

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://stuservis.ru/diplomnaya-rabota/14126>

**Тип работы:** Дипломная работа

**Предмет:** Государственное и муниципальное управление

Содержание

Введение

3

Глава 1 Теоретико-методологические аспекты управления жилищным фондом 6

1.1 Сущность жилищно-коммунального хозяйства РФ и его современное состояние 6

1.2 Понятие и особенности управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства 12

1.3 Особенности управления многоквартирными домами 15

1.4 Программа модернизации ЖКХ, трудности и последствия ее реализации 17

Выводы к 1 главе 24

Глава 2

Характеристика и анализ состояния объекта исследования Хорошевского района Северного административного округа г. Москвы 26

2.1 Социально – экономическая характеристика 26

2.2 Анализ управления ЖКХ 32

2.3 Общая характеристика ГУП г. Москвы ДЕЗ района

«Хорошевский» 36

2.4 Анализ жилищного фонда, обслуживаемого ГУП г. Москвы

ДЕЗ района «Хорошевский» 40

2.5 Анализ деятельности ГУП г. Москвы ДЕЗ района «Хорошевский» по обслуживанию жилищного фонда 50

Вывод ко 2 главе 56

Глава 3 Разработка проектных мероприятий 57

3.1 Разработка мероприятий по формированию фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме 57

3.2 Разработка мероприятий по повышению эффективности управления многоквартирными домами на основе инновационного программного комплекса «СУПЕР МКД» 61

3.3 Разработка мероприятий по управлению многоквартирными домами с помощью сайта и Интернет-технологий 71

Вывод 75

Заключение 76

Приложение 79

Список литературы 88

Хорошевский - один из динамично развивающихся районов севера столицы. В ходе комплексного благоустройства округа его ожидают серьезные изменения. Хорошевский район сегодня один из самых ярких в столице по архитектуре современных жилых комплексов. Эффективное управление невозможно без серьезного информационного обеспечения. Эффективное управленческое решение требует наличия не только полной, но и точной, достоверной и оперативной информации на любой момент времени - в противном случае предпринимаемые шаги и решения окажутся несвоевременными и запоздалыми. Просроченные долги населения за коммунальные услуги приводят к зеркальной задолженности управляющей организации перед поставщиками. Такие долги накапливаются и могут привести к банкротству. Поэтому должны заработать понятные механизмы взыскания задолженности с населения за неоплаченные жилищно-коммунальные услуги. С 2014 года предполагается обязательное участие собственников помещений в МКД в финансировании капитального ремонта. Для каждого многоквартирного дома (за исключением тех домов, которые признаны аварийными и подлежащими сносу) должен формироваться фонд капитального ремонта, за счет средств которого финансируются расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Одна из проблем многих жилых многоквартирных домов состоит в том, что жильцы не уделяют должного внимания вопросам управления дома до тех пор, пока не начинают понимать, что никто, кроме их самих, эффективно управлять домом не

будет. Точнее можно сказать, что никто, кроме непосредственных собственников жилых помещений, не будет так заинтересован в сохранности их квартир, общего имущества, коммуникаций ЖКХ и др. Решить эти и многие другие важные проблемы любого жилого многоквартирного дома можно с помощью Интернета. Интернет можно эффективно использовать для решения вопросов управления ЖКХ жилых многоквартирных домов. [6]

