

Для того, щоб пройти весь цикл робіт, пов'язаних з отриманням дозволу на реконструкцію житлового будинку, проектуванням та будівельними роботами, подальшим використанням реконструйованих приміщень, потрібно близько 130 узгоджень з різними органами влади, підприємствами, контролюючими та охоронними організаціями та службами.

Існуюча система надання дозволу на розміщення і будівництво об'єктів містобудування не сприяє залученню інвестицій в розвиток населених пунктів через її недосконалість та дублювання багатьох процедур. В повній мірі це відноситься також до проведення реконструкції та надбудов в житловому фонді. Потрібні зміни до десятків вже діючих законів та Постанов Кабінету Міністрів України.

Необхідно підтримати пропозицію щодо розроблення проекту “Містобудівного Кодексу України”, як єдиного нормативно-правового акту в будівництві та реконструкції житла та споруд, який повинен встановити удосконалену та ефективну дозвільну систему для об'єктів будівництва, реконструкції та капітального ремонту.

Водночас вже сьогодні можна зробити багато для спрощення та впорядкування діючої системи на рівні органів самоврядування. Як приклад можна навести рішення Печерської райдержадміністрації м.Києва, якими затверджені “Типовий договір про наміри укласти інвестиційний контракт на реконструкцію горища” та “Типовий інвестиційний контракт на реконструкцію горищ будинків та заміну дахів на мансарди”.

Зазначені документи врегульовують відносини між місцевою владою, мешканцями та власниками квартир в будинку, інвесторами та будівельниками.

УДК 643.001.12/18

## **ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛИЩНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ**

*Пивоваров В.Ф.*

*Академия коммунального хозяйства им.К.Д.Памфилова, г.Москва*

Жилищно-коммунальное хозяйство России находится в сложном техническом и экономическом состоянии, вызванном как общими для России государственными проблемами (многолетней практикой финансирования отрасли по остаточному принципу, низким уровнем развития материально-технической базы и инженерных систем жизнеобеспечения населенных пунктов, транспортных и информационных коммуникаций), так и климатическими и географическими особенностями

Сложным является экономическое положение предприятий ЖКХ. Характерны ощутимые убытки, сопровождающиеся кредиторской задолженностью превышающей дебиторскую более чем в два раза. Поэтому медленно обновляется технологическое оборудование. Такое положение обусловлено, главным образом, сложностью использования рыночных принципов и методов хозяйствования в коммунальной деятельности: направление работы коммунальных предприятий строго ограничено; не всегда соответствуют формы отношений и связей между производством, потреблением

и товарным видом услуг; неэффективен механизм формирования и возмещения затрат; уровень и форма оплаты услуг не стимулируют увеличение доходов и получение прибыли. Следовательно, внедрение рыночных отношений в коммунальном хозяйстве требует учета функциональной деятельности предприятий этой сферы.

Ухудшила финансовое положение предприятий ЖКХ передача на баланс ЖКХ без финансовых компенсаций жилищного фонда и объектов соцкультбыта, промышленных предприятий и организаций, деятельность которых не позволяет их содержать. Необходим поиск оптимальных методов и форм внедрения экономических механизмов и рыночных отношений в ЖКХ. В России большое внимание уделяется реформированию ЖКХ. Эта работа базируется на законодательных, нормативных и экономических документах: Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, одобренной Указом Президента РФ от 28.04.97 № 425; Федеральной целевой программе "Энергосбережение России" на 1998-2005 гг.; подпрограмме "Энергосбережение в жилищно-коммунальном хозяйстве", утвержденной постановлением Правительства РФ от 24.01.987 № 80

Стратегическая задача в реформировании - создание оптимального рынка ЖКУ, внедрение энергоресурсосберегающих технологий для сокращения производственных расходов и себестоимости услуг, предприятий ЖКХ.

Реализация этой концепции включает следующие направления работы:

- законодательные и нормативные основы, способствующие использованию эффективных экономических механизмов энергоресурсосбережения, - техническое перевооружение инженерной инфраструктуры (внедрение современных технологий и оборудования в области водоснабжения и очистки воды, водоотведения, отопления и вентиляции, теплоснабжения, утилизации бытовых отходов и т. д.);
- перевод источников тепловой и электрической энергии на топливо, изготовленное на основе местного сырья;
- оптимальное, управление инвестициями, формирование ценовой и тарифной политики с позиций обоснованного и постепенного перехода отрасли на самоокупаемость;
- повышение эффективности управления ЖКХ и подготовка высококвалифицированных кадров.

Здесь не может быть применен метод ускоренного решения проблем. Поэтому логичным представляется постепенный и обоснованный переход на новые рыночные отношения с учетом региональных особенностей, традиций, образа жизни населения. В стране велика разница в доходах населения. Этот показатель особенно низок в сельских районах: жители сел и деревень не имеют возможности полностью оплачивать ЖКУ. Поэтому необходимы крупные инвестиции в ЖКХ для компенсации производственных издержек.

Важнейшим результатом проводимой реформы ЖКХ явилось изменение структуры собственности муниципального фонда, что в свою очередь определило проблему его управления и обслуживания, в связи с чем появилась возможность свободной выбора организационно-правовых форм и структур управления.

Выбор наилучших систем управления сложен и может решиться лишь на основе оценки и сравнения эффективности различных вариантов, совершенствования структуры собственности на жилье и другие жилищно-коммунальные объекты, в том числе путем развития системы самоуправления в жилищной сфере.

Важным направлением реформирования ЖКХ выступает формирование кондоминиумов, как единых имущественных комплексов, и создание товариществ

собственников жилья для управления ими, привлечение жителей к самоуправлению. В условиях реформирования жилищно-коммунальной сферы принципиальное значение имеет повышение роли собственников жилья, выступающих в роли заказчика на предоставление жилищно-коммунальных услуг, и их участие в управлении комплексами недвижимого имущества, развитие конкуренции в системе управления и обслуживания жилищного фонда.

Экономия энергии - важнейшая общегосударственная задача. На ее решение ориентированы законодательство долгосрочные научно-технические программы и строительство экспериментальных объектов, работа государственных и частных фирм. С этой целью принят Закон "Об энергосбережении и эффективном использовании энергии".

В Законе отмечены три важные позиции:

- экономия энергии в зданиях и сооружениях (переход на новые теплозащитные конструкции окон, дверей, стен и т. д.);
- экономия энергии при проектировании объектов строительства (поиск оптимального сочетания централизованных и локальных систем теплоснабжения и др.)
- использование правовых и экономических механизмов, стимулирующих энергосбережение.

Одно из важных мероприятий по энергосбережению - установка узлов учета потребления тепловой энергии в зданиях и сооружениях, такой учет дает ощутимую экономию.

Не менее важно кадровое обеспечение. В отрасли наблюдается дефицит квалифицированного обслуживающего персонала, большая текучесть кадров.

Внедрение основных идей по повышению эффективности управления позволит получить реальный экономический эффект.

О развитии любого государства судят главным образом по уровню благосостояния населения, которое в свою очередь, напрямую зависит от качества и эффективности работы жилищно-коммунального хозяйства.

УДК 643.001.12/18

## ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Вавуло Н.М.

Академия коммунального хозяйства им. К.Д.Памфилова, г.Москва

Жилищный фонд является одной из самых необходимых отраслей хозяйства России.

Любое изменение в отрасли отражается, прежде всего, на состоянии и стоимости жилья. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства должно быть нацелено на снижение стоимости жилья при повышении его качества.