

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(НИУ «БелГУ»)

ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ

КАФЕДРА СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

**ОРГАНИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
В РЕГИОНЕ (НА ПРИМЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ)**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
38.03.04 Государственное и муниципальное управление
очной формы обучения, группы 05001402
Волощенко Дарьи Николаевны

Научный руководитель
кандидат социологических наук,
доцент Бояринова И.В.

БЕЛГОРОД 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА В РЕГИОНЕ	9
РАЗДЕЛ II. ПРАКТИКА ОРГАНИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	26
РАЗДЕЛ III. НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА В РЕГИОНЕ	43
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	59
СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	63
ПРИЛОЖЕНИЯ	73

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В настоящее время российское жилищное законодательство продолжает претерпевать определенные изменения, связанные с проводимой законодателем общей политикой реформирования жилищной сферы. Одно из направлений подобного реформирования заключается во введении в жилищное законодательство положений о государственном жилищном надзоре. Так, в результате изменений, внесенных в ст. 20 Жилищного кодекса РФ¹ Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 242-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» было законодательно сформулировано понятие государственного жилищного надзора.

Эффективность выполнения надзорных полномочий определяется не только количеством проведенных проверок, выявленных нарушений, внесенных представлений об их устранении, а также физических лиц и организаций, которым назначено административное наказание. Прежде всего, выполнением надзорных функций не должны создаваться искусственные препятствия для осуществления хозяйствующими субъектами предпринимательской деятельности, нормального функционирования некоммерческих организаций, не должна усложняться повседневная жизнедеятельность законопослушных граждан. Изложенные обстоятельства характерны и для контрольно-надзорной деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Основная задача государства в данной сфере отношений состоит в поиске и установлении баланса публичных и частных интересов для того, чтобы, с одной стороны, в соответствующих отраслях и сферах

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

государственного управления гарантировать соблюдение закона всеми физическими и юридическими лицами, а с другой, не нарушать режим их нормального функционирования (жизнедеятельности).

Таким образом, актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что в последнее время потребитель жилищно-коммунальных услуг становится требовательнее к работе предприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства, однако он не в состоянии заставить «нерадивого» поставщика жилищных или коммунальных услуг выполнить свои обязанности должным образом. Следовательно, потребителю нужна помощь со стороны государства для выявления недостатков в работе управляющих компаний и выявления неквалифицированных специалистов в жилищно-коммунальной сфере. Такую помощь оказывают структуры, уполномоченные осуществлять государственный жилищный надзор. Но, в настоящее время, организация деятельности надзорных структур недостаточно налажена, о чем свидетельствует проводимая реформа контрольной и надзорной деятельности.

Степень изученности темы исследования. Исследование жилищного вопроса и логики его решения подробно рассмотрено в работах И.М. Айзинова, О.Э. Бессоновой, А.Я. Бурдяк, М. Викторова, Т.С. Говоренковой, Н.А. Денисова, Е.В. Коновалова и др.¹

Научно-теоретические и прикладные аспекты реформирования сферы жилищно-коммунального хозяйства и организации государственного жилищного надзора освещены в трудах Е.В. Агитаева, В.В. Бузырева, В.А. Гассуль, И.В. Дубровской, Е.Е. Ермолаева, Е.Г. Журавлева,

¹ Айзинова И.М. «Жилищный вопрос» в трех измерениях // Проблемы прогнозирования. 2014. № 2; Бессонова О.Э. Новая жилищная модель как антикризисная мера // Регион: экономика и социология. 2015. № 2; Бурдяк А.Я. Обеспеченность населения России жильем: региональные и социально-демографические особенности // Вестник НГУ. 2013. Т.8. № 4; Говоренкова Т.С. Жилищный вопрос и логика его решения. Трансформация квартиры в XX веке // Муниципальная власть. 2014. № 1; Денисов Н.А. Обеспечение населения России жильем: история, современное состояние, пути решения жилищной проблемы // Уровень жизни населения регионов России. 2013. № 4; Коновалова Е.В. Механизмы решения жилищной проблемы как часть современной социальной политики // Уровень жизни населения регионов России. 2013. № 3.

А.В. Колязиной, Л.А. Комиссаровой, Е.А. Полупановой, Л.С. Ралко, М.Е Стадолина, Т.Л. Шивыдкиной, К.Е. Червонной и др¹.

Понятие «надзор» подробно исследовано в работах Ю.А. Андреевой, И.С. Викторова, С.М. Зубарева, Е.С. Изюмовой, Е.В. Кокорина, Л.С. Ралко, И.А. Терентьева², непосредственно вопросы государственного жилищного надзора рассмотрены в исследованиях В.В. Бузырева, Ф.С. Гирфановой, В.В. Журенко, О.А. Ковалевой, Л.С. Козловой, А.В. Колязиной, Ю.А. Нурисламовой, Т.Д. Садовской, С.Г. Хусяиновой³.

¹ Агитаев Е.В. Развитие государственно-частного партнерства в ЖКХ // Социальная политика и социальное партнерство. 2013. № 3; Бузырев В.В., Дубровская И.В. Реализация жилищной политики в России: перспективы и риски // Проблемы современной экономики. 2014. № 3; Гассуль В.А. Управление многоквартирным домом в системе ЖКХ. СПб., 2015; Ермолаев Е.Е. Развитие системы управления проектами в сфере коммунального хозяйства // Экономика строительства. 2014. № 1; Журавлев Е.Г., Червонная К.Е. Анализ взаимодействия участников долевого строительства, застройщиков и Службы государственного строительного надзора // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2015. № 4 (15); Колязина А.В. Перспективы осуществления государственной контрольно-надзорной деятельности в жилищно-коммунальной сфере в условиях реформы государственного контроля и надзора в России // Вестник СГЮА. 2017. № 1; Комиссарова Л.А. Современное состояние предоставления жилищно-коммунальных услуг // Вестник НГИЭИ. 2015. № 7; Полупанова Е.А., Шивыдкина Т.Л. Защита прав потребителей в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг // Здоровье. Медицинская экология. Наука. 2015. № 4; Ралко Л.С. Актуальные вопросы прокурорского надзора за соблюдением жилищных прав граждан в сфере управления многоквартирными домами // Символ науки. 2017. № 5; Стадолин М.Е. Проблемы развития системы жилищного контроля в городских поселениях // Вестник ГУУ. 2017. № 2.

² Андреева Ю.А. К вопросу о соотношении понятий «контроль» и «надзор» // Административное право и процесс. 2014. № 2; Викторов И.С. Организация работы прокурора по надзору за исполнением жилищного законодательства // Жилищное право. 2007. № 2; Зубарев С.М. О соотношении понятий «контроль» и «надзор» в публичном управлении // Государственная власть и местное самоуправление. 2014. № 10; Изюмова Е.С. Проблема соотношения понятий «контроль» и «надзор» в праве // Проблемы права. 2015. № 4; Кокорин Е.В. Проблематика толкований понятий «надзор» и «контроль» в современной юридической литературе // Власть. 2014. № 1; Ралко Л.С. Актуальные вопросы прокурорского надзора за соблюдением жилищных прав граждан в сфере управления многоквартирными домами // Символ науки. 2017. № 5; Терентьев И.А. Общая характеристика контроля и надзора, осуществляемого органами государственной власти // Административное право и процесс. 2015. № 11.

³ Бузырев В.В. Реализация жилищной политики в России: перспективы и риски // Проблемы современной экономики. 2014. № 3; Гирфанова Ф.С. Специфика правового регулирования регионального жилищного надзора // Инновационная наука. 2017. № 11; Журенко В.В. Административно-правовой статус жилищных инспекций // Административное и муниципальное право. 2016. № 12; Ковалева О.А. Перспективы и направления развития государственной жилищной политики в Российской Федерации:

Представление об актуальности темы и степени ее разработанности в научной литературе дают основание для формулировки основной **проблемы** заключающейся в противоречии между необходимостью проведения реформы надзорной деятельности в системе жилищного хозяйства и отсутствием научно обоснованных рекомендаций по организации государственного жилищного надзора на уровне региона.

В качестве **объекта исследования** выступает организационная система государственного жилищного надзора.

Предметом исследования является практика государственного жилищного надзора в Белгородской области.

Цель выпускной квалификационной работы состоит в разработке рекомендаций по совершенствованию организации государственного жилищного надзора в Белгородской области.

Для достижения данной цели определены следующие задачи исследования:

1. Изучить теоретические основы организации системы государственного жилищного надзора в регионе.
2. Проанализировать практику организации государственного жилищного надзора в Белгородской области.
3. Предложить направления совершенствования организации государственного надзора в регионе.

совершенствование законодательства на федеральном и региональном уровнях // Вестник ОГУ. 2014. № 3 (164); Козлова Л.С., Садовская Т.Д. Правовое регулирование регионального контроля (надзора) // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2013. № 3; Колязина А.В. Перспективы осуществления государственной контрольно-надзорной деятельности в жилищно-коммунальной сфере в условиях реформы государственного контроля и надзора в России // Вестник СГЮА. 2017. № 1; Колязина А.В. Соотношение контроля и надзора как организационно-правовых способов обеспечения законности в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Гуманитарные и юридические исследования. 2017. № 2; Нурисламова Ю.А. Зарубежный опыт деятельности системы жилищного надзора муниципального образования и перспективы его применения в Российской Федерации // Инновационная наука. 2015. № 6; Хусьянова С.Г. Проблемы государственного контроля (надзора) в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Российская юстиция. 2014. № 11.

Теоретико-методологическая основа исследования. В работе использованы научные положения и выводы, получившие отражение в работах представителей теории рационального действия, разработанной М. Вебером¹, теории социального действия и социальных систем Т. Парсонса².

Методологическую базу исследования составили системный и структурно-функциональный подходы. Использование системного подхода позволяет рассмотреть связи и отношения, возникающие в процессе организации государственного жилищного надзора. Структурно-функциональный подход дает возможность разделить представленную в работе проблему на многоуровневые составляющие, выявить их функциональные возможности и рассмотреть динамику их изменений.

При написании данной работы были применены общенаучные методы (системный, структурный, функциональный), частнонаучные методы (анализ документов), эмпирические методы (наблюдение, описание).

В качестве **эмпирической базы работы** выступают:

1. Конституция Российской Федерации³.
2. Нормативные правовые акты, регулирующие систему государственного жилищного надзора⁴.

¹ Вебер М. Хозяйство и общество. Очерки понимающей социологии. М., 2016.

² Парсонс Т. О структуре социального действия. М., 2000.

³ Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года (в ред. от 21.07.2014) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – № 15. – Ст. 1691.

⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство»; Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федер. закон. от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство»; О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля: федер. закон от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство»; О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации: федер. закон от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство»; О техническом регулировании: федер. закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел

3. Статистические данные и служебные документы, характеризующие деятельность Управления государственного жилищного надзора Белгородской области¹.

Практическая значимость работы заключается в возможности использования результатов и рекомендаций выпускной квалификационной работы в деятельности Управления государственного жилищного надзора Белгородской области.

Структура работы. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех разделов, заключения, списка источников и литературы и приложений.

«Законодательство»; Положение о государственном жилищном надзоре: Постановление Правительства РФ от 11 июня 2013 г. № 493 (в ред. от 29.09.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство»; Приоритетная программа «Реформа контрольной и надзорной деятельности до 2025 года»: утверждена президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам (протокол от 21 декабря 2016 г. № 12) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

¹ Официальный сайт Управления государственного жилищного надзора Белгородской области. URL: <http://www.belgji.ru/> (дата обращения: 23.09.2017)

РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА В РЕГИОНЕ

Основной сферой существования и жизнедеятельности гражданина является его главное жизненное пространство, а именно, его жилище. Конституция Российской Федерации¹ и Жилищный кодекс Российской Федерации² свидетельствуют о том, что каждый человек имеет право на жилище. А чтобы обеспечить это право, должна проводиться санкционированная жилищная политика.

Жилищная политика РФ – это «мероприятия, предпринимаемые органами государственной власти и местного самоуправления, направленные на обеспечение соблюдения права гражданина Российской Федерации на жилище»³. Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

– содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

– используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

¹ Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года (в ред. от 21.07.2014) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – № 15. – Ст. 1691.

² Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

³ Жмырко О.В. Особенности государственного регулирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства // УЭКС. 2011. № 36. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-gosudarstvennogo-regulirovaniya-v-sfere-zhilischno-kommunalnogo-hozyaystva> (дата обращения: 17.02.2018).

– в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

– стимулируют жилищное строительство; обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

– обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

– обеспечивают контроль соблюдения установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства¹.

Следует отметить, что в настоящее время отсутствует федеральное законодательство, направленное на комплексное урегулирование общественных отношений, связанных с осуществлением деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства, т.е. отсутствует единый федеральный закон, определяющий основы данной деятельности. По этому вопросу на федеральном уровне комплексно осуществляется лишь стратегическое планирование, основные направления которого отражены в настоящее время в Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года². Согласно данному акту сферу жилищно-коммунального хозяйства составляют следующие направления:

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

² Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года: утверждена Распоряжением Правительства РФ от 26 января 2016 г. № 80-р // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2016. – № 5. – Ст. 758

1. Осуществление деятельности по улучшению условий проживания граждан в жилищном фонде (управление многоквартирными домами, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в т.ч. модернизация лифтового оборудования, а также переселение граждан из аварийного жилищного фонда);

2. Осуществление регулируемых видов деятельности в сфере предоставления коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, а также обращение с твердыми коммунальными отходами);

3. Ведение государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

Анализ существующего законодательства в жилищной сфере свидетельствует «... о постепенном «отходе» государства от тотального контроля жилищной сферы. Между тем, в доктрине уже однозначно утвердилось понимание того, что обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания граждан является позитивной обязанностью государства, а не собственников помещений в многоквартирном доме, которые обязаны лишь соблюдать установленные законодательством требования по безопасности и благоприятности (их нарушение влечёт ответственность, предусмотренную законодательством)»¹.

