год / данные устарели более чем на год) – например, на сайте ООО «КУЖФ п. Дубовое» нет никаких данных после 2014 г.);

– удобство пользования сайтом (сайт вполне удобен для пользователей / есть отдельные проблемные моменты / в целом сайт неудобен для пользователей).

2) Блок, связанный собственно с эксплуатацией и осуществлением ремонта МКД. Осуществление общественного контроля по данному блоку основано на следующих показателях и индикаторах:

– техническое состояние общего имущества многоквартирного дома (хорошее / удовлетворительное / плохое);

– своевременность проведения ремонтных работ (своевременно / когда как / несвоевременно);

– качество работ по текущему и капитальному ремонту МКД (высокое / среднее / низкое);

– качество содержания придомовой территории.

Методами сбора данных по блоку являются наблюдение, опросы жильцов.

3) Работа с клиентами.

Основными критериями качества работы с клиентами являются: «количество заключенных договоров; количество расторгнутых договоров; количество жалоб по договорам на обслуживание; средняя продолжительность проживания в жилом фонде; количество жалоб на техобслуживание; количество жалоб на санитарное содержание и благоустройство придомовой территории; количество жалоб на санитарное содержание мест общего пользования; количество жалоб на уборку мусора; количество жалоб на работу лифта; количество жалоб на работу

мусоропровода; количество жалоб на водоотведение; количество жалоб на невыполнение текущего ремонта»<sup>1</sup>.

#### 4) Работа с поставщиками и подрядчиками.

Качество работы с поставщиками и подрядчиками можно оценить при помощи таких критериев как: количество заключенных договоров; количество расторгнутых договоров; наличие лицензий у организаций, привлеченных к ремонту жилищного фонда; стаж работы подрядчика в сфере предоставления коммунальных услуг; количество жалоб на отсутствие холодной или горячей воды; количество жалоб на тепло-, электро-, газоснабжение; сумма задолженности управляющей компании перед подрядчиками; количество случаев превышения нормативного срока устранения неисправности подрядчиком по определенной услуге; количество жалоб подрядчика на управляющую компанию.

#### 5) Опыт работы, квалификация персонала.

Оценка персонала возможна по следующим критериям: опыт работы в организации в сфере эксплуатации и ремонта жилищного фонда не менее двух лет; наличие высшего образования у руководителей организации и стаж работы по специальности не менее двух лет; наличие высшего или среднего специального образования у специалистов организации и стаж работы по специальности не менее двух лет.

#### 6) Качество управления.

Критериями качества управления могут служить: количество претензий жилищной инспекции; средний срок устранения неисправности по услуге; процент увеличения (уменьшения) доходности от эксплуатации объекта за период; показатель текучести кадров; количество отрицательных (положительных) отзывов об управленческом персонале компании со стороны сотрудников; количество среди жильцов должников по оплате

---

<sup>1</sup> Казарова А.Я. Оценка эффективности управляющих компаний // Политематический сетевой научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2015. № 113. С. 909.

услуг; процент снижения (увеличения) издержек по управлению объектом недвижимости.

7. Стабильность финансового положения. «Оценка финансового состояния управляющей компании и его устойчивости выполняется на основе отчетного бухгалтерского баланса; отчетов о прибылях и убытках, о движении капитала, о движении денежных средств и других форм отчетности; данных первичного и аналитического бухгалтерского учета, которые расшифровывают и детализируют отдельные статьи баланса»<sup>1</sup>.

Данную методику целесообразно изложить в виде методических рекомендаций и опубликовать в печатном и электронном виде для практического применения субъектами общественного контроля.

К составлению методических рекомендаций целесообразно привлечь также преподавателей НИУ «БелГУ», занимающихся реализацией образовательной магистерской программы «Управление ЖКХ».

3.4. Формирование рабочей группы из членов ТОС, занимающейся вопросами эксплуатации и ремонта жилищного фонда (январь 2018 г.).

В рабочую группу целесообразно включить членов представителей некоммерческих организаций и общественных объединений, в уставные цели которых входят приоритеты социальной политики, а также членов ТОС, имеющих опыт осуществления общественного контроля (если такие есть).

3.5. Формирование групп общественного контроля для осуществления контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда Дубовского сельского поселения (февраль – март 2018 г.).

