**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «СЕВЕРО-ОСЕТИНСКИЙ**

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ИМЕНИ КОСТА ЛЕВАНОВИЧА ХЕТАГУРОВА»**

###### Факультет управления

###### Кафедра менеджмента

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

*ТЕМА:*

**Разработка и обоснование мер муниципальной поддержки ЖКХ**

**Исполнитель:** Кокоев Сослан Артурович

Студент: 5 курс ЗФО направления

«Государственное и муниципальное управление»

**Научный руководитель**: к.э.н., доцент

 Хосроева Наталья Ильинична

**«Допущена к защите»**

Заведующий кафедрой\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к.э.н., доцент С.Ф. Дзагоев

Владикавказ 2018

**СОДЕРЖАНИЕ**

**ВВЕДЕНИЕ 3**

**1. ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО:**

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ**

**РЕФОРМИРОВАНИЯ 5**

**1.1. Модернизация коммунального комплекса 5**

**1.2. Стратегия развития жилищной сферы до 2025 года 13**

**2. РАЗВИТИЕ ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ СФЕРЫ ЖКХ 20**

**2.1. Управление многоквартирными домами 20**

**2.2. Жилищное строительство. Ликвидация**

**аварийного жилищного фонда 32**

**3. СТАНДАРТЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ**

**ТЕРРИТОРИЙ, ИНДЕКСЫ ОЦЕНКИ СОСТОЯНИЯ**

**ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ И СОЗДАНИЯ ЕДИНОЙ**

**ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ 39**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ 64**

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 66**

**ВВЕДЕНИЕ**

Актуальность данной темы обусловлена тем, что с повышением уровня жизни в современном обществе растет уровень требований, предъявляемых к жилью: семья и ее отдельные члены хотят жить в квартире или доме, который расположен вблизи от места работы, учебы и досуга. Дом должен быть красивым снаружи и удобным внутри, планировочные решения, даже в небольших квартирах, должны удовлетворять потребностям жильцов.

Семья должна иметь возможность улучшать свои жилищные условия разными способами (покупка жилья в собственность или аренда, покупка готового жилья или на этапе строительства, строительство за счет собственных средств). Должна выбираться та форма улучшения жилищных условий, которая наиболее полно отражает потребности семьи с учетом ее жизненного цикла. Государство должно обеспечивать такие условия, при которых права всех граждан и участников рынка защищены, все действующие механизмы прозрачны, обеспечен баланс интересов всех заинтересованных сторон.

Крайне медленно и неудовлетворительно проходит реформа жилищно-коммунального хозяйства регионов и в целом по стране. Медленными темпами сокращаются потери при процессах производства, транспортировки и потребления энергоресурсов. В некоторых случаях потери энергоресурсов составляют около 40-45 %, гидроресурсов – до 42 %. Физически изношены и нуждаются в фундаментальной модернизации инженерные сооружения и системы коммунальной инфраструктуры. Растут долги организаций жилищно-коммунальной сферы, их финансовое состояние ухудшаться с каждым годом. Порядка 450 млрд. рублей составила их суммарная задолженность к 2017 году Дальнейшее функционирование и развитие отрасли на рыночных условиях без решения вопроса о списании долгов, затруднительно.

Реорганизация системы управления отраслью на государственном и муниципальном уровнях должна стать основой преобразований в жилищно-коммунальной сфере. Реформирование данной сферы основывается на снижении степени участия государственных органов и органов местного самоуправления, активного привлечения граждан к управлению своей собственностью и жилищным фондом.

Модернизация и реформирование жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации имеют исключительное значение для осуществления приоритетного национального проекта «Формирование комфортной городской среды» и Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем и другими услугами сферы ЖКХ. Целью реформирования и модернизации жилищно-коммунального хозяйства должно быть повышение качества жилищно-коммунальных услуг, обеспечение социальных гарантий малообеспеченным гражданам, увеличение объемов жилищного строительства.

Цель исследования: разработка мер муниципальной поддержки развития ЖКХ муниципального образования г.Владикавказ.