Реализуя вышеуказанную обязанность, государство отдельно устанавливает правила осуществления так называемого «жилищного надзора». Категория для нашего законодательства еще достаточно новая, и понятно, что она лишь оформила в праве ранее уже применяемые в реальности технологии.

Прежде чем говорить о «жилищном надзоре» необходимо дать определение понятию «надзор».

¹ Михайлов В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: автореф. дисс. ... к.ю.н. М., 2008. С.6.

В управленческой и юридической литературе можно наблюдать разногласие по ключевым понятиям «контроль» и «надзор», т.к. одни исследователи считают, что это взаимозаменяемы понятия, а другие авторы проводят четкое разграничение между терминами «контроль» и «надзор». Мы в данной работе придерживаемся второй точки зрения и попытаемся это обосновать.

Принято считать, что «... термин «надзор» изначально связывался с органами прокуратуры. Надзор же, осуществляемый органами управления, либо совсем выпадал из поля зрения, либо рассматривался как одна из разновидностей контроля»¹.

В современном законодательстве часто применяет термины «контроль» и «надзор» как равнозначные. Во всяком случае, путем анализа правовых норм установить различия между ними невозможно. В этом можно убедиться, обратившись к практике правового регулирования соответствующих общественных отношений. Одни и те же органы именуется в различных актах и органами контроля, и органами надзора. Более того, некоторым органам присваивается наименование «инспекций», хотя они осуществляют руководство хозяйственной деятельностью.

В Федеральном законе от 26 декабря 2008 г. «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»², основополагающем документе в сфере контроля и надзора, законодатель исходит из тождества указанных выше понятий. Но, на наш взгляд, оба эти термина имеют юридическое значение, поэтому более предпочтительно рассматривать контроль и надзор как самостоятельные виды управленческой деятельности.

¹ Кокорин Е.В. Проблематика толкований понятий «надзор» и «контроль» в современной юридической литературе // Власть. 2012. № 1. С. 121.

² О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля: федер. закон от 26 декабря 2008 г. № 294 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

Можно выделить следующие признаки надзора как способа осуществления государственной деятельности:

1. Распространение на поднадзорные субъекты функций и полномочий органов, осуществляющих надзор, независимо от их ведомственной принадлежности, формы собственности и иных условий (так называемый надведомственный надзор).

2. Проверка законности деятельности поднадзорных субъектов, соблюдение ими специальных норм, закрепленных в законах или подзаконных актах, регулирующих тот или иной вид общественных отношений в сфере управления.

3. Проверка деятельности поднадзорных субъектов только по вопросам, закрепленным нормативными правовыми актами, находящимися в компетенции надзорного органа.

4. Применение органом надзора в рамках имеющихся юрисдикционных полномочий мер административного принуждения к поднадзорному субъекту.

Рассмотрим особенности «надзора»¹:

1. По направленности действия. Надзор всегда осуществляется извне, по отношению к проверяемому субъекту.

2. По широте распространяемого действия. Надзор предполагает проверку на предмет соблюдения требований законодательства.

3. По результатам. В рамках надзора, орган вправе лишь указать на выявленные нарушения, поставить вопрос об их устранении (выдать предписание, внести представление), поставить вопрос о привлечении к дисциплинарной ответственности лиц, нарушивших требования действующего законодательства. По результатам надзора решается вопрос о привлечении лиц к административной ответственности (выносятся протокол, постановление).

¹ Изюмова Е.С. Проблема соотношения понятий «контроль» и «надзор» в праве // Проблемы права. 2015. №4. С.90.

Можно сделать вывод, что надзор гораздо шире по своему содержанию, чем контроль. Надзор осуществляет большее число государственных органов и в отношении большего круга поднадзорных субъектов, чем это характерно для контроля. Кроме того, органы надзора обладают более широким кругом полномочий в отношении проверяемых субъектов, чем органы, осуществляющие контроль. В частности, в компетенцию последних не входит привлечение к административной ответственности и назначение административных наказаний подконтрольным субъектам, совершившим административные правонарушения.

В свою очередь под государственным жилищным надзором, согласно ст. 20 Жилищного кодекса РФ, понимается «деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных законодательством требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности»¹.

Муниципальный жилищный контроль, той же нормой, определяется как «деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами»¹.

Следовательно, применительно к жилищной сфере, речь идет о региональном надзоре и муниципальном контроле. Последний, «... как и иные полномочия муниципальных органов власти, имеют значительно сильный социальный «окрас»»². Заметим, что «именно местная администрация организует и самих жителей с целью соблюдения прямой воли жителей»³.

Подробно правила осуществления такой деятельности установлены Положением о государственном жилищном надзоре, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 11 июня 2013 г. № 493 «О государственном жилищном надзоре»⁴. Именно этот акт определяет группы отношений, определяющих в совокупности предмет проверки государственного регионального жилищного надзора и муниципального контроля. Региональное и муниципальное законодательство действует примерно в одних и тех же рамках.

Система органов, осуществляющих жилищный надзор представлена следующим образом:

1. На федеральном уровне контрольно-надзорными органами являются федеральные службы, специализирующиеся на выполнении функции по

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

² Маринчак Н.Ю. Социальная эффективность муниципального управления: понятие, факторы, критерии (на примере Республики Татарстан) // Наука: прошлое, настоящее, будущее: сборник международной научно-практической конференции. Уфа, 2015. С. 188.

³ Гирфанова Ф.С. Специфика правового регулирования регионального жилищного надзора // Инновационная наука. 2017. № 11. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/spetsifika-pravovogo-regulirovaniya-regionalnogo-zhilischnogo-nadzora> (дата обращения: 14.04.2018).

⁴ Положение о государственном жилищном надзоре : Постановление Правительства РФ от 11 июня 2013 г. № 493 (в ред. от 29.09.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

контролю и надзору в установленной сфере деятельности¹, а также отдельные федеральные министерства и федеральные агентства, структура компетенции которых дополнительно к их основным функциям включает осуществление надзорной деятельности, что обусловлено целями оптимизации государственного управления в определенных отраслях.

2. На региональном уровне надзорные органы (инспекции, управления, комитеты и др.) создаются в целях реализации полномочий субъектов РФ по предметам совместного ведения, финансируемых за счет средств региональных бюджетов. В сфере жилищно-коммунального хозяйства к числу таких полномочий отнесено осуществление регионального государственного жилищного надзора².

3. Контрольно-надзорные функции возлагаются и на органы местного самоуправления, а именно на местные администрации в лице должностных лиц их структурных подразделений, что отчасти определяется содержанием вопросов местного значения³, отчасти регламентировано федеральным и региональным административно-деликтным законодательством⁴.

В данной работе нас интересует организация государственного жилищного надзора на региональном уровне.

Исходя из положений ч. 2 ст. 20 Жилищного кодекса РФ⁵, государственная жилищная инспекция (далее – Инспекция) является органом

¹ О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти: Указ Президента РФ от 9 марта 2004 г. № 314 (в ред. от 12.05.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2016. – № 20. – Ст. 2820.

² Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации: федер. закон от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ (в ред. от 02.06.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2016. – № 23. – Ст. 3283.

³ Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федер. закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ (в ред. от 02.06.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2016. – № 23. – Ст. 3295.

⁴ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федер. закон от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

государственного жилищного надзора, осуществляющим региональный надзор согласно порядку, установленному высшим исполнительным региональным органом власти, с учетом Положения о государственном жилищном надзоре, определенного Правительством РФ¹. При этом в содержании Жилищного кодекса РФ и других федеральных законов термин «государственная жилищная инспекция» не упоминается.

Надзорная деятельность Инспекции согласно ч. 1 ст. 20 Жилищного кодекса РФ обозначена предупреждением, выявлением и пресечением нарушений субъектами сферы жилищно-коммунального хозяйства обязательных требований, которые установлены нормами жилищного законодательства и законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности² в отношении:

- использования и содержания жилых помещений;
- использования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- формирования фонда капитального ремонта;
- создания и деятельности юридического лица, индивидуального предпринимателя, которые осуществляют управление многоквартирным домом и т.д.

Конкретизация нормативно-правового обеспечения работы Инспекции, осуществляется правительственным и региональным документом. Так в п. 3 Положения о государственном жилищном надзоре³ определены три правовых механизма проведения жилищного надзора:

¹ Положение о государственном жилищном надзоре: Постановление Правительства РФ от 11 июня 2013 г. № 493 (в ред. от 29.09.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

² Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

³ Положение о государственном жилищном надзоре: Постановление Правительства РФ от 11 июня 2013 г. № 493 (в ред. от 29.09.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

- организация и проведение проверок выполнения обязательных требований органами власти и местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами;

- принятие согласно законодательству РФ мер пресечения (устранения) выявленных нарушений;

- систематическое наблюдение за выполнением обязательных требований, анализ и прогнозирование состояния их выполнения.

Следует отметить, что указанные механизмы практически не детализированы в каком-либо документе, и до настоящего времени отсутствуют методические рекомендации по их реализации, хотя в п. 18 Положения о государственном жилищном надзоре установлена обязанность Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее Минстрой России) обеспечивать проведение надзора соответствующими методиками.

В настоящее время государственный жилищный надзор осуществляется посредством¹:

- организации и проведения проверок выполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований;

- принятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений;

- систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Порядок осуществления государственного жилищного надзора

¹ Гирфанова Ф.С. Специфика правового регулирования регионального жилищного надзора // Инновационная наука. 2017. №11. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/spetsifika-pravovogo-regulirovaniya-regionalnogo-zhilischnogo-nadzora> (дата обращения: 14.04.2018).

включает в себя:

- наименование органа государственного жилищного надзора;
- структуру органа государственного жилищного надзора и порядок организации его деятельности;
- полномочия и функции органа государственного жилищного надзора;
- перечень должностных лиц органа государственного жилищного надзора, являющихся государственными жилищными инспекторами, и их полномочия;
- порядок раскрытия органом государственного жилищного надзора информации о результатах проводимых проверок соблюдения обязательных требований, а также об эффективности государственного жилищного надзора;
- порядок взаимодействия органа государственного жилищного надзора с органами муниципального жилищного контроля и органами местного самоуправления, с саморегулируемыми организациями в сфере управления многоквартирными домами и иными юридическими лицами;
- порядок проведения проверок соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления и гражданами обязательных требований¹.

К задачам регионального государственного жилищного надзора в можно отнести²:

- предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти региона, органами местного самоуправления региона, а также юридическими лицами;
- создание и деятельность юридических лиц, индивидуальных

¹ Положение о государственном жилищном надзоре: Постановление Правительства РФ от 11 июня 2013 г. № 493 (в ред. от 29.09.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

² Гирфанова Ф.С. Специфика правового регулирования регионального жилищного надзора // Инновационная наука. 2017. № 11. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/spetsifika-pravovogo-regulirovaniya-regionalnogo-zhilischnogo-nadzora> (дата обращения: 14.04.2018).

предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах,

– нарушений ограничения изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов,

– требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности региональных операторов.

Рассмотрим основные функции, осуществляемые органами регионального государственного жилищного надзора¹:

– организация и проведение проверок выполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, связанных с жилищно-коммунальной сферой;

– осуществление лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

– предоставление государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

– принятие предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений.

– систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований, анализ и прогнозирование состояния исполнения обязательных требований при осуществлении своей деятельности.

¹ Положение о государственном жилищном надзоре: Постановление Правительства РФ от 11 июня 2013 г. № 493 (в ред. от 29.09.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

– запрос у органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сведений о государственной регистрации прав.

– обращение в суд с заявлениями;

– информирование населения (не реже чем один раз в год) через средства массовой информации и иные информационные ресурсы о лицах, ответственных за содержание многоквартирных домов и подвергнутых административному наказанию за нарушение установленных требований;

– определение класса энергетической эффективности многоквартирных домов в пределах своих компетенций;

– осуществление приема и учета представляемых юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в соответствии с уведомлениями о начале деятельности по управлению многоквартирными домами;

– осуществление приема и учета представленных товариществами собственников жилья копий реестров членов товариществ собственников жилья, их уставов, выписок из протоколов общих собраний членов товариществ о принятии решения о внесении изменений в устав товариществ с текстами соответствующих изменений;

– рассмотрение обращений граждан, и организация личного приема граждан в пределах их компетенции;

– участие в межведомственных комиссиях по признанию помещения жилым помещением для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

– ведение реестра уведомлений о выбранном собственниками помещений.

Отметим, что перечень функций является достаточно обширным и позволяет выявить уровень удовлетворенности (неудовлетворенности) финансовым положением предприятий жилищно-коммунального хозяйства регионов, определить степень износа основных фондов, определить уровень

потери энергоресурсов – с одной стороны, и выявить уровень недовольства населения качеством и стоимостью предоставляемых жилищно-коммунальных услуг – с другой. И как следствие, появляется необходимость поиска путей выхода из сложившейся ситуации в том числе, и региональными структурами, осуществляющими жилищный надзор.

Итак, представленная система организации государственного жилищного надзора является схожей для всех регионов. Отличием может являться наименование государственного органа осуществляющего надзорную функцию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Организация деятельности любой государственной структуры требует оценки эффективности и результативности ее деятельности. Осуществляется данная оценка при помощи имеющихся показателей и индикаторов деятельности органов государственного жилищного надзора.