Группы общественного контроля формируются из представителей домовых комитетов, уличных комитетов, советов ТОС, некоммерческих организаций и общественных активистов на добровольной основе.

---

<sup>1</sup> Казарова А.Я. Оценка эффективности управляющих компаний // Политематический сетевой научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2015. № 113. С. 910.

При подборе участников групп общественного контроля целесообразно использовать различные информационные ресурсы, в том числе, общественно-политическое издание Белгородского района «Знамя», официальный веб-сайт муниципального образования, социальные сети и т.п. Однако ведущим каналом рекрутирования участников групп должны стать социальные ресурсы территориального общественного самоуправления в сельском поселении.

3.6. Проведение для участников групп общественного контроля инструктажа по механизмам и процедуре осуществления общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда Дубовского сельского поселения по ранее утвержденным методическим рекомендациям (март 2018 г.).

Инструктаж проводят члены ТОС, представители некоммерческих организаций и общественных объединений, в уставные цели которых входят приоритеты социальной политики, совместно с представителями НИУ «БелГУ».

3.7. Распределение групп общественного контроля по улицам с МКД, находящимися в управлении ООО «КУЖД п. Дубовое» (апрель 2018 г.).

Распределение предполагает не только территориальную ориентацию, связанную с закреплением конкретных объектов за членами группы – жителями данной территории, но и наделение отдельных участников групп общественного контроля функциями по контролю определенными параметрами, характеризующими деятельность управляющей компании (информационный блок, содержание жилья и проведение текущего и капитального ремонта, работа с клиентами и т.п.).

3.8. Осуществление группами общественного контроля пилотного этапа общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда муниципального образования (май-август 2018 г.).

Процесс общественного контроля должен сопровождаться обязательным документированием его процедуры и результатов. Рабочая

группа ТОС должна осуществлять текущий мониторинг результатов деятельности групп общественного контроля.

3.9. Подведение итогов пилотного этапа общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда Дубовского сельского поселения руководителями групп общественного контроля с составлением итоговых документов (протоколов) (сентябрь 2018 г.).

3.10. Подведение итогов пилотного этапа общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда Дубовского сельского поселения рабочей группой ТОС с составлением итогового документа (протокола) (октябрь 2018 г.).

3.11. Обсуждение на Совете ТОС результатов общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда муниципального образования (ноябрь 2018 г.).

3.12. Размещение результатов общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда Дубовского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в средствах массовой информации, направление ее в Комитет ЖКХ, транспорта и инженерной инфраструктуры администрации Белгородского района (декабрь 2018 г.).

3.13. Принятие Советом ТОС решения об эффективности пилотного этапа общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда Дубовского сельского поселения, целесообразности продолжения общественного контроля и внесении возможных корректив в методику и процедуры общественного контроля (декабрь 2018 г.).

#### *4. Смета проекта.*

*Финансовое обеспечение* проекта основано на средствах бюджета сельского поселения и муниципального района, а также за счет средств, которые могут быть получены в виде гранта (гранты для некоммерческих организаций или гранты для органов территориального общественного самоуправления Белгородского района).

Общая стоимость проекта составляет 24 000 рублей, в том числе на:

- разработку методических рекомендаций – 12 000 рублей;
- поддержку электронных ресурсов, осуществляющих подбор активистов и размещение информации о процессе и результатах общественного контроля – 6 000 рублей;
- тиражирование информационно-разъяснительных материалов – 3 000 руб.;
- издание методических рекомендаций – 3 000 рублей.

*5. Планируемые конкретные результаты проекта:*

- разработанная методика общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении, включающая описание субъектов, объектов общественного контроля, его параметры, индикаторы и процедуры;
- формирование нового органа ТОС на территории Дубовского сельского поселения, приобретение его членами опыта реализации общественного контроля, который можно распространить в других муниципальных образованиях Белгородской области;
- результаты пилотного этапа общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении в виде утвержденных Советом ТОС протоколов.

Таким образом, рассмотрев направления совершенствования организации управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении, можно сделать следующие выводы.

1. Совершенствование организации управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда возможно посредством разработки и утверждения программы взаимодействия органов местного самоуправления сельского поселения и ООО «КУЖФ п. Дубовое» по вопросам управления жилищным фондом; использования новых подходов для привлечения инвестиций в эксплуатацию, техническое обслуживание и ремонт МКД (участие граждан, привлечение инвесторов); реализации проекта «Внедрение

механизмов общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении».