Для достижения поставленной цели решались следующие задачи:

рассмотрены теоретические и правовые основы реформирования жилищно-коммунального хозяйства;

изучены основные проблемы модернизация жилищно-коммунального комплекса определены основные направления развития сферы ЖКХ

описаны стандарты комплексного развития территорий, индексы оценки состояния городской среды и создания единой информационной системы в жилищной сфере

**1. ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО: ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ**

**1.1. Модернизация коммунального комплекса**

С повышением уровня жизни в современном обществе растет уровень требований, предъявляемых к жилью: семья и ее отдельные члены хотят жить в квартире или доме, который расположен вблизи от места работы, учебы и досуга. Дом должен быть красивым снаружи и удобным внутри, планировочные решения, даже в небольших квартирах, должны удовлетворять потребностям жильцов.

Семья должна иметь возможность улучшать свои жилищные условия разными способами (покупка жилья в собственность или аренда, покупка готового жилья или на этапе строительства, строительство за счет собственных средств). Должна выбираться та форма улучшения жилищных условий, которая наиболее полно отражает потребности семьи с учетом ее жизненного цикла. Государство должно обеспечивать такие условия, при которых права всех граждан и участников рынка защищены, все действующие механизмы прозрачны, обеспечен баланс интересов всех заинтересованных сторон.

В 2004 году был принят пакет из 27 законопроектов по развитию рынка доступного жилья. это обеспечило, в том числе, условия для развития рынка ипотеки. государственная жилищная политика позволила добиться существенных успехов в жилищной сфере. Жилищный фонд Российской Федерации с 2004 года вырос на 24% и составил 3,6 млрд кв. м. Объем строительства вырос в 2 раза, с 41 млн кв. м. в 2004 году до 85 млн кв. м. жилья в 2015 году. Это рекордные показатели за всю историю России.

Благодаря набранному темпу строительства жилья с 2003 по 2017 год потребность населения в улучшении жилищных условий сократилась в 1,4 раза (с 61 до 45% семей). 60% и более может составлять доля жилого фонда, сдающегося в аренду в крупнейших мировых городах >85% жилищного фонда России находится в собственности граждан В мировой практике широкое распространение получило институциональное арендное жилье.

Имеющийся жилищный фонд нуждается в обновлении. Существующие на рынке жилой недвижимости панельные типовые дома, которые начали строить в 1950-е годы, на текущий момент не отвечают современным требованиям, предъявляемым к качественному благоустроенному жилью. Проводимая после распада СССР приватизация жилого фонда привела к ситуации, когда не все владельцы жилья способны нести бремя содержания, реконструкции и переустройства недвижимости. Точками притяжения населения являются регионы со сформировавшимися агломерациями, в которых сконцентрирован основной объем строительства недвижимости и возникает дополнительный рыночный спрос на жилье.

Несмотря на это, даже в крупных городах строительство жилья ведется в основном с применением устаревших технологий, зачастую без создания минимальной инфраструктуры. Для выхода на любой местный рынок застройщикам необходимо преодолевать высокие административные барьеры, что приводит к сегментации застройщиков по территориальному признаку и низкой конкуренции, а это, в свою очередь, отрицательно сказывается на доступности и качестве жилья.

Отсутствие прозрачности индустрии жилищного строительства приводит к тому, что покупатели не имеют возможности оценить риски приобретения квартиры в строящемся доме, а недобросовестные застройщики могут продолжать привлекать средства дольщиков даже в условиях серьезных финансовых затруднений, граничащих с банкротством. Это породило целый пласт проблем, связанных с так называемыми обманутыми дольщиками, которые пострадали от банкротств застройщиков и не получили свои квартиры.