Перечень показателей и индикаторов деятельности органов государственного жилищного надзора субъектов РФ выглядит следующим образом¹:

1. Деятельность по лицензионному контролю и жилищному надзору:

- доля проверок по отношению к общему количеству проверок;
- доля исполненных предписаний, выданных органами государственного жилищного надзора в соотношении общим количеством выданных предписаний;
- доля судебных решений, вступивших в законную силу по отношению к общему количеству судебных решений, вступивших в законную силу;
- доля отмененных результатов проверок по отношению к общему количеству оспоренных в установленном порядке проверок;

¹ Перечень целевых показателей и индикаторов деятельности органов государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации. Методика определения целевых показателей: утвержден Заместителем Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10 октября 2016 г. URL: <http://www.minstroyrf.ru/docs/> (дата обращения: 12.05.2018).

2. *Общая деятельность государственной жилищной инспекции:*

- своевременное и качественное предоставление ежеквартальных отчетов в Минстрой России о деятельности государственной жилищной инспекции;
- своевременное и качественное предоставление ежеквартальных отчетов в Минстрой России согласно ст. 172 ЖК РФ (капитальный ремонт);
- своевременное и качественное предоставление информации по запросам Минстрой России и Главного жилищного инспектора;
- наличие на территории субъекта РФ многоквартирных домов, по которым не избраны в установленные сроки и порядке способ управления или органом местного самоуправления не проведены открытые конкурсы по отбору управляющей организации;

3. *Информационная открытость органа государственного жилищного надзора:*

- количество публичных мероприятий, проведенных руководством, приходящихся на 10 тыс. человек населения субъекта РФ;
- количество представленных руководством докладов на Общественном совете субъекта РФ в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- количество публикаций и пресс-релизов в средствах массовой коммуникации;
- доля негатива в публикациях, где имеет место быть упоминание органа государственного жилищного надзора;
- наличие горячей линии органа государственного жилищного надзора;
- соответствие сайта органа государственного жилищного надзора разделам, указанным в методике определения целевых показателей.

Представленный перечень целевых показателей деятельности органов государственного жилищного надзора субъектов РФ призван обеспечить мониторинг исполнения органами жилищного надзора, возложенных на них

функций, а также мониторинг открытости, доступности и понимания деятельности органов государственного жилищного надзора гражданами РФ.

Таким образом, рассмотрев теоретические основы организации системы государственного жилищного надзора в регионе, мы можем сделать следующие выводы:

Во-первых, нами было определено, что под государственным жилищным надзором, понимается деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных законодательством требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности.

Во-вторых, система органов, осуществляющих жилищный надзор представлена на всех уровнях управления: на федеральном уровне контрольно-надзорными органами являются федеральные структуры, осуществляющие надзорную функцию в данной сфере; на региональном уровне надзорные органы к надзорным органам относятся инспекции, управления, комитеты; на муниципальном уровне контрольно-надзорные функции возлагаются и на органы местного самоуправления, а именно на местные администрации. В данной работе нас интересует региональный государственный жилищный надзор, который в Белгородской области осуществляется управлением государственного жилищного надзора Белгородской области.

В-третьих, организация системы государственного жилищного надзора в регионе включает в себя: наименование органа государственного жилищного надзора; структуру органа государственного жилищного надзора и порядок организации его деятельности; полномочия и функции органа государственного жилищного надзора; перечень должностных лиц органа государственного жилищного надзора, являющихся государственными

жилищными инспекторами, и их полномочия; порядок раскрытия органом государственного жилищного надзора информации о результатах проводимых проверок; порядок взаимодействия органа государственного жилищного надзора с органами муниципального жилищного контроля; порядок проведения проверок соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления и гражданами обязательных требований.

РАЗДЕЛ II. ПРАКТИКА ОРГАНИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Рассмотрев теоретические и правовые основы организации системы государственного жилищного надзора перейдем к анализу практики организации государственного жилищного надзора в Белгородской области.

Региональный государственный жилищный надзор в Белгородской области осуществляется управлением государственного жилищного надзора Белгородской области (далее – Управление)¹.

При осуществлении своей деятельности Управление непосредственно подчиняется Губернатору Белгородской области, а Координацию деятельности Управления осуществляет Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Управление осуществляет государственный жилищный надзор, направленный на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с законодательством РФ нарушений в сфере жилищно-коммунального хозяйства².

В соответствии с Положением об управлении государственного жилищного надзора Белгородской области Управление занимается организацией и проведением проверок выполнения вышеназванными юридическими и физическими лицами требований к:

- жилым помещениям, их использованию и содержанию;
- содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

¹ Порядок осуществления регионального государственного жилищного надзора в Белгородской области: утвержден Постановлением Правительства Белг. обл. от 4 декабря 2017 г. № 442-пп. URL: <http://www.belgi.ru/dokumenty/normativno-pravovaya-baza/> (дата обращения: 16.12.2017).

² Положение об управлении государственного жилищного надзора Белгородской области: утвержден Постановлением Правительства Белг. обл. от 9 февраля 2015 г. № 44-пп (в ред. от 03.04.2017). URL: <http://docs.cntd.ru/document/424032223> (дата обращения: 16.12.2017).

- порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
- порядку признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений непригодными для проживания, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- учету жилищного фонда;
- порядку переустройства и перепланировки жилых помещений;
- определению состава, содержанию и использованию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- управлению многоквартирными домами;
- выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, услугам и работам по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- созданию и деятельности товарищества собственников жилья либо иного специализированного потребительского кооператива, соблюдению прав и обязанностей их членов;
- предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;
- созданию и деятельности советов многоквартирных домов;
- определению размера и внесению платы за коммунальные услуги;
- обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов;
- деятельности специализированных некоммерческих организаций (региональных операторов) по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

– порядку и условиям заключения договоров управления многоквартирными домами и иных договоров, обеспечивающих управление многоквартирным домом;

– формированию фондов капитального ремонта¹.

Таким образом, можно отметить, что перечень направлений, по которым осуществляются проверки достаточно обширный. Но, согласно проверочному листу² фактически проверки осуществляются только по трем вопросам):

– соблюдаются ли требования законодательства об энергосбережении и повышении энергоэффективности;

– соблюдаются ли обязательные требования законодательства и нормативно-правовых актов по содержанию и технической эксплуатации жилищного фонда;

– соблюдаются ли требования законодательства о размещении информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства лицами, осуществляющими деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами.

В настоящее время, Управление осуществляет оказание услуг в соответствии с Административными регламентами исполнения государственной функции в сфере жилищного надзора и в сфере лицензионного контроля³.

¹ Положение об управлении государственного жилищного надзора Белгородской области: Постановление Правительства Белгородской области. от 9 февраля 2015 г. № 44-пп (в ред. от 03.04.2017). URL: <http://docs.cntd.ru/document/424032223> (дата обращения: 16.12.2017).

² Проверочный лист – это список контрольных вопросов, используемый Управлением при проведении плановых проверок при осуществлении регионального жилищного государственного надзора. План проверки юридических лиц и субъектов предпринимательства на 2018 г. Официальный сайт Управления государственного жилищного надзора Белгородской области. URL: <http://www.belgji.ru/kontrolno-nadzornaya-deyatelnost/zhilishnyj-nadzor/> (дата обращения: 21.05.2018).

³ Административный регламент исполнения государственной функции по контролю за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствием жилых домов, многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащенности

При исполнении государственной функции Управление осуществляет взаимодействие с:

- территориальными органами федеральных органов исполнительной власти;
- органами исполнительной власти и государственными органами области;
- органами местного самоуправления муниципальных образований области и их службами, выполняющими функции заказчика и подрядчика на жилищно-коммунальное обслуживание потребителей;
- Верхне-Донским управлением Ростехнадзора;
- управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Белгородской области;
- физическими и юридическими лицами¹.

Отметим, что подведомственных организаций, наделенных полномочиями на осуществление государственного надзора (контроля) не имеется. Помимо этого, Управление не уполномочено проводить аккредитацию юридических лиц и граждан в качестве экспертных организаций и экспертов, привлекаемых к выполнению мероприятий по контролю при проведении проверок.

Согласно Положению об Управлении² данную структуру возглавляет Начальник управления государственного жилищного надзора Белгородской

приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям законодательства: Постановление Правительства Белгородской области от 8 февраля 2010 г. № 66-пп. URL: <http://www.belgji.ru/kontrolno-nadzornaya-deyatelnost/zhilishnyj-nadzor/> (дата обращения: 16.12.2017); Административный регламент по лицензионному контролю предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами: Постановление Правительства Белгородской области от 08 февраля 2010 г. № 42-пп. URL: <http://www.belgji.ru/kontrolno-nadzornaya-deyatelnost/zhilishnyj-nadzor/> (дата обращения: 16.12.2017).

¹ Доклад об осуществлении государственного надзора (контроля), муниципального контроля за 2017 год. URL: <http://www.belgji.ru/kontrolno-nadzornaya-deyatelnost/> (дата обращения: 02.04.2018).

² Положение об управлении государственного жилищного надзора Белгородской области: Постановление Правительства Белгородской области от 9 февраля 2015 г. № 44-пп (в ред. от 03.04.2017). URL: <http://docs.cntd.ru/document/424032223> (дата обращения: 16.12.2017).

области, который является главным государственным жилищным инспектором Белгородской области (далее – начальник управления), назначается на должность и освобождается от должности Правительством Белгородской области по согласованию с Минстрой России.

Начальник управления осуществляет руководство деятельностью управления на основе единоначалия.

По вопросам, отнесенным к ведению Управления, он представляет интересы Управления в территориальных органах федеральных органов исполнительной власти, органах исполнительной власти области, органах местного самоуправления, в учреждениях, предприятиях и организациях всех форм собственности непосредственно, без доверенности.

Начальник управления осуществляет следующие функции¹:

- руководит деятельностью Управления и несет персональную ответственность за выполнение возложенных на Управление задач и функций;
- действует без доверенности от имени Управления, представляет его в органах государственной власти, иных организациях и учреждениях;
- назначает и освобождает от должностей сотрудников Управления в соответствии с федеральным и областным законодательством;
- делегирует своим заместителям соответствующие полномочия или часть полномочий, определяет обязанности;
- выдает доверенности в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- осуществляет разработку проектов нормативных правовых актов области;
- обеспечивает взаимодействие Управления с государственными органами, органами местного самоуправления, хозяйствующими и иными организациями

¹ Положение об управлении государственного жилищного надзора Белгородской области: Постановление Правительства Белгородской области от 9 февраля 2015 г. № 44-пп (в ред. от 03.04.2017). URL: <http://docs.cntd.ru/document/424032223> (дата обращения: 16.12.2017).

Начальник управления имеет первого заместителя начальника управления и заместителей начальника Управления. Первый заместитель начальника Управления¹:

– исполняет обязанности начальника Управления в период его отсутствия;

– принимает решения по обеспечению выполнения задач, стоящих перед Управлением, в рамках своей компетенции.

Заместители начальника управления являются заместителями главного государственного жилищного инспектора Белгородской области, назначаются на должности и освобождаются от должностей Правительством Белгородской области.

В свою очередь заместитель начальника отдела лицензирования и лицензионного контроля, заместитель начальника отдела жилищного надзора, и консультанты отделов являются соответственно государственными жилищными инспекторами².

В непосредственном подчинении начальника управления находятся: первый заместитель начальника управления, который является государственным гражданским служащим – 1 ед., консультант – 2 ед., старший инспектор – 1 ед., главный программист – 1 ед.

К структурным подразделениям Управления относятся:

– *Отдел жилищного надзора.* Штатная численность отдела жилищного надзора составляет 4 единицы, в том числе: заместитель начальника управления – начальник отдела жилищного надзора – 1 ед., консультант отдела – 3 ед. 3 сотрудника являются государственными гражданскими служащими.

¹ Положение об управлении государственного жилищного надзора Белгородской области: Постановление Правительства Белгородской области от 9 февраля 2015 г. № 44-пп (в ред. от 03.04.2017). URL: <http://docs.cntd.ru/document/424032223> (дата обращения: 16.12.2017).

² Порядок осуществления регионального государственного жилищного надзора в Белгородской области: Постановление Правительства Белгородской области от 4 декабря 2017 г. № 442-пп. URL: <http://www.belgji.ru/dokumenty/normativno-pravovaya-baza/> (дата обращения: 16.12.2017).

– *Отдел лицензирования и лицензионного контроля.* Штатная численность отдела лицензирования и лицензионного контроля составляет 13 единиц, в том числе: заместитель начальника управления – начальник отдела лицензирования и лицензионного контроля – 1 ед., заместитель начальника отдела – 1 ед., консультант отдела – 11 ед. 13 сотрудников являются государственными гражданскими служащими.

– *Отдел правового обеспечения и административного производства.* Штатная численность отдела правового обеспечения и административного производства составляет 4 единицы, в том числе: начальник отдела – 1 ед., консультант отдела – 3 ед. 2 сотрудника являются государственными гражданскими служащими.

– *Отдел финансового учета, материального обеспечения и кадровой работы.* Штатная численность отдела финансового учета, материального обеспечения и кадровой работы составляет 6 единиц, в том числе: начальник отдела – 1 ед., заместитель начальника отдела – 1 ед., консультант отдела – 1 ед., старший специалист – 1 ед., старший финансист экономист – 1 ед., уборщица – 1 ед. 1 сотрудник является государственным гражданским служащим¹.

Таким образом, в Управление работают 33 человека, из них 19 государственных гражданских служащих. Количество инспекторов – 18 человек.

Каждое структурное подразделение наделено перечнем функций, прав и обязанностей соблюдение и реализация, которых является основной задачей персонала Управления государственного жилищного надзора Белгородской области.