### Глава 3 Разработка проектных мероприятий

#### 3.1 Разработка мероприятий по формированию фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

В Жилищный кодекс РФ внесены новейшие положения, в которых установлены обязанности собственников помещений в многоквартирном доме то, что необходимо ежемесячно вносить взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ст. 16, ч. 1 п. 9). Для собственников жилых помещений в многоквартирном доме взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы за жилье и коммунальные услуги (ст. 154, ч. 2, п. 2). До 2013 года необходимо было добровольное участие собственников помещений в МКД в финансировании капитального ремонта. С 2014 года предполагается обязательное участие собственников помещений в МКД в финансировании капитального ремонта – приложение 3. Для любого многоквартирного дома (за исключением тех домов, которые признаны аварийными и подлежащими сносу) должен формироваться фонд капитального ремонта, за счет средств которого финансируются расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ст. 158, ч. 2) – приложение 4. Оплата взносов на капитальный ремонт распространяется на собственников, живущих в многоквартирных домах с того момента, когда у них появилась собственность на данное жилое помещение. Сумма взноса на капитальный ремонт может приниматься в каждом регионе самостоятельно. Оплата капитального ремонта поступает на расчетный счет регионального оператора Фонда капитального ремонта. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в большем размере, чем установленный минимальный размер взноса (ст. 156, ч. 8.2) – приложение 5. Осуществление планирования, организации капитального ремонта в многоквартирных домах в субъектах РФ утверждается и согласовывается региональная программа по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов с разбивкой по годам. В программу капитального ремонта включаются все многоквартирные дома, находящиеся на территории РФ, исключение составляют дома, которые признаны аварийными, ветхими и не пригодными для дальнейшего проживания в них. По каждому отдельному многоквартирному дому составляется перечень определенных работ, услуг по капитальному ремонту, после этого устанавливается год, когда будет планово проводится капитальный ремонт в указанном доме. (ст.168.ч.2). Иногда могут возникнуть дополнительные виды работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме, но тогда такие дома будут запланированы в другие годы, указанные в существующей региональной программе по капитальному ремонту. Согласно Жилищно кодекса РФ установлен перечень работ, услуг, финансирование которых происходит за счет средств, формируемых из суммы минимального взноса на капитальный ремонт (ст.166, ч.1). В данный перечень входит: ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши, переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; утепление и ремонт фасада; установку общедомовых приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов; ремонт фундамента многоквартирного дома. Жилищный кодекс РФ (ст. 170, ч.3) определил два способа по формированию фонда капитального ремонта многоквартирных домов: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации, формирование фонда капитального ремонта на специальном счете многоквартирного дома и перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора – организации, созданной в субъекте РФ. - приложение 6

#### Таблица 3.2.1.

##### Особенности режима специального счета

Целевое назначение Денежные средства не могут быть расходованы на капитальный ремонт других многоквартирных домов; на них не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета; они всегда находятся на специальном счете

Бенефициар Денежные средства, которые находятся на специальном счете принадлежат собственникам

МКД

Владелец специального счета ТСЖ, ЖК, ЖСК ЖК, региональный оператор  
Контроль Контроль за целевым использованием средств, находящихся на специальном счете,  
регламентируется ЖК и возложен на банк-держатель специального счета

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора может означать следующее: все взносы собственников многоквартирных домов перечисляются на счет данной организации, которая создана субъектом РФ, все это нужно для организации капитального ремонта в многоквартирных домах. Региональный оператор наделен полномочиями по расходованию поступающих денежных средств, полученных за счет взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в тех многоквартирных домах, где собственники формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора. (ст. 182. Ч.1). Следовательно такой способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора имеет свое название как «общий котел». – приложение 7. Денежные средства, полученные региональным оператором от собственников жилых помещений в многоквартирных домах, начинают формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора, это может быть использовано только для финансирования капитального ремонта имеющегося общего имущества в таких домах. Данные денежные средства не могут быть использованы не по назначению. (ст.189, ч.3). Региональный оператор должен обеспечивать проведение капитального ремонта многоквартирного дома, где собственники формируют такой фонд у регионального оператора, согласно объемов, сроков, предусмотренных региональной программой по капитальному ремонту.