В 2004 году был принят пакет законов в рамках реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам россии» и начато развитие ипотечного жилищного кредитования. С момента появления ипотеки наблюдается значительная эволюция: если вначале ее основными потребителями выступали граждане с высокими доходами, которые брали кредиты на 1–3 года, то сейчас ипотека стала массовым продуктом. Основными заемщиками стали молодые люди, средний срок использования кредита составляет 7 лет. В строящихся объектах эконом-класса доля продаж с использованием ипотеки достигает 90%. За период с 2005 по 2016 год около 6 млн. ипотечных заемщиков улучшили свои жилищные условия. Ипотека стала доступна для 33% семей к 2016 году при значении данного показателя не выше 5% в начале 2000-х. Отношение возрастных групп к ипотеке, % по результатам опроса ВЦИОМ: наиболее популярной ипотека является среди молодежи до 35 лет, которая более позитивно относится к финансовым продуктам.

Модернизация коммунального комплекса – одно из ключевых направлений работы Минстроя России. В связи с тем, что модернизировать сферу ЖКХ необходимо в условиях ограничения роста тарифов и при минимальном использовании бюджетных средств, государство принимает меры по привлечению частных инвестиций в отрасль.

В настоящее время фактически завершена работа по подготовке нормативной базы, направленной на создание условий для привлечения частных инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство.

Принято порядка 30 нормативных правовых актов, в том числе 16 за последние полгода. Взят курс на переход к долгосрочному инвестиционному планированию и тарифному регулированию. Утверждены ключевые законодательные изменения, направленные на создание условий для привлечения частных инвестиций в сферу ЖКХ, формирующие новые «правила игры».

Уже сейчас в регионах реализуются более 70 инвест-проектов на общую сумму более 227 миллиардов рублей. Из них более 139 миллиардов рублей (61%) составляют средства частных инвесторов.

Инвесторы могут получить до 300 миллионов рублей на реализацию проектов обновления коммунальной инфраструктуры из Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Для использования механизмов господдержки, регион должен направить заявку в адрес Фонда ЖКХ в соответствии с требованиями [Постановления Правительства РФ от 26.12.2015 N 1451 «О предоставлении финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры»](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_191562/)

Кроме того, субъекты федерации и муниципалитеты также могут предоставлять поддержку подобных проектов на условиях субсидирования процентной ставки по кредитам или прямого софинансирования.

Основные показатели были названы. С 2014 года ввод жилья составляет около 80 млн. кв. метров в год. С 2005 года в 1,5 раза сократилась потребность населения в улучшении жилищных условий - с 61% до 45% семей, но она все еще остается высокой.

Ключевую роль в достижении таких показателей сыграло создание системы ипотечного кредитования. Объемы выдачи ипотеки увеличились с поправкой на инфляцию в 33 раза - с 18 млрд. 500 млн. в 2004 до прогнозируемых 2 трлн. рублей в 2017 году. Мало какая отрасль может продемонстрировать такую впечатляющую динамику.

Необходимо обратить внимание на то, что качество ипотечного портфеля находится на достаточно высоком уровне. Доля ипотечных кредитов, платежи по которым просрочены на 90 дней и более, не превышает 2,35% - это показатель на уровне стран, где ипотека имеет многолетнюю историю. Для сравнения: для потребительских кредитов этот показатель составляет 12,4%.

Столь высокое качество ипотечного портфеля говорит о том, что рост рынка ипотеки происходит сбалансировано, нет предпосылок для ипотечного кризиса, какой мы наблюдали в США в 2007-2010 годах. Правительство продолжает контролировать развитие этого рынка.

Ставилась задача к 2018 году обеспечить выдачу 815 тысяч ипотечных кредитов в год. Этот показатель выполнен досрочно. В 2016 году выдано 856 тысяч кредитов, а в 2018 году планируется превысить планку миллион кредитов.

В сложный период 2015-2016 годов, когда процентные ставки по ипотечным кредитам превысили 15% годовых, строительную отрасль поддержала разработанная программа субсидирования процентной ставки по кредитам на приобретение жилья в новостройках до уровня 12% годовых.

За время действия программы на выплату субсидий направлено менее 15 млрд. рублей. При этом общий объем привлеченных в жилищное строительство средств составил около полутора триллиона рублей. Вот такой мультипликативный эффект получен. Всего в рамках программы профинансировано строительство 25 млн. 700 тысяч кв. метров нового жилья. Эта программа стала одной из самых эффективных антикризисных мер.