Для эффективной реализации возложенных на них обязанностей, сотрудники проходят повышение квалификации по программам дополнительного профессионального образования. В частности, в 2017 году

¹ Общие сведения о деятельности Управления за 2017 год. Данные предоставлены Управлением государственного жилищного надзора Белгородской области.

15 государственных гражданских служащих прошли обучение в Белгородском государственном национальном исследовательском университете и в Белгородском государственном технологическом университете им. В.Г. Шухова.

Повышение квалификации является важным элементом в формировании профессиональных качеств специалистов любой сферы.

Необходимо отметить, что создание устойчивой системы кадрового обеспечения сферы жилищно-коммунального хозяйства обеспечивается путем: «использования потенциалов сторон в области подготовки и переподготовки кадров, внедрения инновационных технологий; реформирование профессионального в сфере жилищно-коммунального хозяйства образования с учетом требований работодателей; создание системы взаимодействия сферы образования и сферы жилищно-коммунального хозяйства, направленной на модернизацию жилищно-коммунального комплекса»¹.

Согласно должностному регламенту служащие Управления для исполнения должностных обязанностей должны обладать: общепрофессиональными компетенциями; специальными профессиональными компетенциями; профессиональными знаниями законодательства по предметной области; профессиональными знаниями и умениями в предметной области².

Следовательно, постоянное совершенствование своих профессиональных навыков характерно для служащих Управления, и не только через программы повышения квалификации, но и через систематические семинары и вебинары, проводимые без отрыва от

¹ Лепеш Г.В. Активизация подготовки специалистов в сфере ЖКХ // ТТПС. 2014. № 3 (29). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktivizatsiya-podgotovki-spetsialistov-v-sfere-zhkh> (дата обращения: 28.05.2018).

² Должностной регламент консультанта Управления государственного жилищного надзора Белгородской области: утвержден Приказом начальника Управления государственного жилищного надзора Белгородской области от 27 февраля 2015 г. № 35к // Материалы предоставлены Управлением государственного жилищного надзора Белгородской области.

производства. Такая форма, помимо повышения профессиональных компетенций, позволяет получить опыт служащих данной сферы из других регионах.

Управление государственного жилищного надзора Белгородской области осуществляет свою деятельность по направлениям, которые условно можно разделить на три блока:

1. *Технический блок* включает в себя направления, связанные с надзором за соблюдением требований к использованию и содержанию жилых помещений и общего имущества многоквартирных домов, качеству предоставляемых коммунальных услуг, надзор за соблюдением законодательства об энергосбережении и повышении энергоэффективности в жилищном фонде.

2. *Экономический блок* включает в себя направления, связанные с надзором за соблюдением требований к порядку установления платы за жилое помещение и порядок определения размера платы за коммунальные услуги.

3. *Правовой блок* включает в себя направления, связанные с надзором за соблюдением требований к порядку проведения общих собраний собственников по выбору способа управления, требований к созданию и деятельности товариществ собственников жилья (ТСЖ), надзор за соблюдением законодательства о раскрытии информации в сфере управления многоквартирными домами.

Рассмотрев организационную структуру государственного жилищного надзора в Белгородской области перейдем к анализу результатов их непосредственной деятельности.

В настоящее время объем планируемого и фактического выделение бюджетных средств составил 10700,0 тыс. руб., объем финансовых средств, затраченный на осуществление проверок составил 10021,6 тыс. руб.¹.

¹ Данные предоставлены Управлением государственного жилищного надзора Белгородской области. Материалы опубликованы не были.

За 2017 год общее количество проверок составило 1711 ед. Средняя нагрузка на 1 консультанта отдела лицензирования и лицензионного контроля и 1 консультанта отдела жилищного надзора (заместителя начальника отдела) соответственно составила 131 проверка в год¹.

Как было отмечено выше за прошедший год было проведено проверок 1711 ед., из них 30 плановых и 1698 внеплановых, в том числе по основаниям проведения внеплановых проверок²:

- в рамках исполнения предписаний – 981 ед.;
- в случае нарушения прав потребителей – 669 ед.;
- по иным основаниям, установленным законодательством РФ – 0 ед.

Общее количество документарных проверок составило – 495 ед., общее количество выездных проверок – 1216 ед.

Заметим, что, эксперты и экспертные организации к проведению мероприятий по контролю не привлекались. Так как случаев причинения юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, в отношении которых осуществляются контрольно-надзорные мероприятия, вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также случаев возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, управлением не выявлялись.

По фактам выявленных нарушений управлением государственного жилищного надзора области составлено 423 протокола об административных правонарушениях, из них: 93 протокола об административном

¹ Доклад об осуществлении государственного надзора (контроля), муниципального контроля за 2017 год. URL: <http://www.belgji.ru/kontrolno-nadzornaya-deyatelnost/> (дата обращения: 02.04.2018).

² Отчет Управления государственного жилищного надзора Белгородской области за 2017 год. Официальный сайт Управления государственного жилищного надзора Белгородской области. URL: <http://www.belgji.ru/kontrolno-nadzornaya-deyatelnost/> (дата обращения: 02.04.2018).

правонарушении направлены в мировой суд, а 330 – рассматривались управлением.

По результатам рассмотрений управлением государственного жилищного надзора вынесено 303 административных постановления. Также в адрес органов местного самоуправления направлялись представления о принятии мер по устранению причин административных правонарушений и (или) условий, способствовавших совершению административного правонарушения, а также обращения в органы прокуратуры о принятии мер прокурорского реагирования, по фактам выявленных правонарушений¹.

Результаты проверок, проведенных Управлением юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в суде не оспаривались.

Показатели эффективности управления государственного жилищного надзора Белгородской области за 2017 год составляют:

- доля проведенных плановых проверок от общего количества запланированных проверок – 100%;
- заявления о согласовании проведения внеплановых выездных проверок в органы прокуратуры не направлялись;
- доля проверок результаты, которых признаны недействительными или с нарушениями требований законодательства РФ – 0%;
- доля проверок с нарушениями требований законодательства РФ о порядке их проведения, по результатам которых к должностным лицам применены меры дисциплинарного взыскания, административного наказания – 0%;
- доля юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в отношении которых УГЖН Белгородской области были проведены проверки – 67,2%;
- среднее количество проверок, проведенных в отношении одного юридического лица, индивидуального предпринимателя – 20;

¹ Доклад об осуществлении государственного надзора (контроля), муниципального контроля за 2017 год. URL: <http://www.belgji.ru/kontrolno-nadzornaya-deyatelnost/> (дата обращения: 02.04.2018).

- доля проведенных внеплановых проверок от общего количества запланированных проверок – 100%;
- доля правонарушений, выявленных по итогам проведения внеплановых проверок – 59%;
- доля проверок, по итогам которых выявлены правонарушения от общего числа проведенных плановых и внеплановых проверок – 59%;
- доля проверок, по итогам которых по результатам выявленных правонарушений были возбуждены дела об административных правонарушениях – 24,7%;
- доля проверок, по итогам которых по фактам выявленных нарушений наложены административные наказания – 100%;
- количество случаев причинения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями вреда жизни и здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера – 0%;
- доля выявленных при проведении проверок правонарушений, связанных с неисполнением предписаний – 2,1%;
- сумма взысканий административных штрафов составляет – 70,2% от суммы наложенных административных штрафов;
- средний размер наложенного административного штрафа на должностное лицо: 50 тыс. руб., на юридическое лицо: 250 тыс. руб.;
- доля проверок, по результатам которых материалы о выявленных нарушениях переданы в уполномоченные органы для возбуждения уголовных дел от общего количества проверок, в результате которых выявлены нарушения обязательных требований – 0%¹.

¹ Доклад об осуществлении государственного надзора (контроля), муниципального контроля за 2017 год. URL: <http://www.belgji.ru/kontrolno-nadzornaya-deyatelnost/> (дата обращения: 02.04.2018).

Отметим, что основным показателем эффективности деятельности необходимо считать контроль за выполнением выданных предписаний на устранение выявленных нарушений, а также необходимо добиваться их качественного и своевременного исполнения, активнее принимать меры правового воздействия.

Управлением государственного жилищного надзора Белгородской области периодически проводятся со всеми управляющими организациями семинары на тему: «Недопущение нарушений обязательных требований, предусмотренных жилищным законодательством». Проводятся данные семинары с целью повышения правовой грамотности работников сферы жилищно-коммунального хозяйства и собственников квартир в многоквартирных домах. Такие семинары проводятся Управлением совместно с Региональным центром общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства в рамках проекта «Управдом».

Работа с обращениями граждан является одной из основных, т.к. информация о фактах нарушений законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства и злоупотреблений со стороны управляющих компаний требует тщательной проверки, а также осуществления дальнейшего контроля по вынесенным предписаниям (в случае выявления факта нарушения).

В 2017 г. в Управление поступило 1185 обращений, из них: 414 обращений – по вопросам жилищного надзора; 771 обращение – по вопросам лицензионного контроля. К сожалению, сопоставить эти данные с обращениями, принятыми Прокуратурой Белгородской области и Департаментом жилищно-коммунального хозяйства не возможно, так как такого рода межведомственный учет не ведется. По данным обращениям было осуществлено 655 внеплановых проверок, что составило 55% от общего

числа обращений. В ходе проверок было выявлено 335 нарушений, что составило 28% от общего числа обращений¹.

Таким образом, в ходе проверок оказалось, что каждая вторая внеплановая проверка по обращениям позволила выявить нарушения в сфере жилищного надзора и лицензионного контроля.

В Управлении осуществляется проектная деятельность. Ее цель заключается в обеспечении государственного надзора за использованием и сохранностью жилищного фонда, а также соответствия установленным требованиям законодательства порядка предоставления коммунальных услуг гражданам.

В настоящее время реализуются следующие проекты²:

1. Формирование системы предупреждения нарушений в отношении распоряжения общим имуществом жителей многоквартирных домов Белгородской области. Данный проект направлен на построение эффективного механизма осуществления полномочий и исполнения обязанностей собственников общего имущества в многоквартирном доме.

2. Организация системы контроля за приемом и передачей на утилизацию ртутьсодержащих отходов и потерявшими потребительские свойства химических источников питания. Данный проект направлен на разработку механизма контроля за приемом и передачей на утилизацию в установленном законом порядке ртутьсодержащих отходов и потерявших потребительские свойства химических источников питания, а также ознакомление потребителей с информацией о сфере обращения с ртутьсодержащими отходами.

3. Создание советов многоквартирных домов на территории Белгородской области. Данный проект направлен на организацию контроля

¹ Данные предоставлены Управлением государственного жилищного надзора Белгородской области. Материалы опубликованы не были.

² Проектная деятельность. Официальный сайт Управления государственного жилищного надзора Белгородской области. URL: <http://www.belgji.ru/proektnaya-deyatelnost/> (дата обращения: 02.05.2018).

собственниками помещений многоквартирных домов за выполнением работ и оказанием услуг управляющими организациями.

4. Рейтингование управляющих организаций. Данный проект направлен на проведение органами государственной власти и органами местного самоуправления объективного анализа деятельности управляющих организаций. А управляющие организации в рамках данного проекта должны получить дополнительный стимул в своей работе, что в конечном итоге могло привести к улучшению предоставляемых ими услуг в связи с возникновением конкуренции в данной сфере между управляющими организациями.

Но не смотря на то, что данный проект считается реализованным без отклонений, фактически была разработана только система показателей рейтинговая, но вот конкуренция на рынке управляющих компаний не повысилась. И новые управляющие организации появляются не часто, о чем свидетельствуют данные о полученных лицензиях.

Так за весь период лицензирования было выдано 172 лицензии, при этом 43 лицензиатов не имеют в управлении многоквартирные дома (25%). В 2017 г. была выдана всего 1 лицензия¹.

В настоящее время в Белгородской области 5424 многоквартирных дома, из них: под управлением управляющей организации находятся – 4994; под управлением ТСЖ, ЖСК, ТСН – 159; под непосредственным управлением – 271. Многоквартирные дома с невыбранным способом управления или находящиеся под временным управлением в области отсутствуют².

Выбор способа управления зависит от количества квартир в доме, насколько платежеспособны и дисциплинированы собственники квартир,

¹ Данные предоставлены Управлением государственного жилищного надзора Белгородской области. Материалы опубликованы не были.

² Отчет Управления государственного жилищного надзора Белгородской области за 2017 год. Официальный сайт Управления государственного жилищного надзора Белгородской области. URL: <http://www.belgji.ru/kontrolno-nadzornaya-deyatelnost/> (дата обращения: 02.04.2018).

какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, установлены ли общедомовые и поквартирные приборы учета и т.д.

Следовательно, эффективность деятельности управляющей компании должна оцениваться по следующим критериям: техническое состояние общего имущества многоквартирных домов и состояние придомовых территорий; финансово-экономические характеристики деятельности управляющей компании по управлению многоквартирными домами; оценка качества жилищно-коммунального обслуживания собственниками квартир в многоквартирных домах.

Таким образом, проанализировав практику организации государственного жилищного надзора в Белгородской области, мы можем сделать следующие выводы:

Во-первых, функции регионального жилищного надзора в Белгородской области осуществляет Управление государственного жилищного надзора, которое непосредственно подчиняется Губернатору области. Данная структура создана с целью предупреждения, выявления и пресечения нарушений в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В своей деятельности Управление осуществляет взаимодействие с территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, с органами исполнительной власти и государственными органами области, с органами местного самоуправления, с физическими и юридическими лицами. подведомственных организаций, наделенных полномочиями на осуществление государственного надзора не имеется. В структуру Управления входят отдел жилищного надзора, отдел лицензирования и лицензионного контроля, отдел правового обеспечения и административного производства, отдел финансового учета и кадровой работы.