2. Целью предложенного проекта является реализация общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении. Задачи проекта включают подготовку субъектов общественного контроля; разработку методики оценки эффективности работы управляющей компании ООО «КУЖФ п. Дубовое» в сфере эксплуатации и ремонта жилищного фонда; формирование системы «обратной связи» в процессе управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении.

3. Реализация мероприятий проекта позволит апробировать методику общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении, которая включает описание субъектов, объектов общественного контроля, его параметры, индикаторы и процедуры; создать новый ТОС на территории муниципального образования, его члены получат опыт реализации общественного контроля, который можно распространить в других муниципальных образованиях Белгородской области.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рассмотрев теоретико-правовые основы управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда муниципального образования, организацию эксплуатации и ремонта жилищного фонда и направления ее совершенствования в Дубовском сельском поселении, сделаем обобщающие выводы по работе.

Жилищный фонд муниципального образования представляет собой совокупность всех жилых помещений (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната), находящихся на территории муниципального образования. Жилищный фонд классифицируется в зависимости от формы собственности, целей использования и нуждается в специальном управлении.

Управление жилищным фондом представляет собой деятельность органов государственного и муниципального управления, юридических и физических лиц, целью которых является обеспечение устойчивого функционирования и развития жилищного фонда. Управление жилищным фондом решает задачи обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, поддержания общего имущества в надлежащем состоянии, пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам.

Эксплуатация жилищного фонда включает управление, техническое обслуживание и ремонт. Управление в данном контексте представляет собой координацию деятельности субъектов муниципального хозяйства, отвечающих за техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда, оказание жилищно-коммунальных услуг. Техническое обслуживание представляет собой комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств. Ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью

устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Управление жилым фондом в Дубовском сельском поселении, исключая объекты индивидуального жилищного строительства, осуществляет ООО «Компания по управлению жилищным фондом п. Дубовое». Компания занимается организацией эксплуатации, технического обслуживания многоквартирных домов, санитарным содержанием придомой территории. В обязанности компании входит поддержание в оптимальном состоянии конструктивных элементов зданий, обеспечение функционирования внутридомового инженерного оборудования, подготовка многоквартирных домов к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров, уборка подъездов, благоустройство придомовой территории. В 2015-2016 гг. наблюдалось увеличение сроков выполнения обязательств по текущему ремонту в многоквартирных домах, отклонения от графика работ, невыполнение отдельных видов работ в отчетном периоде и перенос их на следующий год, в числе причин такой ситуации можно выделить недостаток денежных средств, поступающих от квартиросъемщиков.

С целью создания условий для более эффективного использования энергоресурсов, сокращения расходов бюджета на финансирование оплаты коммунальных услуг и поддержания комфортного теплового режима внутри зданий с 2016 г. ООО «КУЖФ п. Дубовое» реализует программу «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в ООО «КУЖФ п. Дубовое». Реализация программы запланирована в два этапа: 1) совершенствование системы цен и тарифов на коммунальные услуги; проведение энергетических обследований многоквартирных домов; 2) внедрение высокоэффективного оборудования. В результате реализации подпрограммы предполагается обеспечить ежегодное снижение потребления энергоресурсов не менее 5% и 25%; соответствие санитарно-гигиенических

требований к микроклимату зданий; улучшение индикаторов энергоэффективности.

В ходе исследования был выявлен ряд проблем в организации управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда Дубовского сельского поселения, к которым относится нарушение сроков проведения текущего ремонта, наличие фактов несвоевременного и некачественного выполнения ремонтных работ по заявкам потребителей, неэффективная информационно-разъяснительная работа с гражданами, ошибки при начислении оплаты за освещение мест общего пользования, за отопление жилых помещений.

Совершенствование организации управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении возможно посредством разработки и утверждения программы взаимодействия органов местного самоуправления сельского поселения и ООО «КУЖФ п. Дубовое» по вопросам управления жилищным фондом; использования новых подходов для привлечения инвестиций в эксплуатацию, техническое обслуживание и ремонт МКД (участие граждан, привлечение инвесторов); реализации проекта «Внедрение механизмов общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении».