Сегодня ставки по ипотеке на первичном рынке снизились до рекордно низкого уровня 9,8%. Это, конечно, недостаточное снижение. Макроэкономическая ситуация пока не позволила достичь ориентира, определенного 600-м Указом – на 2,2% выше уровня инфляции. Сегодня это около 6,2%. (при ключевой ставке Центробанка 7,75%).

Вместе с тем, уже сейчас в регионах реализуются ипотечные программы для отдельных социальных групп с пониженной ставкой, субсидируемой из региональных бюджетов. Это типовое решение, с помощью которого каждый субъект Российской Федерации может предоставлять субсидируемую ипотеку на базе стандартов АИЖК тем категориям граждан, которые наиболее нуждаются в этом, с учетом местной специфики. К примеру, это молодые семьи и работники бюджетной сферы.

В развитие правительственного поручения о льготной ставке по ипотечным кредитам для семей, в которых родился второй и третий ребенок, необходимо добавить, что Правительство предусмотрело не только субсидирование ставки по вновь выдаваемым ипотечным кредитам, но также и возможность рефинансировать полученные кредиты со снижением ставки до 6% годовых. Это позволит семье с детьми экономить около 100 тысяч рублей в год на ипотеке, а в целом расходы на покупку квартиры уменьшить на сумму до 800 тысяч рублей – это больше размера материнского капитала.

Помимо ипотеки на объемы ввода жилья влияют и другие факторы. В 2014 году сформирован исчерпывающий перечень процедур в жилищном строительстве. Начали с 200 процедур, в ближайшее время их количество сократится (проект ПП внесен Минстроем в Правительство 8 декабря 2017г.).

Помимо количества процедур идет работа и над сокращением сроков оказания услуг. Осуществляется переход к предоставлению услуг в сфере строительства в электронном виде. Таким образом, работа по снижению административных барьеров продолжается. При этом необходимо отметить, что Правительство России совместно с Генеральной прокуратурой осуществляет контроль за соблюдением установленного порядка в субъектах Российской Федерации и, в первую очередь, в муниципальных образованиях.

Повышению инвестиционной привлекательности земельных участков, безусловно, способствуют правила землепользования и застройки (ПЗЗ), которые утверждены в 95% муниципальных образований. По данным Минэкономразвития, к компетенции которого отнесено территориальное планирование, генеральные планы также утверждены в 91% муниципальных образований. В следующем году эта работа будет завершена.

По заказу Минстроя разработано и на безвозмездной основе передается и уже используется органами власти регионов типовое программное обеспечение ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД). Это обеспечит потенциальных инвесторов необходимой информацией и существенно повысит прозрачность принимаемых градостроительных решений.

В рамках реализации приоритетного проекта действенным инструментом для увеличения объемов строительства и повышения доступности жилья в проектах комплексного освоения территорий стала подпрограмма «Стимулирование развития жилищного строительства».

В 2017 году получили поддержку более 60 проектов по строительству жилья в 32 регионах с объемом строительства более 6 млн. кв. метров. Ведется строительство 92 объектов социальной инфраструктуры: школ, дошкольных учреждений, поликлиник, а также 126 км внутриквартальных дорог.

На 2018 год Минстроем предварительно распределены средства федерального бюджета на строительство объектов инфраструктуры в рамках реализации уже 100 проектов жилищного строительства с плановым вводом жилья в объеме более 8 млн. кв. метров. Планируется строительство 123 объектов социальной инфраструктуры и 217 км внутриквартальных дорог. Это позволит не закладывать стоимость инфраструктуры в цену квадратного метра жилья.

В результате увеличения объемов жилищного строительства и перечисленных мер поддержки произошло снижение цен на новое жилье: с 2012 года они снизились на 23% в реальном выражении, то есть, с поправкой на инфляцию.