Во-вторых, управление государственного жилищного надзора Белгородской области осуществляет свою деятельность по следующим направлениям: надзор за соблюдением требований к использованию и содержанию жилых помещений и общего имущества многоквартирных

домов, качеству предоставляемых коммунальных услуг; надзор за соблюдением требований к порядку установления платы за жилое помещение и порядок определения размера платы за коммунальные услуги; надзор за соблюдением требований к порядку проведения общих собраний собственников по выбору способа управления, требований к созданию и деятельности товариществ собственников жилья (ТСЖ), надзор за соблюдением законодательства о раскрытии информации в сфере управления многоквартирными домами.

В-третьих, к основным проблемам организации государственного жилищного надзора в Белгородской области можно отнести следующие: проверки со стороны Управления осуществляются не по всем направлениям, предусмотренным законодательством РФ; повышение квалификации проходят только в вузах Белгородской области, что ограничивает возможность инспекторов обмениваться опытом с коллегами из других регионов; не достаточно налажена система контроля за исполнением вынесенных предписаний физическим и юридическим лицам, нарушивших законодательство, регулирующее сферу жилищно-коммунального хозяйства; отсутствие межведомственного учета обращений в сфере жилищно-коммунального хозяйства; отсутствие надлежащей (эффективной) системы мониторинга конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами.

РАЗДЕЛ III. НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА В РЕГИОНЕ

Проведенный во втором разделе анализ практики организации государственного жилищного надзора в регионе позволил выявить ряд проблем решение, которых в дальнейшем будет способствовать повышению эффективности реализации надзорных функций в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Нами уже было определено, что жилищно-коммунальное хозяйство является одной из основных отраслей экономики, оказывающей существенное влияние на все стороны жизнедеятельности общества. Стоимость и качество услуг жилищно-коммунального комплекса – важнейшие характеристики обеспечения стабильности и устойчивого развития национальной экономики, непосредственно влияющие на уровень и качество жизни всех ее граждан.

Однако, эта сфера жизнедеятельности общества находится в кризисном состоянии, исторически обусловленном рядом обстоятельств: неэффективной системой управления, высокими затратами, связанными с оказанием жилищных и коммунальных услуг, неразвитостью конкурентной среды, хроническими неплатежами. Управление жилищно-коммунальным хозяйством имеет крайне низкую эффективность, а отсутствие адекватной информации не позволяет реализовывать на практике основные принципы программно-целевого подхода к управлению. Отсутствует эффективно функционирующая система информационного обеспечения управления, которая могла бы способствовать процессу реформирования жилищно-коммунального хозяйства и переходу его в качественно новое состояние. В настоящее время существующие подходы к формированию информационных

систем не позволяют полноценно решать, как текущие, так и стратегические задачи развития жилищно-коммунального хозяйства¹.

Основные организации, которые действуют в данной сфере это товарищества собственников жилья и управляющие компании. Подробнее рассмотрим управляющие компании, которые вызывают наибольшую заинтересованность не только со стороны государства, но и потребителей, так как объемы охвата территориально и финансово намного больше, чем у товарищества собственников жилья. Тем самым необходимо рассмотреть деятельность именно управляющих организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства, с целью выявления проблем эффективного функционирования и предложения решений данных вопросов.

Товарищества собственников жилья и управляющие компании – организации, изначально создаваемые с коммерческой целью. В то же время их роль в функционировании жилищно-коммунального хозяйства трудно переоценить: достижение компромисса между поставщиками топливно-энергетических ресурсов, государственными органами, регулируемыми взаимоотношения в отрасли на законодательном уровне, и конечными потребителями услуг – собственниками жилья находится именно в компетенции управляющих компаний.

В этих условиях принципиальное значение имеет уровень качества оказываемых коммунальщиками услуг. Только тогда интересы всех взаимодействующих между собой сторон будут соблюдены.

Уровень качества услуг, который готова обеспечить управляющая компания, зависит от ее внутренних ресурсов и умения этими ресурсами распоряжаться.

¹ Колдоба А.А. Выбор критериев оценки эффективности деятельности управляющих компаний жилищно-коммунального хозяйства в регионе // Вестник Казанского технологического университета. 2014. № 19. С. 456.

Для этого необходимо оценивать эффективность работы управляющих компаний не только со стороны потребителей услуг (жильцов), но и с точки зрения качественных и количественных показателей.

На сегодняшний момент, оценка эффективности сориентирована на население, проживающее в многоквартирных домах, которыми управляют управляющие компании, что в свою очередь, не совсем объективный критерий качественного управления. В большинстве случаев, многие собрания собственников жилья проводятся без самих собственников. Управляющие компании «осуществляют» его самостоятельно, что и приводит к тому, что информация о эффективном и качественном управлении многоквартирными домами искажена и, как правило, в сторону положительной оценки деятельности управляющей компании.

В связи этим, руководители управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве должны проходить аккредитацию, а жилищно-коммунальные услуги необходимо сертифицировать. Следует применять практику дисквалификации руководителей в случае их некачественной работы в данной сфере.

В настоящее время в отдельных регионах органы, осуществляющие государственный жилищный контроль применяют следующую систему критериев оценки эффективности работы управляющей компании, которые учитывают фактические показатели их деятельности:

- количество выданных предписаний структурами, осуществляющими муниципальный жилищный контроль – привлечение к административной ответственности;

- наличие жалоб и обращений граждан, юридических лиц, органов государственной власти, органов местного самоуправления;

- проведение мероприятий по внедрению энергоресурсосберегающих технологий, инновационных проектов и решений, энергосберегающих материалов и оборудования;

- наличие сертификата соответствия требованиям технических регламентов, положениям стандартов или условиям договоров, и (или) членство в саморегулируемых организациях;
- соответствие договора (проекта договора) управления многоквартирного дома, законодательным требованиям по существенным условиям договора;
- финансово-экономические результаты (своевременные расчеты по обязательствам и финансовая устойчивость).

Рассмотрим некоторые практические вопросы организации рынка управления многоквартирными домами (далее МКД).

Наличие широкого спектра управляющих компаний и предоставляемого ими перечня услуг. Многие управляющие организации частного сектора экономики возникли как результат преобразования муниципальных управляющих и муниципальных обслуживающих организаций в частные организации. К ним в управление перешли те многоквартирные дома, которыми они управляли или которые обслуживали, в бытность муниципальными предприятиями. По некоторым сведениям они продолжают иметь тесные отношения с местными муниципалитетами, которые защищают интересы «бывших своих» организаций, например, в случаях попыток собственников помещений сменить управляющую организацию¹.

Частные управляющие компании (далее УК), не имеющие муниципальной истории, зачастую создавались застройщиками, а потом получали в управление многоквартирные дома. Сейчас для управления домами-новостройками администрации муниципальных образований должны проводить конкурсы для отбора УК и могут передать новые дома (они не требуют высоких затрат на содержание), другим управляющим организациям (в т.ч. для компенсации высоких затрат в старом жилищном

¹ Генцлер И.В., Ланцев Д.М., Науменко А.А. Оценка конкуренции в сфере управления МКД // Городской альманах. 2017. №7. С. 40.

фонде, которыми управляют давно работающие организации). Новым организация, желающим работать на рынке управления МКД, совсем не остается объектов управления.

Старые управляющие компании имеют практическую возможность препятствовать замене их услуг на услуги иной организации, которую выбрали собственники помещений, например, не расторгают договоры ресурсоснабжения, – как результат – новый договор управления вновь избранной УК не вступит в силу.

Также создает препятствия для реализации решения собственников помещений по ее замене на другую управляющую организацию механизм закрепления МКД в реестре многоквартирных домов, находящихся в управлении определенной управляющей организации. Пока орган, осуществляющий жилищный надзор не исключит МКД из реестра одной организации и не внесёт его в реестр другой организации, дом продолжает считаться в управлении старой организации, невзирая на решение общего собрания собственников помещений.

Таким образом, в настоящее время необходимо рассмотреть проблему повышения уровня конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами при хорошо налаженной системе показателей оценки эффективности деятельности управляющих компаний, которую будет применять орган, осуществляющий региональный жилищный надзор.

В связи с этим, целесообразно предложить **проект «Повышение качества управления многоквартирными домами на основе конкурентного исполнения услуг».**

Паспорт проекта разработан и представлен нами в Приложении 1.

1. Цели и задачи внедрения проекта.

Цель – повышение качества управления многоквартирными домами в регионе.

Задачи проекта:

- 1) проведение мониторинга уровня конкуренции при предоставлении услуг управления многоквартирными домами;
- 2) организация торгов, управлением государственного жилищного надзора региона, на услуги для тех многоквартирных домов где собственники не удовлетворены работой управляющей компании.
- 3) разработка стандартов для отдельных элементов оказываемых услуг управления многоквартирными домами.

2. Сроки реализации проекта.

Данный проект будет отнесен к краткосрочным и может быть реализован с 1 января по 31 декабря 2019 г.

3. Перечень мероприятий.

Мероприятие №1 «Мониторинг уровня конкуренции при предоставлении услуг для каждого многоквартирного дома».

1.1. Обоснование мониторинга уровня конкуренции при предоставлении услуг для каждого МКД.

Имеющиеся данные о конкуренции на рынке услуг управления МКД в Белгородской области неоднозначны. По данным доклада за 2016 год¹ «товарный рынок услуг по управлению МКД в г. Белгороде, Старооскольском городском округе, Губкинском городском округе отнесены к 3 типу рынков – низкоконцентрированному, с развитой конкуренцией...», через год оценки сместились и в докладе за 2017 год² уровень конкуренции признан не достаточным.

Оба доклада оставили за границей рассмотрения ценовую конкуренцию на рынке управления МКД.

¹ Доклад «О состоянии и развитии конкурентной среды на рынках товаров и услуг Белгородской области» по итогам 2016 года. Белгородская область. Департамент экономического развития. Белгород, 2017. URL: <http://belgorodinvest.com/documents/1118> (дата обращения: 29.05.2018).

² Доклад «О состоянии и развитии конкурентной среды на рынках товаров и услуг Белгородской области» по итогам 2017 года. Белгородская область. Департамент экономического развития. Белгород, 2018. URL: <http://belgorodinvest.com/documents/1907> (дата обращения: 29.05.2018).

Применяемые в доступной литературе оценки уровня концентрации рынка управления МКД для Белгородской области на основе расчетов для города Белгорода, как центра субъекта РФ (на начало 2017 г.) представлены в Приложение 2.

Таким образом, при проведении мониторинга уровня конкуренции при предоставлении услуг для каждого МКД в Белгородской области Управлению государственного жилищного надзора области необходимо провести тщательный анализ ситуации на рынке управления МКД, выявить уровень конкуренции по данному направлению в соответствии с обследованиями проводимыми Департаментом жилищно-коммунального хозяйства области, Департаментом экономического развития области, Управлением Федеральной антимонопольной службой по Белгородской области.

1.3. Разработка системы показателей для мониторинга конкуренции при оказании услуг управления МКД.

Предлагается следующая система показателей для мониторинга конкуренции при оказании услуг управления МКД.

Система показателей применяется к каждому МКД с числом квартир от 30 (начиная с уровня, когда сами собственники не могут осуществлять управление домом).

Для каждого дома следующие группы показателей:

1. Нормативы качества обслуживания в натуральных показателях (разработаны с учетом состояния конкретного дома на момент введения норматива).

2. Текущие цены обслуживания по каждому пункту нормативов для конкретного дома у выбранной управляющей организации в текущем периоде обслуживания, в следующем периоде обслуживания. По каждому пункту нормативов указано какая организация выполняет работы (сама УК или привлекает услуги аутсорсинга)

3. Список предложений конкурирующих компаний (не менее одной компании с единственным предложением) по ценам услуг (в текущем периоде обслуживания и в следующем периоде обслуживания) по каждому пункту нормативов для конкретного дома с расшифровкой применяемых технологий, материалов, квалификации исполнителей. По каждому пункту нормативов указано какая организация выполняет работы (сама УК или привлекает услуги аутсорсинга). Указывается количественные показатели планируемого выполнения норматива в %-х к установленному нормативу.

4. История жалоб собственников с ретроспективой два календарных года в разрезах пунктов нормативов услуг. Перечень результатов рассмотрения каждой жалобы. Состояние удовлетворенности заявителей по каждой жалобе.

5. История фактических цен обслуживания по каждому пункту нормативов для конкретного дома у выбранных управляющих организаций за последние три календарные года. По каждому пункту нормативов указывается организация, выполнившая работы (сама УК или привлечены услуги аутсорсинговых компаний).

6. История ежемесячных актов приемки по каждому пункту нормативов. Каждый пункт нормативов в акте содержит оценку выполнения норматива за период акта в 100% к установленному минимальному нормативу обслуживания для конкретного дома. Оценка дают заказчики услуг (собственники помещений) в лице избранных представителей.

В периодических актах приемки услуг содержания МКД должны быть вычислены результаты качества обслуживания МКД за истекший период на основе наглядно измеримых натуральных величин в соответствии с утвержденными нормативами обслуживания

7. История результатов торгов по выборам поставщиков услуг за три календарных года.

1.4. Определение вида проведения мониторинга услуг управления МКД в зависимости от сроков.

Имеются два аспекта мониторинга услуг управления МКД, связанных со временем его проведения.

Аспект первый – проведение разового мониторинга в начале проекта. Затраты на оплату труда, расходных материалов и использование технических средств связаны с разовым сбором информации по каждому МКД в разрезах, представленных и разобранных ниже.

Финансирование работ в этом аспекте ложится на субъектов ответственных за создание конкурентной среды на рынке услуг управления МКД.