Реализация мероприятий проекта позволит апробировать методику общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении, которая включает описание субъектов, объектов общественного контроля, его параметры, индикаторы и процедуры; создать новый ТОС на территории муниципального образования, его члены получат опыт реализации общественного контроля, который можно распространить в других муниципальных образованиях Белгородской области.

Также для совершенствования управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении целесообразно рекомендовать:

1. Администрации Дубовского сельского поселения:

– запрашивать по итогам календарного года информацию у ООО «КУЖФ п. Дубовое» по выполнению обязательств по эксплуатации и ремонту жилищного фонда, включать ее в отчет о социально-экономическом развитии сельского поселения и размещать его на сайте администрации;

– оказать содействие в реализации проекта «Внедрение механизмов общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении».

2. ООО «КУЖФ п. Дубовое» своевременно обновлять информацию на Интернет-странице компании, вести более активную информационно-разъяснительную работу с собственниками и пользователями жилых помещений.

3. Органам территориального общественного самоуправления Дубовского сельского поселения развивать сотрудничество с другими ТОСами Белгородского района по вопросам взаимодействия с управляющими компаниями, реализации общественного контроля за выполнением ими своих обязательств по эксплуатации и ремонту жилищного фонда.

## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ, ред. от 03 июля 2016 г. [Электронный ресурс] (с изм. и доп., вступил в силу с 02 октября 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

2. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ [Электронный ресурс] (ред. от 06 июля 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

3. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 04 июля 1991 г. № 1541-1 (с изм. от 29 февраля 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

4. О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ (ред. от 23 июня 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

5. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 6 октября 2003 г. № 131 (ред. от 3 июля 2016 г.) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. Банк. «Версия Проф.» Разд. «Законодательство».

6. Об основах общественного контроля в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

7. О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 (ред. от 12 февраля 2013 г.) // Справочно-правовая

система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

8. О порядке общественного жилищного контроля [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. № 1491 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

9. О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 06 февраля 2006 г. № 75 (в ред. от 18 июля 2007 г. № 453) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

10. Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

11. Об утверждении федеральной целевой программы «Жилище» на 2015 - 2020 годы [Электронный ресурс] (ред. от 14 июня 2016 г.) : Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

12. Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда [Электронный ресурс] : Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство».

13. Об утверждении адресной программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда Белгородской области в 2013-2017 гг. [Электронный ресурс] : Постановление правительства Белгородской области от 17 июня 2013 г. № 248-пп // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Регион. вып. Белгородская область».

14. Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородского района на 2015 - 2020 годы» [Электронный ресурс] : Постановление администрации Белгородского района Белгородской области от 27 ноября 2014 г. № 163 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Регион. вып. Белгородская область».

15. Устав Дубовского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области [Электронный ресурс] : принят Решением земского собрания Дубовского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области от 06 августа 2007 г. № 25. – Режим доступа: <http://admdub.ru/documents/charter.html>.

16. Афолина, А.В. Жилищное право: курс лекций [Электронный ресурс] / А.В. Афолина. – Режим доступа: [http://www.razlib.ru/yurisprudencija/zhilishnoe\\_pravo\\_uchebnoe\\_posobie/p4.php](http://www.razlib.ru/yurisprudencija/zhilishnoe_pravo_uchebnoe_posobie/p4.php).

17. Воробьев, А.Н. Управление жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ [Текст] / А.Н. Воробьев // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. – 2013. – № 21. – С. 234-237.

18. Воронина, М.Г. Государственный аудит и общественный контроль в сфере ЖКХ [Текст] / М.Г. Воронина // Вестник АКСОР. – 2010. – № 2 (13). – С. 78-81.

19. Голованов, К.П. Участие муниципальных образований в управлении жилищным фондом [Текст] / К.П. Голованов // Образование. Наука. Научные кадры. – 2013. – № 4. – С. 11-13.

20. Горшков, Р.К. Формирование инвестиционной привлекательности проектов по восстановлению зданий с учетом использования фонда капремонта [Текст] / Р.К. Горшков, В.А. Дикарева // Наука и бизнес: пути развития. – 2015. – № 11. – С. 37-40.

21. Грабовый, К.П. Энергоэффективность жилищного фонда как экономический стимул повышения потребительских качеств объектов недвижимости [Текст] / К.П. Грабовый, Е.А. Киселева // Вестник МГСУ. – № 3. – С. 79-91.