**1.2. Стратегия развития жилищной сферы до 2025 года**

За период с 2005 по 2016 год жилищная отрасль страны достигла существенных успехов: сократилась потребность населения в улучшении жилищных условий (с 61 до 45% семей) в 1,4 раза вырос объем строительства жилья по сравнению с 2004 годом. Достигнут рекордный рост объемов жилищного строительства за всю историю, включая период СССР в 2 раза семей улучшило свои жилищные условия за счет ипотеки с 2004 по 2016 год. Создана система ипотечного кредитования (объем выдачи ипотеки увеличился в 29 раз в реальном выражении, объем ипотечной задолженности достиг 5% ВВП) 6 млн.

В то же время перед нами все еще остается ряд важных нерешенных проблем: из 3,6 млрд квадратных метров существующего жилья построено до 1970 года и не отвечает современным требованиям семей имеют возможность обслуживать ипотечный кредит, отсутствует рынок институциональной аренды 33% 35%, плохое качество жилищного фонда, низкая доступность жилья – 35% семей имеют возможность обслуживать ипотечный кредит, отсутствует рынок институциональной аренды.

Качество жизни граждан российской федерации во многом определяется жильем и состоянием жилой среды. Понимая это, Минстрой России совместно с АИЖК и центром стратегических разработок разработал стратегию развития жилищной сферы Российской федерации на период до 2025 года (далее – стратегия), направленную на улучшение жилищных условий населения путем стимулирования спроса и предложения важнейшим направлением реализации стратегии является создание качественной городской среды. Ведущие мировые организации, такие как ОЭСР и Всемирный банк, видят комплексное развитие благоприятной городской среды одним из своих ключевых приоритетов. Исследования всемирного банка напрямую увязывают устойчивое развитие и экономический рост с развитием открытой городской среды, транспортной и инженерной инфраструктуры городов, туризма. Урбанизация Ключевая тенденция постиндустриальной эпохи уже сейчас около 50% жилищного строительства и выдачи ипотеки приходится на 15 основных агломераций страны. Основными проблемами городов являются: дисбаланс размещения жилой и деловой среды, высокая маятниковая миграция, недостаточное развитие общественного транспорта.

Новая застройка осуществляется без учета возможностей транспортной инфраструктуры, существует дефицит общественных пространств. Формирование комфортной городской среды – это самый актуальный вопрос в сегодняшней повестке дня. В мире усиливается конкуренция за таланты, за человеческий капитал как на уровне стран, так и на уровне отдельных городов. Качество жизни – ключевое конкурентное преимущество в этой борьбе как на уровне крупнейших агломераций, так и на уровне любого города России. Необходимо уйти от строительства за пределами городских границ и формирования новых районов, не обеспеченных социальной, деловой и транспортной инфраструктурой. Для этого нужно вовлекать под жилищное строительство неэффективно используемые и пустующие земли в городах, прежде всего – земли в федеральной собственности. Строительство «жилья в среде» в существующих границах городов, там, где сосредоточен основной спрос населения, – основное условие обеспечения востребованности нового жилья.

Минстроем, совместно с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и экспертным сообществом разработана Стратегия развития жилищной сферы до 2025 года.

Цель, которую перед собой ставит правительство - повышение доступности жилья и увеличение предложения качественного жилья в комфортной среде.

Ключевая задача – сделать ипотеку доступной для более, чем 50% семей и выйти таким образом на уровень ведущих мировых стандартов. Это повысит спрос на новое жилье. К 2025г. планируется увеличить объемы жилищного строительства до 120 млн. кв. метров в год.

Предусмотрены меры по вовлечению в оборот земельных участков, которые позволят не только расширять города, но и эффективно использовать застроенные территории и пустующие участки внутри городских границ. До 25% нового жилья планируется построить именно в рамках реновации застроенных территорий, что, в свою очередь, будет способствовать выбытию старого жилищного фонда.

Кроме того, опираясь на опыт предыдущих лет, Правительство России разрабатывает сейчас постоянно действующий механизм расселения аварийного жилья.

Важнейшая составляющая Стратегии – формирование рынка арендного жилья. Сегодня на федеральном уровне создана необходимая правовая база, появился новый тип арендного жилья – арендный дом, все квартиры в котором сдаются в аренду. На текущий момент в 25 регионах построено 132 арендных многоквартирных дома, в том числе 66 многоквартирных домов для предоставления в некоммерческую аренду.