Аспект второй – проведение перманентного мониторинга конкуренции на основе интеграции комплекса выполненных и планируемых работ по обслуживанию каждого МКД в регионе организациями, действующими на рынке услуг управления МКД. Затраты труда, расходных материалов и использование технических и программных средств связаны с постоянным (ежемесячным) сбором информации по каждому МКД в разрезах, представленных и разобранных ниже. Этот аспект требует отдельной проработки связанной с созданием базы данных работ (планируемых, фактически осуществленных) в разрезах МКД, УК, перечнем нормативных работ для конкретных МКД, результатов выполнения работ и их оценки заказчиками (собственниками помещений) и т.д. так же требуется отдельная проработка интеграции такой базы данных с, например, системой ГИС ЖКХ¹, а также системой информационной работы с потребителями услуг регионального жилищного надзора. Доступ к объектам такой базы данных необходимо разграничить для каждого из принадлежащих к классам пользователей (классы пользователей: региональный жилищный надзор; собственники помещений МКД; поставщики услуг управления МКД и Управляющие компании). Подробная проработка не входит в цели настоящей квалификационной работы и далее не рассматривается.

¹ ГИС-ЖКХ. Информационная система жилищно-коммунального хозяйства. Официальный сайт. URL: <https://gis-zkh.ru/> (дата обращения: 02.06.2018).

Финансирование работ в этом аспекте распределяется между субъектами, отвечающими за создание конкурентной среды на рынке услуг управления МКД и управляющими компаниями.

Техническое и программное исполнение данного аспекта может быть выполнено, например, силами штатного информационного отдела органа жилищного надзора Белгородской области.

1.5. Обработка результатов мониторинга услуг управления МКД.

На данном этапе Управлению государственного жилищного надзора Белгородской области по результатам проведенного мониторинга услуг управления МКД отобрать 10% домов от общего количества МКД где следует провести мероприятия по повышению конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами (виды услуг описаны выше).

1.6. Публикация результатов в СМИ и на сайте Управления государственного жилищного надзора Белгородской области.

Способы публикации определяются по наличию финансовых средств.

Мероприятие №2. Создание условий для повышения конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами.

2.1. Создание новых управляющих компаний с объемом рынка около 10% услуг управления МКД для участия в торгах и оказания услуг управления МКД.

Учредители – муниципальные образования. Штатное расписание – директор, бухгалтер, юрист, диспетчер (функции бухгалтера и юриста могут быть заказаны у сторонних организаций). Первые 6 месяцев работы услуги для МКД заказывают у сторонних организаций (иных УК, сторонних организаций). Далее по мере выхода на достаточный объем исполняемых работ, возможно расширение штата квалифицированными специалистами.

Определяется место для размещения офиса и представительство в сети «Интернет».

В дальнейшем возможна их приватизация через продажу бизнеса, после фактического достижения ранее запланированного объема работ за один календарный год.

2.2. Создание механизма проведения торгов (например, через сайт Госзакупок) по элементам услуг управления МКД (см. мероприятие №3) для домов из списка пункта 2 где собственники не удовлетворены качеством, ценой. К торгам допускаются иные УК или прочие организации-подрядчики. Организацию проведения торгов возложить на Управление государственного жилищного надзора Белгородской области с использованием системы мониторинга уровня конкуренции, описанной в мероприятии №1.

Мероприятие №3. Проведение нормирования (установление стандартов) элементов услуг управления многоквартирными домами.

3.1. Согласование с имеющимися классификаторами товаров, работ, услуг, видов экономической деятельности.

Определение услуги, товара может быть проведено на основе общероссийских классификаторов продукции, работ, услуг, видов экономической деятельности. Для установления продуктовых границ товарного рынка услуг по управлению многоквартирными домами может использоваться общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД) и общероссийский классификатор услуг населению (ОКУН) с последующими изменениями.

В соответствии с ОКВЭД группа 70.32 – управление недвижимым имуществом, включает в себя следующие подгруппы¹:

70.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда. Эта группировка вида деятельности включает также – деятельность по надзору за состоянием и эксплуатацией жилого фонда.

70.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда.

¹ Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД): утвержден Приказом Росстандарта РФ от 7 сентября 2016 г. № 1326-ст // ИУС «Национальный стандарт». 2017. №1.

70.32.3 Деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества.

Согласно ОКУН группа 041000 – жилищные услуги включают в себя следующие виды услуг¹:

041105 Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

041106 Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме за счет собственника жилищного фонда.

041111 Сбор бытовых отходов.

041113 Уборка внутриподъездных и придомовых площадей.

041131 Услуги по управлению многоквартирным домом.

Учитывая приведенную кодификацию общероссийского классификатора услуг населению, а также исходя из задач данной работы, следует провести подробную детализацию каждого кода перечисленных классификаций. Задачу эту следует поставить лицам – разработчикам нормативов обслуживания МКД, которых организует Управление государственного жилищного надзора Белгородской области: либо методом закупки среди организаций научно-практической сферы; либо методом проведения конкурса дипломных работ среди студентов вузов области. Оба этих метода рассматриваются далее.

3.2. Введение нормативов (стандартов) обслуживания МКД в зависимости от состояния дома.

Введение ценовой конкуренции должно быть связано с введением нормативов обслуживания МКД в зависимости от состояния дома. Нормативы обслуживания должны определить минимальное допустимое качество обслуживания в натуральных показателях и его примерную цену.

В периодических актах приемки услуг содержания МКД должны быть вычислены результаты качества обслуживания МКД за истекший период на

¹ Общероссийский классификатор видов услуг населению (ОКУН): утвержден Приказом Росстандарта РФ от 28 июня 1993 г. № 163. URL: <http://standard.gost.ru/wps/portal/> (дата обращения: 02.06.2018).

основе наглядно измеримых натуральных величин в соответствии с утвержденными нормативами обслуживания.

Разработка нормативов обслуживания МКД организует орган, осуществляющий жилищный надзор в субъекте федерации.

Примерный перечень работ по разработке нормативов методом закупки среди организаций научно-практической сферы:

- формирование ТЗ;
- объявление конкурса; проведение торгов;
- выбор победителя торгов;
- консультации при выполнении работ по разработке нормативов;
- приемка работ; утверждение нормативов;
- применение и корректировка нормативов исходя из практики применения.

Примерный перечень работ по разработке нормативов методом проведения конкурса дипломных работ среди студентов вузов области:

- разработка положения конкурса, утверждение затрат, выделение средств, создание рабочей группы конкурса работ;
- объявление конкурса; организация семинаров (3 семинара) для участников конкурса;
- выбор победителя конкурса, награждение победителей и участников;
- проведение заключительного семинара;
- утверждение нормативов;
- применение и корректировка нормативов исходя из практики применения.

4. Смета проекта.

Финансовое обеспечение проекта будет осуществляться из средств Управления государственного жилищного надзора Белгородской области в размере 880 тыс. руб. Смета планируемых расходов по реализации мероприятий проекта представлена в таблице 2.

Таблица 2

Смета планируемых расходов на реализацию проекта

№ мероприятия	Наименование мероприятия	Средства тыс. руб.
1.	Мониторинг уровня конкуренции при предоставлении услуг для каждого МКД	170
	из них:	
	1.1. Разработка системы показателей для мониторинга конкуренции при оказании услуг управления МКД	100
	1.2. Обработка результатов мониторинга услуг управления МКД	50
	1.3. Публикация результатов в СМИ и на сайте Управления государственного жилищного надзора Белгородской области	20
2.	Создание условий для повышения конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами	100
3.	Проведение нормирования (установление стандартов) элементов услуг управления многоквартирными домами.	610
	из них:	
	3.1. Согласование с имеющимися классификаторами товаров, работ, услуг, видов экономической деятельности	30
	3.2. Введение нормативов (стандартов) обслуживания МКД в зависимости от состояния дома	580
ВСЕГО:		880

Для реализации отдельных мероприятий (создание конкурентных управляющих компаний) могут быть привлечены средства администраций муниципальных образований.

Подробная смета проекта представлена в Приложении 2.

5. Планируемые конкретные результаты проекта.

К количественным результатам можно отнести следующие:

1. Снижение количества жалоб по факту низкого качества оказания услуг управления многоквартирными домами на 50%.

2. Предполагается, что сменить, по результатам торгов можно не только УК целиком как сторону договора обслуживания МКД, но и отдельные элементы услуг (по разработанному классификатору – см. мероприятие №3) по управлению МКД, (например, сменить компанию, убирающую подъезды не меняя УК общим собранием собственников) – 3 месяца (вместо 12 месяцев на смену УК по решению общего собрания).

3. Рост объемов услуг аутсорсинга для УК и как следствие повышение специализации и качества обслуживания МКД (например, несколько УК заказывают услуги уборки подъездов у 2-3 специализированных организаций) – до 25% от объема реализации услуг управления МКД будет заказываться у сторонних организаций через торги или по условиям договоров управления с УК;

4. Увеличение количества компаний действующих на рынке услуг управления МКД (управляющих компаний и компаний, оказывающих услуги аутсорсинга) – на 5%-10% в первый год реализации проекта.

К качественным результатам можно отнести следующие:

1. Повышение удовлетворенности собственников квартир в МКД в части управления МКД (снижение конфликтных ситуаций, и как следствие увеличение продолжительности и качества жизни человека в регионе).

2. Рост квалификации персонала обслуживающих компаний (повышение производительности труда у привлекаемых по аутсорсингу компаний).

3. Повышение уровня конкуренции между управляющими компаниями для конкретных многоквартирных домов.

Таким образом, рассмотрев возможные направления совершенствования организации государственного жилищного надзора в регионе, мы можем сделать следующие выводы:

Во-первых, необходимо рассмотреть проблему повышения уровня конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами при хорошо налаженной системе показателей оценки эффективности деятельности управляющих компаний, которую будет применять орган, осуществляющий региональный жилищный надзор. Уровень качества услуг, который готова обеспечить управляющая компания, зависит от ее внутренних ресурсов и умения этими ресурсами распоряжаться. Для этого необходимо оценивать эффективность работы управляющих компаний не только со стороны потребителей услуг (жильцов), но и с точки зрения

качественных и количественных показателей. В отдельных регионах уже применяется система критериев оценки эффективности работы управляющей компании, которые учитывают фактические показатели их деятельности.

Во-вторых, с целью повышения качества услуг управления многоквартирными домами был предложен проект «Повышение качества управления многоквартирными домами на основе конкурентного исполнения услуг». К основным задачам проекта можно отнести: проведение мониторинга уровня конкуренции при предоставлении услуг управления многоквартирными домами; организацию торгов, управлением государственного жилищного надзора региона, на услуги для тех многоквартирных домов где собственники не удовлетворены работой управляющей компании; разработку стандартов для отдельных элементов оказываемых услуг управления многоквартирными домами.

В-третьих, было предложено три блока проектных мероприятий: мониторинг уровня конкуренции при предоставлении услуг для каждого многоквартирного дома; создание условий для повышения конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами; проведение нормирования элементов услуг управления многоквартирными домами. Предполагается что при реализации данного проекта будут достигнуты следующие качественные результаты: повысится удовлетворенность собственников квартир в многоквартирных домах; будет наблюдаться рост квалификации персонала обслуживающих компаний; повысится уровень конкуренции между управляющими компаниями для конкретного многоквартирного дома.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенный в данной работе анализ теоретических основ и практических аспектов организации государственного жилищного надзора в регионе, а также предложенные решения, по выявленным проблемам, которые позволят совершенствовать систему управления сферой жилищно-коммунального хозяйства позволили сделать следующие выводы.

Нерациональная система дотирования сферы услуг, неудовлетворительное финансовое положение предприятий жилищно-коммунального хозяйства регионов, отсутствие экономических стимулов снижения издержек при оказании услуг, высокая степень износа основных фондов, большие потери энергоресурсов – с одной стороны, и недовольство населения качеством и стоимостью предоставляемых жилищно-коммунальных услуг – с другой, все более обостряют и актуализируют проблему поиска путей выхода из сложившейся ситуации на местах – в регионах и муниципальных образованиях.

Для устранения такого рода возникающих проблем в Российской Федерации существует система государственного жилищного надзора.

В настоящее время под государственным жилищным надзором, понимается деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных законодательством требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности.

Стоит отметить, что система органов, осуществляющих жилищный надзор представлена на всех уровнях управления: на федеральном уровне контрольно-надзорными органами являются федеральные структуры, осуществляющие надзорную функцию в данной сфере; на региональном

уровне надзорные органы к надзорным органам относятся инспекции, управления, комитеты; на муниципальном уровне контрольно-надзорные функции возлагаются и на органы местного самоуправления, а именно на местные администрации.

В свою очередь функции регионального жилищного надзора в Белгородской области осуществляет Управление государственного жилищного надзора, которое непосредственно подчиняется Губернатору области. Данная структура создана с целью предупреждения, выявления и пресечение нарушений в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В структуру Управления входят отдел жилищного надзора, отдел лицензирования и лицензионного контроля, отдел правового обеспечения и административного производства, отдел финансового учета и кадровой работы.

В ходе проведенного анализа практики организации государственного жилищного надзора в Белгородской области нами были выявлены следующие проблемы: проверки со стороны Управления осуществляются не по всем направлениям, предусмотренным законодательством РФ; повышение квалификации проходят только в вузах Белгородской области, что ограничивает возможность инспекторов обмениваться опытом с коллегами из других регионов; не достаточно налажена система контроля за исполнением вынесенных предписаний физическим и юридическим лицам, нарушивших законодательство, регулирующее сферу жилищно-коммунального хозяйства; отсутствие межведомственного учета обращений в сфере жилищно-коммунального хозяйства; не достаточно налажена система мониторинга конкурентности рынка услуг по управлению многоквартирными домами.