22. Демьянов, К.В. Трансформация механизма финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в России [Текст] / К.В. Демьянов // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2014. – № 6 (11). – С. 14-24.

23. Ермолаев, Е.Е. Развитие методических подходов к управлению эксплуатацией жилищного фонда [Текст] / Е.Е. Ермолаев, Н.А. Кравченко, Е.А. Складорова // Вестник университета. – 2016. – № 2. – С. 213-216.

24. Жариков, В.В. Проблемы жилищного строительства и предоставления качественных услуг по ремонту и обслуживанию зданий [Текст] / В.В. Жариков, О.А. Журавлева // Социально-экономические явления и процессы. – 2011. – № 4 (16). – С. 43-48.

25. Иванов, И.О. Особенности формирования организационно-экономического механизма капитального ремонта многоквартирных домов в Российской Федерации [Текст] / И.О. Иванов // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Экономика. – 2015. – № 1. – С. 72-78.

26. Казарова, А.Я. Оценка эффективности управляющих компаний [Текст] / А.Я. Казарова // Политематический сетевой научный журнал



Кубанского государственного аграрного университета. – 2015. – № 113. – С. 903-913.

27. Короткова, О.И. Проблемы правоприменения норм действующего законодательства, устанавливающих полномочия муниципального образования по правлению и распоряжению жилищным фондом [Текст] / О.И. Короткова // Российская юстиция. – 2012. – № 2. – С. 15-17.

28. Костышак, М.М. Роль и значение капитального ремонта в воспроизводстве жилищного фонда города [Текст] / М.М. Костышак // Вестник МГСУ. – 2011. – № 8. – С. 38-43.

29. Литвинова, О.В. Управление и техническая эксплуатация объектов недвижимости [Текст] / О.В. Литвинова. – Иркутск: Изд-во ИНИТУ, 2015. – 130 с.

30. Лукинов, В.А. Реконструкция зданий старой застройки с применением инновационных энергосберегающих технологий [Текст] / В.А. Лукинов, Л.А. Манухина, Ю.А. Малова // Недвижимость: экономика, управление. – 2016. – № 2. – С. 32-35.

31. Ляхов, А.Ю. Структурная модель управления жилищно-коммунальным хозяйством региона на основе системы управления жилищным фондом муниципального образования [Текст] / А.Ю. Ляхов // Вестник Поволжского государственного университета сервиса. Серия: Экономика. – 2012. – № 18. – С. 48-53.

32. Макиева, Т.М. Программный подход к реализации реформы ЖКХ [Текст] / Т.М. Макиева, Н.И. Хосроева // Международный научный альманах. – 2016. – № 4 (4). – С. 162-170.

33. Мартенс, А.А. Роль и функции муниципалитетов в управлении жилищным фондом на современном этапе [Текст] / А.А. Мартенс // Известия Алтайского государственного университета. – 2012. – № 2-1. – С. 299-304.

34. Масянова, Н.Н. Управление жилищным фондом в условиях рыночной экономики: сравнительный анализ отечественного и зарубежного

опыта [Текст] / Н.Н. Масянова // Транспорт и сервис. – 2013. – № 1. – С. 100-108.

35. Михалина, Л.М. Ресурсосберегающий менеджмент при эксплуатации объектов жилищного фонда: методический аспект [Текст] / Л.М. Михалина, Е.Б. Голованов // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2015. – № 2 (74). – С. 36.

36. Мищенко, В.И. Капитальный ремонт многоквартирных домов: проблемы и решения [Текст] / В.И. Мищенко // Евразийский союз ученых. – 2016. – № 2-1 (23). – С. 129-131.

37. Осадчая, Н.А. Структурно-логическая модель взаимодействия субъектов, участвующих в комплексном управлении жилищным фондом [Текст] / Н.А. Осадчая, А.И. Кравченко // Научное обозрение. – 2014. – № 11-2. – С. 561-565.

38. Першина, Т.А. Особенности управления воспроизводством аварийного и ветхого жилищного фонда с позиций системного и процессного подходов в целях повышения комфортности проживания населения города [Текст] / Т.А. Першина, Н.А. Калентьева // Фундаментальные исследования. – 2016. – № 5-3. – С. 611-615.

39. Прокофьев, К.Ю. Совершенствование деятельности администраций муниципальных образований по управлению жилищным фондом [Текст]: дис. ...канд. эконом. наук: 08.00.05 / К.Ю. Прокофьев. – Псков, 2013. – 150 с.