Арендное жилье из-за объективных макроэкономических причин не стало пока массовым продуктом, как это предусматривалось 600-м Указом. Анализ мирового опыта показывает, что в силу ограниченной доходности таких проектов успешное развитие некоммерческого арендного жилья невозможно без соответствующей бюджетной поддержки и создания стимулов для инвесторов, в том числе, стимулов налогового характера. Это наша задача на будущее.

Планируется строительство «доходных домов» с использованием механизма коллективных инвестиций. Предусмотрено создание нового типа паевых фондов – фондов арендной недвижимости. Арендное жилье будет строиться в крупных городах, а также для удовлетворения нужд компаний, осуществляющих масштабные промышленные и инфраструктурные проекты. Такая модель сейчас отрабатывается АИЖК, в том числе, совместно с компанией Роснефть в проекте «Звезда» в Приморском крае, совместно с Газпромом и Сибур Холдингом в проекте в городе Свободный Амурской области*.*

Ключевой момент – переход на более цивилизованные методы финансирования жилищного строительства. По поручению Президента РФ, Правительством разработан и в ближайшее время будет утвержден план перехода от привлечения средств граждан непосредственно застройщиками к проектному финансированию жилищного строительства.

Понятно, что причинами возникновения тяжелой финансовой ситуации у многих застройщиков и появления проблемных объектов стали, в том числе, кризисные явления в экономике в прошлые годы. Но главная задача государственной и муниципальной власти – защитить людей.

План предусматривает именно поэтапный переход от существующей модели к привлечению средств через банковские инструменты. Предусматривается переходный период, в течение которого застройщик сможет выбирать, по какой модели работать. Затем необходимо проанализировать, как предложенный механизм работает на практике, при необходимости откорректировать его и тогда можно полностью перейти к проектному финансированию жилищного строительства.

С октября 2017 года начал работу государственный компенсационный фонд. Можно сказать, что на сегодняшний в фонд поступили взносы от 266 застройщиков из 65 субъектов Федерации (более 42 млн. рублей). Средства граждан, вложенные в эти проекты, теперь защищены государством.

В то же время Правительство помогает субъектам Российской Федерации решать проблемы людей, которые в предыдущие годы попали в сложную ситуацию, не оставляя их «один на один» с несостоятельными застройщиками.

Сегодня у руководителей регионов есть необходимые механизмы для завершения строительства проблемных объектов и выполнения обязательств перед гражданами, работа ведется по утвержденным планам-графикам. На федеральном уровне выполнение этих планов-графиков жестко контролируется.

В 2012-2017 годах на основании решений Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства 14 тысяч гектаров переданы субъектам Российской Федерации, в том числе для решения вопросов пострадавших граждан.

Одновременно по поручению Председателя Правительства осуществляется модернизация системы контроля в сфере долевого строительства. Соответствующий закон уже рассматривается в Государственной Думе.

Комплекс мер Стратегии предусматривает развитие строительной индустрии – стимулирование внедрения новых и постепенный запрет на применение устаревших технологий и материалов.

Большая работа будет сделана в части нормативно-технического регулирования жилищного строительства. До конца текущего года и в 2018 году будут введены в действие своды правил по проектированию, строительству и эксплуатации жилых зданий. Использование создаваемых сейчас банков данных проектов повторного применения и цифровых библиотек типовых элементов и конструкций позволит сократить сроки проектирования и экспертизы, повысить качество проектных решений.

Важным шагом является внедрение на этапе проектирования технологий информационного моделирования: сначала для зданий и сооружений, строящихся в рамках государственного заказа, затем это должно стать отраслевым стандартом. Это – одна из задач Стратегии.

Цифровая модернизация отрасли позволит повысить качество проектирования, строительства и эксплуатации объектов, снизить себестоимость строительства и повысить производительность труда, а также обеспечить эффективное управление на всех этапах жизненного цикла объекта.