Более подробно, необходимо остановится на проблеме повышения уровня конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами при хорошо налаженной системе показателей оценки эффективности деятельности управляющих компаний, которую будет применять орган, осуществляющий региональный жилищный надзор.

На сегодняшний день, оценка эффективности сориентирована на население, проживающее в многоквартирных домах, которыми управляют управляющие компании, что в свою очередь, не совсем объективный критерий качественного управления. В большинстве случаев, многие собрания собственников жилья проводятся без самих собственников. Управляющие компании «осуществляют» его самостоятельно, что и приводит к тому, что информация о эффективном и качественном управлении многоквартирными домами искажена и, как правило, в сторону положительной оценки деятельности управляющей компании.

Таким образом, с целью повышения качества услуг управления многоквартирными домами был предложен проект «Повышение качества управления многоквартирными домами на основе конкурентного исполнения услуг». К основным задачам проекта можно отнести: проведение мониторинга уровня конкуренции при предоставлении услуг управления многоквартирными домами; организацию торгов, управлением государственного жилищного надзора региона, на услуги для тех многоквартирных домов где собственники не удовлетворены работой управляющей компании; разработку стандартов для отдельных элементов оказываемых услуг управления многоквартирными домами.

Для дальнейшего совершенствования организации государственного жилищного надзора в регионе целесообразно предложить Управлению государственного жилищного надзора Белгородской области ряд практических рекомендаций:

1. Рассмотреть и принять к реализации мероприятия проекта «Повышение качества управления многоквартирными домами на основе конкурентного исполнения услуг», что позволит повысить качество предоставляемых услуг со стороны управляющих компаний и уменьшит количество жалоб со стороны собственников квартир в многоквартирных домах.

2. Организовать работу по размещению на сайте Управления ссылок на ежегодные отчетные документы управляющих компаний, что позволит давать объективную оценку деятельности таких компаний (представленные сведения будут находиться в свободном доступе для ознакомления всех желающих).

3. Наладить систему контроля со стороны Управления за исполнением вынесенных предписаний физическим и юридическим лицам, нарушившим законодательство, регулирующее сферу жилищно-коммунального хозяйства, что позволит повысить эффективность деятельности Управления.

4. Ежегодно, на площадках вузов Белгородской области, проводить круглый стол по вопросам организации жилищного надзора с приглашением коллег из других регионов, что позволит поделиться опытом, и выявить лучшие практики по устранению проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

5. Организовать межведомственный (Управление, Департамент ЖКХ, Прокуратура) учет обращений физических и юридических лиц по возникающим проблемам в сфере жилищно-коммунального хозяйства, что позволит выявить общие вопросы и совместно найти решение для часто возникающих проблем.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (в ред. от 21.07.2014) [Текст] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – № 15. – Ст. 1691.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс] : федер. закон. от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».
4. О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля [Электронный ресурс] : федер. закон от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».
5. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ (в ред. от 23.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».
6. О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».
7. О техническом регулировании [Электронный ресурс] : федер. закон от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ // Справочно-правовая система

«Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

8. О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти [Текст] : Указ Президента РФ от 9 марта 2004 г. № 314 (в ред. от 12.05.2016) // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2016. – № 20. – Ст. 2820.

9. Положение о государственном жилищном надзоре [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 11 июня 2013 г. № 493 (в ред. от 29.09.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

10. О государственном жилищном надзоре (с Положением о государственном жилищном надзоре) (ред. от 09.09.2017) [Текст] : Постановление Правительства РФ от 11 июня 2013 г. № 493 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2017. – № 38. – Ст. 5628.

11. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. № 323 (в ред. от 31.03.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

12. Об утверждении методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности [Электронный ресурс] : Приказ Министерства регионального развития РФ от 14 июня 2013 г. № 253 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

13. Приоритетная программа «Реформа контрольной и надзорной деятельности до 2025 года» [Электронный ресурс] : утверждена президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам (протокол от 21 декабря 2016 г. № 12) //

Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Информ. банк. «Версия Проф». Раздел «Законодательство».

14. О Бюджетном устройстве и бюджетном процессе в Белгородской области [Электронный ресурс]: Закон Белгородской области № 44 от 18 февраля 2016 г. (в ред. от 29.09.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк. «Регион. вып. Белгородская область».

15. Об утверждении государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014 - 2020 годы» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Белгородской области от 28 октября 2013 г. № 441-пп (в ред. от 06.03.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк. «Регион. вып. Белгородская область».

16. О проведении мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Белгородской области [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Белгородской области от 30 декабря 2013 г. № 532-пп (в ред. от 07.09.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк. «Регион. вып. Белгородская область».

17. О создании Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства Белгородской области от 25 июня 2012 г. № 336-рп (ред. от 22.07.2013) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк. «Регион. вып. Белгородская область».

18. Положение об управлении государственного жилищного надзора Белгородской области [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Белгородской области от 9 февраля 2015 г. № 44-пп (в ред. от 03.04.2017). – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/424032223>.

19. Порядок осуществления регионального государственного жилищного надзора в Белгородской области [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Белгородской области от 4 декабря 2017 г. № 442-пп. – Режим доступа: <http://www.belgji.ru/dokumenty/normativno-pravovaya-baza/>.

20. Агитаев, Е. Развитие государственно-частного партнерства в ЖКХ [Текст] / Е. Агитаев // Социальная политика и социальное партнерство. – 2013. – № 3. – С. 69-78.

21. Айзинова, И.М. «Жилищный вопрос» в трех измерениях [Текст] / И.М. Айзинова // Проблемы прогнозирования. – 2014. – № 2. – С. 90-115.

22. Акифьева, Л.В. Государственный контроль качества предоставления жилищно-коммунальных услуг [Текст] / Л.Ф. Акифьева // Вестник НГИЭИ. – 2012. – № 5. – С. 3-13.

23. Бессонова, О. Э. Новая жилищная модель как антикризисная мера [Текст] / О. Э. Бессонова // Регион: экономика и социология. – 2015. – № 2. – С. 203-222.

24. Бузырев, В. В. Реализация жилищной политики в России: перспективы и риски [Текст] / В. В. Бузырев, И. В. Дубровская // Проблемы современной экономики. – 2014. – № 3. – С. 238-240.

25. Бурдяк, А.Я. Обеспеченность населения России жильем: региональные и социально-демографические особенности [Текст] / А.Я. Бурдяк // Вестник НГУ. – 2013. – Т.8. № 4. – С. 3-17.

26. Викторов, И.С. Организация работы прокурора по надзору за исполнением жилищного законодательства [Текст] / И.С. Викторов // Жилищное право. – 2007. – № 2. – С. 27–30.

27. Гассуль, В. А. Управление многоквартирным домом в системе ЖКХ [Текст] / В. А. Гассуль. – СПб.: Питер, 2015. – 256 с.

28. Генцлер, И. В. Модель финансирования капитального ремонта многоквартирного дома [Текст] / И. В. Генцлер // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 8. – С. 27-38.

29. Генцлер, И.В. Оценка конкуренции в сфере управления МКД [Текст] / И.В. Генцлер, Д.М. Ланцев, А.А. Науменко // Городской альманах. – 2017. – №7. – С. 40-52.

30. Гирфанова, Ф.С. Специфика правового регулирования регионального жилищного надзора [Текст] / Ф.С. Гирфанова // Инновационная наука. – 2017. – № 11. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/spetsifika-pravovogo-regulirovaniya-regionalnogo-zhilischnogo-nadzora>.

31. Гришин, И. А. Современные подходы к разработке и реализации государственной политики в сфере решения жилищной проблемы российских регионов [Текст] / И. А. Гришин, С. А. Коростин // Вестник Волгоградского государственного университета. – 2012. – № 2. – С. 85-91.

32. Гужва, Е.Г. Организационно-экономический механизм управления многоквартирным жилищным фондом [Текст] / Е.Г. Гужва, А.В. Нефедов // Вестник гражданских инженеров. – 2014. – № 2 (43). – С. 166-170.

33. Доклад «О состоянии и развитии конкурентной среды на рынках товаров и услуг Белгородской области» по итогам 2016 года. Белгородская область. Департамент экономического развития. – Белгород, 2017 [Электронный ресурс]. – 111 с. – Режим доступа: <http://belgorodinvest.com/documents/1118.pdf>.

34. Доклад «О состоянии и развитии конкурентной среды на рынках товаров и услуг Белгородской области» по итогам 2017 года. Белгородская область. Департамент экономического развития. – Белгород, 2018 [Электронный ресурс]. – 167 с. – Режим доступа: <http://belgorodinvest.com/documents/1907.pdf>.

35. Дубнюк, Е.Н. Модель управления жилищным фондом на основе территориального общественного самоуправления [Текст] : дис. ... канд. эконом. наук / Е.Н. Дубнюк. – Пенза : [б.и.], 2013. – 142 с.

36. Ермолаев, Е.Е. Развитие системы управления проектами в сфере коммунального хозяйства [Текст] / Е.Е. Ермолаев // Экономика строительства. – 2014. – № 1. – С. 24-29.

37. Жмырко, О.В. Особенности государственного регулирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] / О.В. Жмырко // УЭКС. – 2011. – № 36. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-gosudarstvennogo-regulirovaniya-v-sfere-zhilischno-kommunalnogo-hozyaystva>.

38. Журавлев, Е.Г. Анализ взаимодействия участников долевого строительства, застройщиков и Службы государственного строительного надзора [Текст] / Е.Г. Журавлев, К.Е. Червонная // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2015. – № 4 (15). – С. 143-151.

39. Журавлев, П.А. Проблемы нормативного обеспечения процесса планирования капитального ремонта [Текст] / П.А. Журавлев, В.Д. Клюев // Техническое регулирование. Строительство, проектирование и изыскания. – 2015. – № 5. – С. 50-52.

40. Журенко, В.В. Административно-правовой статус жилищных инспекций [Текст] / В.В. Журенко // Административное и муниципальное право. – 2016. – № 12. – С. 1002-1009.

41. Иванов, Е. С. Исследования системы управления реформой ЖКХ [Текст] / Е. С. Иванов // Теория и практика сервиса: экономика, социальная сфера, технологии. – 2012. – № 4. – С. 114-121.

42. Изюмова, Е.С. Проблема соотношения понятий «контроль» и «надзор» в праве [Текст] / Е.С. Изюмова // Проблемы права. – 2015. – № 4. – С. 88-91.

43. Карпова, Е.В. О капитальном ремонте замолвите слово [Текст] / Е.В. Карпова // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. – 2014. – № 24. – С. 17-21.

44. Ковалева, О.А. Перспективы и направления развития государственной жилищной политики в Российской Федерации:

совершенствование законодательства на федеральном и региональном уровнях [Текст] / О.А. Ковалева // Вестник ОГУ. – 2014. – № 3. – С. 18-23.

45. Козлова, Л.С. Правовое регулирование регионального контроля (надзора) [Текст] / Л.С. Козлова, Т.Д. Садовская // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. – 2013. – № 3. – С. 81-89

46. Кокорин, Е.В. Проблематика толкований понятий «надзор» и «контроль» в современной юридической литературе [Текст] / Е.В. Кокорин // Власть. – 2012. – № 1. – С. 121-123.

47. Колязина, А.В. Перспективы осуществления государственной контрольно-надзорной деятельности в жилищно-коммунальной сфере в условиях реформы государственного контроля и надзора в России [Текст] / А.В. Колязина // Вестник СГЮА. – 2017. – № 1. – С. 122-127.

48. Колязина, А.В. Соотношение контроля и надзора как организационно-правовых способов обеспечения законности в сфере жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / А.В. Колязина // Гуманитарные и юридические исследования. – 2017. – № 2. – С.144-149.

49. Комиссарова, Л. А. Современное состояние предоставления жилищно-коммунальных услуг [Текст] / Л. А. Комиссарова // Вестник НГИЭИ. – 2015. – № 7. – С. 29-38.

50. Костышак, М.М. Капитальный ремонт жилищного фонда как элемент экономической безопасности [Текст] / М.М. Костышак // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2015. – № 9. – С. 58-64.

51. Костюк, М.Ф. Правовой механизм противодействия коррупции в жилищно-коммунальном хозяйстве [Текст] / М.Ф. Костюк // Евразийская адвокатура. – 2015. – № 6 (19). – С. 65-68.

52. Лепех, Ю.С. Прокурорский надзор как административно-правовой способ защиты права на жилье [Текст] / Ю.С. Лепех // Теория и практика общественного развития. – 2013. – № 7. – С. 239-242.

53. Люкшин, А.М. Понятие и значение государственного строительного надзора [Текст] / А.М. Люкшин // Актуальные проблемы экономики и права. – 2011. – № 1 (17). – С. 205-208.

54. Маринчак, Н.Ю. Самоорганизация граждан и их участие в муниципальном управлении [Текст] / Н.Ю. Маринчак // Материалы всероссийской научно-практической конференции школьников, учителей, студентов, аспирантов и молодых учёных «Тенденции развития российского общества в XXI веке». – М.: Институт экономики, управления и права, 2011. – С. 483-485.

55. Маринчак, Н.Ю. Социальная эффективность муниципального управления: понятие, факторы, критерии (на примере Республики Татарстан) [Текст] / Н.Ю. Маринчак // Сборник международной научно-практической конференции «Наука: прошлое, настоящее, будущее». – Уфа: [б.и.], 2015. – С. 188-192.

56. Маслей, С.Э. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами как форма государственного контроля за деятельностью управляющих организаций [Текст] / С.Э. Маслей // Вестник ОмГУ. Серия. Право. – 2015. – № 2 (43). – С. 145-152.