40. Сафарова, И.М. Управление жилищным фондом в современных условиях [Текст] / И.М. Сафарова // Школа университетской науки: парадигма развития. – 2014. – № 3. – С. 22-24.

41. Селезнева, А.К. Основные виды работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов [Текст] / А.К. Селезнева, Ю.О. Толстых, Т.В. Учинина // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5. – С. 438.

42. Семенов, М.В. Активизация инновационной деятельности при управлении капитальным ремонтом жилищного фонда [Текст]: дис. ...канд. эконом. наук: 08.00.05 / М.В. Семенов. – Воронеж, 2013. – 145 с.

43. Сидоренко, Е. О современном состоянии рынка оказания услуг по управлению жилищным фондом [Текст] / Е. Сидоренко // Самоуправление. – 2013. – № 6. – С. 17-18.

44. Стадолин, М.Е. Реформа системы управления жилищным фондом г. Москвы: ожидания и последствия [Текст] / М.Е. Стадолин // Вестник университета (Главный университет управления). – 2014. – № 7. – С. 141-144.

45. Толстых, Ю.О. Управление жилищным фондом в условиях реформирования ЖКХ и повышения энергоэффективности [Текст] / Ю.О. Толстых, Т.В. Учинина, М.С. Арефьева // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 2. – С. 225.

46. Учинина, Т.В. Особенности структуры финансирования капитального ремонта многоквартирных домов [Текст] / Т.В. Учинина, Ю.О. Смирнова, А.С. Гоштынар, М.В. Ноур, Н.С. Шишкина // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1-1. – С. 662.

47. Шеина, С.Г. Стратегическое управление техническим состоянием жилищного фонда муниципального образования: монография [Текст] / С.Г. Шеина. – Ростов-на-Дону: Изд-во ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет», 2012. – 196 с.

48. Шмарова, М.А. Управление жилищным фондом города Рязани [Текст] / М.А. Шмарова // Новая наука: от идеи к результату. – 2016. – № 10-1. – С. 234-237.

49. О социально – экономическом развитии Дубовского сельского поселения за 2013-2014 гг. : доклад главы администрации Дубовского сельского поселения [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://admdub.ru/upload/iblock/2e5/2e57cc0e7878369756b8c17425a3795c.docx>.

50. Официальный сайт органов местного самоуправления муниципального района «Белгородский район» Белгородской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://belrn.ru>.

51. Официальный сайт органов местного самоуправления Дубовского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://adminubovoe.ru>.

52. Правительством утверждены правила общественного контроля за деятельностью ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/press/pravitelstvom-utverzhdeny-pravila-obshchestvennogo-kontrolya-za-deyatelnostyu-zhkkh/>.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1

Анкета для проведения социологического опроса собственников и пользователей жилых помещений, находящихся в управлении ООО «Компания по управлению жилищным фондом п. Дубовое»

**Уважаемый участник исследования!**

Мы изучаем особенности управления жилищным фондом муниципального образования на примере Дубовского сельского поселения. В связи с этим просим Вас ответить на вопросы анкеты.

По вопросам анкеты предложены разные варианты ответов. Выберите, пожалуйста, те ответы, которые совпадают с Вашим мнением, и обведите их порядковые номера или напишите свой ответ.

**Подписывать анкету не надо, анкета является анонимной.**

**1. Довольны ли Вы работой Вашей управляющей компании в целом?**

- 01 Да, вполне
- 02 Частично доволен, частично нет
- 03 Нет
- 04 Затрудняюсь ответить

**2. Как Вы оцениваете техническое состояние общего имущества Вашего многоквартирного дома?**

- 05 Хорошее
- 06 Среднее
- 07 Плохое
- 08 Затрудняюсь ответить

**3. Насколько своевременно, на Ваш взгляд, осуществляется текущий ремонт Вашего многоквартирного дома?**

- 09 В основном своевременно
- 10 Бывает по-разному
- 11 Чаше несвоевременно
- 12 Затрудняюсь ответить

**4. Обращались ли Вы за последние 2-3 года в управляющую компанию с заявками на проведение ремонтных работ в Вашей квартире (подъезде, доме)?**