Если денежных средств будет недостаточно для финансирования капитального ремонта, то региональный оператор может использовать для финансирования средства, полученные за счет взносов на капитальный ремонт от собственников других многоквартирных домов. Собственники жилых помещений производят возмещение денежных средств региональному оператору через взносы на капитальный ремонт, которые были израсходованы сверх сформированного фонда капитального ремонта. (ст.182, ч.7). Предоставление мер государственной поддержки капитального ремонта может осуществляться только при условии, что совокупная задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт у собственником многоквартирных домов на дату принятия решения общего собрания всех собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта, который предусмотрен частью 5, ст. 189 Жилищного кодекса РФ, он не должен превышать 10% от размера общей суммы взносов на капитальный ремонт, начисленных собственникам жилых помещений в таком многоквартирном доме. Установление очередности капитального ремонта должно определяться региональной программой по проведению капитального ремонта согласно следующих критериев: год постройки; процент физического износа; дата последнего проведенного капитального ремонта в доме; количество этажей; комплексность проведения капитального ремонта; общая площадь многоквартирного дома.

3.2. Разработка мероприятий по повышению эффективности управления многоквартирными домами на основе инновационного программного комплекса «СУПЕР МКД»

Общее имущество собственников МКД в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденное постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, по технической эксплуатации должно всегда содержаться согласно требованиям жилищного кодекса в хорошем состоянии, при этом необходимо соблюдать определенные характеристики надежности и безопасности МКД, проводить постоянную готовность инженерных коммуникаций по предоставлению коммунальных услуг (подача воды, газа, электроэнергии и другое) гражданам. Потому что управляющая компания взяла на себя определенные обязанности по управлению, а также решению конкретных текущих и наиболее острых проблем по техническому обслуживанию домов и при этом она располагает штатом квалифицированных специалистов, также управляющая компания должна: обосновать и убедить собственников в необходимости выполнения предложенного перечня работ по устранению обнаруженных повреждений и неисправностей; в случае недостатка на рассматриваемый период финансовых средств на счете у собственников проработать и предложить приемлемую для обеих сторон схему финансирования

работ. Успех управления многоквартирным домом определяется: умением быстрее принимать хозяйственно, юридически и экономически обоснованные решения; контролируемостью ситуации. В дипломной работе предлагается повышение эффективности управления многоквартирными домами на основе использования инновационного Программного Комплекса «Содержание, Управление, Планирование и Ежегодный Ремонт Многоквартирного Дома» - ИПК «СУПЕР МКД».

По словам разработчиков и экспертов, программный комплекс призван вовлечь в процесс управления домом максимальное число жильцов, сделать его открытым и доступным для любого пользователя Интернета. Зайдя на сайт управляющей компании, собственник жилья после несложной регистрации в программе Супер МКД, сможет получить полную информацию по своей управляющей компании, сведения о домовом имуществе, техническом состоянии здания с фотофиксацией всех выявленных проблем, оценкой степени их опасности и указанием организаций, ответственных за устранение неполадок. По каждому дому можно просмотреть договоры управления и сроки их окончания, перечни обязательств, взятых коммунальщиками на текущий год, запланированный и выполненный объем работ. Программа позволяет готовить документы для проведения собраний собственников, определения размера сборов на ремонт и обслуживания территорий общего пользования. И это только часть ее функциональных возможностей. ИПК «СУПЕР МКД» дает возможность правильно войти в договорные отношения, грамотно взять обязательства и их исполнить в период действия договора. Командная работа на предприятии обеспечивается единой информационной средой, в которую вовлечены все службы предприятия. Общее имущество содержится в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ (санитарно-эпидемиологическое благополучие населения, техническое регулирование защиты прав самих потребителей) в хорошем состоянии, которое обеспечивается: при соблюдении конкретных характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических, юридических лиц, государственного, муниципального и иностранного имущества; доступности пользования жилыми или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдении прав и законных интересов собственников помещений, а также других лиц; постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав

Список используемой литературы

Нормативная литература

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004. N 188-ФЗ редакция от 05.04.2013г.
2. Закон РФ (ред. от 23.07.2013) от 21.07.2007 № 185-ФЗ от 30.07.2013г. «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».
3. Закон города Москвы от 19.12.2007 № 52 О городской целевой программе по капитальному ремонту многоквартирных домов на 2008-2018г.
4. Закон города Москвы от 06.11.2002 № 56 (редакция от 04.04.2012) «Об организации местного самоуправления в городе Москве».
5. О территориальном делении города Москвы (редакция на 22.06.2005) (закон, московская городская дума, № 13-47, от 05.07.1995)
6. «Об утверждении положения о департаменте жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы (редакция на 29.03.2005)», Постановление, Правительство Москвы, № 452-пп, от 17.06.2003г.
7. Постановление от 16 октября 2013 г. № 391-сф «Об основных направлениях реформирования жилищно-коммунального хозяйства в 2013-2015 годах»
8. Постановление Правительства 824 от 19.09.2013 «О внесении изменений в правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
9. Программа развития жилищно-коммунального хозяйства Москвы на 2008-2018 годы.
10. Постановление «О создании условий для развития предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы», Правительство Москвы, № 175-пп, от 30.03.2004
11. Указ Президента РФ «О реформе местного самоуправления в РФ от 26.10.1993г.
12. Указ Президента РФ от 1 ноября 2013 г. № 819 «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ».
13. ФЗ РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления» от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ. В ред. От 12 августа 2004 г.

14. Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. N 38-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

15. ФЗ от 25 декабря 2012 г. N 270-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (с изменениями и дополнениями)

Литература

1. Атаманенко С.А. Управляющая организация в сфере ЖКХ [Текст] / С.А. Атаманенко. – М.: Феникс, 2014. – 123с.
2. Васильев М.В. Правила оказания услуг ЖКХ [Текст] / М.В. Васильев: Московская Финансово-Промышленная Академия, 2013г.
3. Воронин А.Г. Основы управления муниципальным хозяйством [Текст] / А.Г. Воронин. – М.: Просвещение, 2014. – 123с.
4. Вильямский В.С. Основы организации муниципального управления [Текст] / В.С. – М.: Феникс, 2012. – 345с.
5. Гладышев А.Г. Муниципальное управление [Текст] / А.Г. Гладышев. – М.: Экзамен, 2014. – 123с.
6. Зотов В.Б. Система муниципального управления [Текст] / В.Б. Зотов. – М.: Феникс, 2013. – 346с.
7. Круглик С.И. Эффективность системы управления жилищной сферой городов России [Текст] / С. И. Круглик. – СПб.: ИПЭВ, 2013. – 567с.
8. Кондратьева М. Н. Организация и управление жилищно-коммунальным хозяйством [Текст] / М.Н. Кондратьева. – Ульяновск: УлГТУ, 2012. – 456с.
9. Михайлов В.Ю. Проблемы жилищно-коммунального хозяйства в России [Текст] / В.Ю. Михайлов, 2012. – 127с.
10. Маркелов К.Г. Жилищное хозяйство. Управление и самоуправление [Текст] / К.Г. Маркелов. – М.: Сибирская книга, 2013. – 213с.
11. Савин К.Н. Анализ теории и практики реформирования жилищно- коммунального комплекса России [Текст] / К.Н. Савин. – М.: Просвещение, 2013. – 400с.
12. Тихомиров М.Ю. Управление многоквартирным домом [Текст] / М.Ю. Тихомиров. – М.: Высшая школа, 2014г. – 123с.
13. Тимчук О.Г. Основные направления развития ЖКХ в РФ [Текст] / О.Г. Тимчук. – М.: Экзамен, 2013. – 123с.
14. Управление в городском хозяйстве [Текст] / Кухтин П.В. - М.: КноРус, 2014. – 345с.
15. Чернышев А.Ф. Управляющая организация в сфере ЖКХ [Текст] / А.Ф. Чернышев. – М.: ИНФРА-М, 2014. – 279 с.
16. Черняк В.З. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика [Текст] / В.З. Черняк. - М.: КНОРУС, 2013. – 124с.
17. Маршалова А.С. Система государственного и муниципального управления [Текст] / А.С. Маршалова. – М.: Омега-Л, М. 2012. – 223с.

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://stuservis.ru/diplomnaya-rabota/14126>