57. Михайлов, В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: автореф. дисс. ... к.ю.н. [Текст] / В.К. Михайлов. – М.: [б.и.], 2008. – 24 с.

58. Нурисламова, Ю.А. Зарубежный опыт деятельности системы жилищного надзора муниципального образования и перспективы его применения в Российской Федерации [Текст] / Ю.А. Нурисламова // Инновационная наука. – 2015. – № 6. – С. 126-128.

59. Общероссийский классификатор видов услуг населению (ОКУН) [Электронный ресурс]: утвержден Приказом Росстандарта РФ от 28 июня 1993 г. № 163. – Режим доступа: <http://standard.gost.ru/wps/portal/>.

60. Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВД) [Электронный ресурс]: утвержден Приказом

Росстандарта РФ от 7 сентября 2016 г. № 1326-ст. – Режим доступа: <http://standard.gost.ru/wps/portal/>.

61. Полупанова, Е.А. Защита прав потребителей в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг [Текст] / Е.А. Полупанова, Т.Л. Шивыдкина // Здоровье. Медицинская экология. Наука. – 2015. – № 4. – С. 46-50.

62. Пузанов, А. С. Жилищная политика в России – мифы, заблуждения и реальность [Текст] / А. С. Пузанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 10. – С. 68-74.

63. Ралко, Л.С. Актуальные вопросы прокурорского надзора за соблюдением жилищных прав граждан в сфере управления многоквартирными домами [Текст] / Л.С. Ралко // Символ науки. – 2017. – № 5. – С. 140-142.

64. Родина, Е.А. Законодательное регулирование процессов реформирования в сфере ЖКХ / Е.А. Родина // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. – 2015. – №1 (11). – С.13-17.

65. Савельева, О.И. Восстановление многоквартирных домов: основные проблемы и пути решения [Текст] / О.И. Савельева // Жилищное право. – 2015. – № 12. – С. 35-48.

66. Сорокина, Г.В. Правовая основа создания долгосрочных фондов на цели капитального ремонта многоквартирного дома [Текст] / Г.В. Сорокина, М.А. Сорокин // Проблемы учета и финансов. – 2015. – № 3. – С. 18-22.

67. Стадолин, М.Е. Проблемы развития системы жилищного контроля в городских поселениях [Текст] / М.Е. Стадолин // Вестник ГУУ. – 2017. – № 2. – С. 48-52.

68. Хусьяйнова, С.Г. Проблемы государственного контроля (надзора) в сфере жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] / С.Г. Хусьяйнова // Российская юстиция. – 2014. – № 11. – С. 59-61. – Режим

доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/spetsifika-pravovogo-regulirovaniya-regionalnogo-zhilischnogo-nadzora>.

69. Шенбергер, Д. С. Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах [Текст] / Д. С. Шенбергер // Проблемы учета и финансов. – 2016. – № 2. – С. 62-65.

70. Юрченко, В.А. Жилищно-коммунальному комплексу требуется серьезная модернизация [Текст] / В.А. Юрченко // Эксперт. – 2015. – № 1. – С. 53-54.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПАСПОРТ ПРОЕКТА
«Повышение качества управления многоквартирными домами
на основе конкурентного исполнения услуг»

Цель проекта	Повышение качества управления многоквартирными домами в регионе.
Задачи проекта	<p>1. Проведение мониторинга уровня конкуренции при предоставлении услуг управления многоквартирными домами;</p> <p>2. Организация торгов, управлением государственного жилищного надзора региона, на услуги для тех многоквартирных домов где собственники не удовлетворены работой управляющей компании.</p> <p>3. Разработка стандартов для отдельных элементов оказываемых услуг управления многоквартирными домами.</p>
Способ достижения цели (мероприятия проекта)	<p>Мероприятие №1. Мониторинг уровня конкуренции при предоставлении услуг для каждого многоквартирного дома».</p> <p>1.1. Обоснование мониторинга уровня конкуренции при предоставлении услуг для каждого МКД.</p> <p>1.2. Разработка системы показателей для мониторинга конкуренции при оказании услуг управления МКД.</p> <p>1.3. Определение вида проведения мониторинга услуг управления МКД в зависимости от сроков.</p> <p>1.4. Обработка результатов мониторинга услуг управления МКД.</p> <p>1.5. Публикация результатов в СМИ и на сайте Управления государственного жилищного надзора Белгородской области.</p> <p>Мероприятие №2. Создание условий для повышения конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами.</p> <p>2.1. Создание новых управляющих компаний с объемом рынка около 10% услуг управления МКД для участия в торгах и оказания услуг управления МКД.</p> <p>2.2. Создание механизма проведения торгов</p>

	<p>(например, через сайт Госзакупок) по элементам услуг управления МКД (см. мероприятие №3) для домов из списка пункта 2 где собственники не удовлетворены качеством, ценой.</p> <p>Мероприятие №3. Провести нормирование (установить стандарт) элементов услуг управления многоквартирными домами.</p> <p>3.1. Согласование с имеющимися классификаторами товаров, работ, услуг, видов экономической деятельности.</p> <p>3.2. Введение нормативов (стандартов) обслуживания МКД в зависимости от состояния дома.</p>
<p>Результаты проекта</p>	<p>Количественные результаты:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Снижение количества жалоб по факту низкого качества оказания услуг управления многоквартирными домами на 50%. 2. Предполагается, что сменить, по результатам торгов можно не только УК целиком как сторону договора обслуживания МКД, но и отдельные элементы услуг (по разработанному классификатору – см. мероприятие №3) по управлению МКД, (например, сменить компанию, убирающую подъезды не меняя УК общим собранием собственников) – 3 месяца (вместо 12 месяцев на смену УК по решению общего собрания). 3. Рост объемов услуг аутсорсинга для УК и как следствие повышение специализации и качества обслуживания МКД (например, несколько УК заказывают услуги уборки подъездов у 2-3 специализированных организаций) – до 25% от объема реализации услуг управления МКД будет заказываться у сторонних организаций через торги или по условиям договоров управления с УК; <p>Увеличение количества компаний действующих на рынке услуг управления МКД (управляющих компаний и компаний, оказывающих услуги аутсорсинга) – на 5%-10% в первый год реализации проекта.</p> <p>Качественные результаты:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Повышение удовлетворенности собственников квартир в МКД в части управления МКД (снижение конфликтных ситуаций, и как следствие увеличение

	<p>продолжительности и качества жизни человека в регионе).</p> <p>2. Рост квалификации персонала обслуживающих компаний (повышение производительности труда у привлекаемых по аутсорсингу компаний).</p> <p>3. Повышение уровня конкуренции между управляющими компаниями для конкретных многоквартирных домов.</p>
Общий объем финансирования проекта	880 тыс. руб.

ИНФОРМАЦИЯ **об оценке рынка управления многоквартирными домами** **в Белгородской области**

Для анализа конкурентности рынка в литературе (в том числе в методике ФАС от 2010 года¹) используют следующие коэффициенты:

Индексы концентрации рынка – доля общей площади многоквартирного жилищного фонда, находящегося в управлении трех (CR3), четырех (CR4) и восьми (CR8) самых крупных управляющих организаций, от общей площади многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющих организаций в городе (значения показателя варьируются от 0% (не включая) до 100% (включая)).

Индекс Герфиндаля-Гиршмана (НИИ) – сумма квадратов долей рынка (в %) всех участников (значения показателя варьируются от 0 (не включая) до 10000).

Для Белгородской области (на основе расчетов для города Белгорода, как центра субъекта РФ, на начало 2017 г.) В статье Генцлера² приведены результаты оценки уровня концентрации рынка управления МКД. Они таковы (в круглых скобках для сравнения указаны данные по г. Курску):

1) коэффициент концентрации, %, по 3 крупнейшим управляющим организациям (CR3)³ – 19,6 (37,5);

2) коэффициент концентрации, %, по 4 крупнейшим управляющим организациям (CR4) – 24,3 (42,5);

¹ Методические указания по подготовке обзора состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городах. Федеральная антимонопольная служба России. 2010. Информация представлена в статье: Сорокан Ю., Маслова О. Потенциал бизнеса в сфере управления МКД. Обзор состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами. URL: <http://www.g-k-h.ru/directory/publications/156/5164/> (дата обращения: 02.05.2018).

² Генцлер И.В., Ланцев Д.М., Науменко А.А. Оценка конкуренции в сфере управления МКД // Городской альманах. 2017. № 7. С. 40.

3) коэффициент концентрации, %, по 8 крупнейшим управляющим организациям (CR8) – 38,2 (60,1);

4) индекс Герфиндаля-Гиршмана (НИИ) – 353 (719);

5) индекс концентрации рынка (сводный по пунктам 1-3) – низкий.

Там же приведены сведения о размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД в Центральном федеральном округе в 2016 году:

СВЕДЕНИЯ

о размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Центральном федеральном округе в 2016 году (данные отчетности по форме 22 ЖКХ (сводная) за 2016 год)

Субъекты РФ в составе ЦФО	Размер платы за содержание МКД, руб./кв. м в месяц
<i>Центральный федеральный округ</i>	<i>29,44</i>
Белгородская область	8,71
Брянская область	15,24
Владимирская область	26,2
Воронежская область	19,88
Ивановская область	24,86
Калужская область	22,52
Костромская область	18,29

СМЕТА ПРОЕКТА
«Повышение качества управления многоквартирными домами
на основе конкурентного исполнения услуг»

№	Мероприятие	Затраты	Средства проекта, тыс.руб.	Прочие средства, тыс.руб.	Примечание
1	<i>1.Мониторинг уровня конкуренции при предоставлении услуг для каждого МКД</i>				
2	1.Разработка системы показателей для мониторинга конкуренции при оказании услуг управления МКД				
3		Проведение разового мониторинга в начале проекта:			
4		– оплата труда, расходные материалы, использование технических средств	100		Финансирование работ – субъектами ответственными за создание конкурентной среды на рынке услуг управления МКД
5		Проведение мониторинга уровня конкуренции на основе интеграции комплекса выполненных и планируемых работ по обслуживанию каждого МКД в регионе организациями, действующими на рынке услуг управления МКД:			
6		– оплата труда, расходные материалы, использование технических средств		300	Финансирование работ – субъектами ответственными за создание конкурентной среды на рынке услуг управления МКД
7		– созданием базы данных работ (планируемых, фактически осуществленных) в разрезах МКД, УК, перечнем нормативных работ для конкретных МКД, результатов выполнения работ и их оценки заказчиками (собственниками помещений) и т.д. так же требуется отдельная проработка интеграции такой базы данных с, например, системой ГИС ЖКХ, а также системой информационной работы с потребителями услуг регионального жилищного надзора		3000	Подробная проработка не входит в цели настоящей квалификационной работы и далее не рассматривается. Техническое и программное исполнение данного аспекта может быть выполнено, например, силами штатного информационного отдела органа жилищного надзора Белгородской области.
8	2.Обработка результатов мониторинга услуг управления МКД		50		

9	3. Публикация результатов в СМИ и на сайте Управления государственного жилищного надзора Белгородской области	20		Способы публикации определяются по наличию финансовых средств
10	2. Создание условий для повышения конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами			
11	1. Создание новых управляющих компаний с объемом рынка (создается одна УК)		1341	Учредители – муниципальные образования. Первые 6 мес. работы услуги для МКД заказывают у сторонних организаций (иных УК). Далее, по мере выхода на достаточный объем исполняемых работ, возможно расширение штата квалифицированными специалистами за счет собственных средств (расчет дан на 9 мес. из 12 мес.).
12		– оплата труда (на 1 новую УК на 1 мес.)	100	Штатное расписание – директор, бухгалтер, юрист, диспетчер (функции бухгалтера и юриста могут быть заказаны у сторонних организаций)
13		– расходные материалы (на 1 новую УК на 1 мес.)	2	канцелярские товары
14		– технические средства (на 1 новую УК на 1 мес.)	5	оргтехника
15		– аренда помещений (на 1 новую УК на 1 мес.)	20	
16		– связь, интернет-представительство (на 1 новую УК на 1 мес.)	7	
17		– прочие	15	непредвиденные расходы
18	2. Создание механизма проведения торгов (например, через сайт Госзакупок) по элементам услуг управления МКД (см. мероприятие №3) для домов из списка пункта 2 где собственники не удовлетворены качеством, ценой	100		Организацию проведения торгов возложить на Управление государственного жилищного надзора Белгородской области с использованием системы мониторинга уровня конкуренции, описанной в мероприятии №1
19	3. Проведение нормирования (установление стандартов) элементов услуг управления многоквартирными домами.			
20	1. Согласование с имеющимися классификаторами товаров, работ, услуг, видов экономической деятельности	30		

21	2. Введение нормативов (стандартов) обслуживания МКД в зависимости от состояния дома		580		Примерный перечень работ по разработке нормативов методом проведения конкурса дипломных работ среди студентов вузов области (сумма 7 следующих строк)
22		– разработка положения конкурса, утверждение затрат, выделение средств, создание рабочей группы конкурса работ	60		
23		– объявление конкурса			
24		– организация семинаров (3 семинара) для участников конкурса	150		
25		– выбор победителя конкурса, награждение победителей и участников	300		
26		– проведение заключительного семинара	50		
27		– утверждение нормативов			
28		– применение и корректировка нормативов исходя из практики применения	20		
29	Итого по источникам:		880	4741	

880 тыс. руб. стоимость проекта из средств Управления государственного жилищного надзора Белгородской области.

4741 тыс. руб. стоимость проекта из средств администрации муниципального образования на создание управляющей компании.