- 13 Да
- 14 Нет

**5. Были ли Ваши заявки своевременно удовлетворены?**

- 15 Да
- 16 Некоторые вовремя, некоторые – нет
- 17 Нет

**6. Довольны ли Вы качеством выполнения работ по Вашим заявкам?**

- 18 Обычно да  
 19 Бывает по-разному  
 20 Чаще нет

**7. Как Вы оцениваете качество содержания придомовой территории?**

- 21 Высокое  
 22 Среднее  
 23 Низкое

**8. Насколько ли Вы информированы о**

	Хорошо информирован	Отчасти информирован	Не владею информацией
Перечне услуг, оказываемых УК	24	25	26
Стоимости услуг и работ	27	28	29
Ежегодных планах работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД	30	31	32
Итогах работы УК за календарный год	33	34	35

**8. Какие положительные моменты в деятельности Вашей УК Вы можете отметить?**


---

**9. Какие отрицательные моменты в деятельности Вашей УК Вы можете отметить?**


---

**10. Что бы Вы предложили для повышения качества работы Вашей УК?**


---

**11. Если бы у Вас была возможность сменить УК, Вы бы сделали это?**

- 36 Скорее всего, да  
 37 Скорее всего, нет  
 38 Затрудняюсь ответить

**12. Укажите причины, по которым Вы хотите оставить эту УК или заключить договор с другой:**


---

*В заключение сообщите, пожалуйста, некоторые сведения о себе:*

**13. Ваш пол:**

- 39 Мужской  
 40 Женский

**14. Ваш возраст:**

- 41 до 30 лет
- 42 30-40 лет
- 43 41-55 лет
- 44 более 55 лет

**СПАСИБО ЗА УЧАСТИЕ!**



## Приложение 2

Паспорт проекта «Внедрение механизмов общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении»

Цель проекта	Реализация общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении
Задачи проекта	<p>Подготовка субъектов общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении.</p> <p>Разработка методики оценки эффективности работы управляющей компании ООО «КУЖФ п. Дубовое» в сфере эксплуатации и ремонта жилищного фонда.</p> <p>Формирование системы «обратной связи» в процессе управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении.</p>
Способ достижения цели (мероприятия проекта)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Организация органа территориального общественного самоуправления в Дубовском сельском поселении.</li> <li>2. Принятие ТОС Дубовского сельского поселения решения об организации общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в муниципальном образовании.</li> <li>3. Утверждение методики общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда.</li> <li>4. Формирование рабочей группы из членов ТОС, занимающейся вопросами эксплуатации и ремонта жилищного фонда.</li> <li>5. Формирование групп общественного контроля для осуществления контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда Дубовского сельского поселения</li> <li>6. Проведение для участников групп общественного контроля инструктажа по механизмам и процедуре осуществления общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда Дубовского сельского поселения.</li> <li>7. Распределение групп общественного контроля по улицам с МКД, находящимися в управлении ООО «КУЖД п. Дубовое»</li> <li>8. Осуществление группами общественного контроля пилотного этапа общественного</li> </ol>

	<p>контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда муниципального образования.</p> <p>9. Подведение итогов пилотного этапа общественного контроля руководителями групп общественного контроля с составлением итоговых документов (протоколов).</p> <p>10. Подведение итогов пилотного этапа общественного контроля рабочей группой ТОС с составлением итогового документа (протокола).</p> <p>11. Обсуждение на Совете ТОС результатов общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда муниципального образования.</p> <p>12. Размещение результатов общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда Дубовского сельского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в средствах массовой информации, направление ее в Комитет ЖКХ, транспорта и инженерной инфраструктуры администрации Белгородского района.</p> <p>13. Принятие Советом ТОС решения об эффективности пилотного этапа общественного контроля, целесообразности продолжения общественного контроля и внесении возможных корректив в методику и процедуры общественного контроля.</p>
Результаты проекта	<p>Разработанная методика общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении, включающая описание субъектов, объектов общественного контроля, его параметры, индикаторы и процедуры.</p> <p>Формирование нового органа ТОС на территории Дубовского сельского поселения, приобретение его членами опыта реализации общественного контроля, который можно распространить в других муниципальных образованиях Белгородской области.</p> <p>Результаты пилотного этапа общественного контроля за эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в Дубовском сельском поселении в виде утвержденных Советом ТОС протоколов.</p>
Общий объем финансирования проекта	24 000 руб.