В последние годы наблюдается отчетливый тренд - люди хотят жить в комфортных, современных условиях. Это - вызов сегодняшнего дня. Стратегия предусматривает переход к компактной и разнообразной квартальной застройке, созданию современной инфраструктуры при повышении роли общественных пространств и создании эффективной уличной среды (имеется ввиду, прежде всего, обеспечение приоритета пешехода и повышение транспортной связанности районов города). В 2018 году будут утверждены стандарты комплексного развития территорий, внедрение которых повысит качество планирования жилищного строительства.

Продолжая эту тему, добавлю, что по итогам Госсовета в мае прошлого года в 67 регионах главный архитектор напрямую подчинен высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации.

Сегодня Минстроем совместно с ведущими отраслевыми ВУЗами и АИЖК ведется активная работа по созданию кадрового резерва архитекторов, которые будут направляться в субъекты Российской Федерации и крупные города.

Ожидается, что реализация приоритетного проекта по формированию комфортной городской среды окажет дополнительный позитивный эффект на объемы жилищного строительства. Ежегодно с 2018 по 2020 год предусмотрено финансирование по 25 млрд. рублей в виде субсидии на поддержку региональных и муниципальных программ формирования современной городской среды.

Предлагаемые меры направлены на формирование нового облика городов и нового качества жизни граждан России.

**2. РАЗВИТИЕ ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ СФЕРЫ ЖКХ**

**2.1. Управление многоквартирными домами**

Основной целью государственной и муниципальной политики в сфере управления многоквартирными домами, является повышение уровня удовлетворенности граждан качеством и стоимостью услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов.

Достижение этой цели будет обеспечиваться решением следующих задач:

 обеспечение профессионального управления многоквартирными домами;

 создание условий для повышения активности и ответственности собственников помещений в многоквартирных домах, выступающих квалифицированными заказчиками жилищно-коммунальных услуг, в том числе посредством развития форм самоуправления граждан в этой сфере, прежде всего, таких как советы многоквартирных домов, товарищества собственников жилья;

 формирование для собственников помещений в многоквартирном доме стимулов для капитализации их собственности в указанном доме, в том числе посредством обеспечения его надлежащего содержания, включая придомовые территории, а также своевременного капитального ремонта и модернизации.

В докладе главы Минстроя Михаила Меня «О подготовке к осенне-зимнему периоду 2017-2018 годов» на совещании Президента РФ с Правительством России было сказано о том, что в целом по стране пуск тепла проходит в рабочем режиме, отопительный сезон начался в подавляющем большинстве регионов (76) в определенный нормативами срок.

Прошлый отопительный период прошел в целом успешно – несмотря на рекордно холодную зиму число аварий на теплоснабжении снизилось почти на 30% (в том числе за счет объектов, управляемых концессионерами). Показательно, что на объектах, управляемых концессионерами, аварийность снижается еще интенсивнее - в среднем, на 47%. Такие примеры есть в Тамбовской, Калужской областях, Ханты-Мансийском автономном округе и в других регионах.

В соответствии с отчетами, представленными субъектами, по состоянию на 13 октября уровень выполнения предзимних работ составляет более 99%, в частности готово 99,8% жилищного фонда, 99,6% котельных, что соответствует прошлогодним показателям, а уровень запаса топлива в целом по стране превышает нормативный. Беспокойство вызывают Кемеровская область, Челябинская область, Иркутская область и Забайкальский край.

В числе регионов, лучше всего подготовившихся к зиме, можно отметить Москву, Камчатский край, Республики Башкортостан, Татарстан и Алтай, Самарскую, Тульскую, Липецкую и Новосибирскую области. Это регионы, где выше всего уровень подготовки инфраструктуры и жилищного фонда к зиме, где сделаны необходимые запасы топлива, а также позитивная динамика задолженности. Так, например, у Камчатского края общий уровень задолженности сократился на 24% у Бурятии – на 40%, а у Орловской области – на 36%.

В целом проблема долгов в отрасли остается весьма острой. Общий объем текущей дебиторской задолженности в сфере ЖКХ сохраняется на уровне прошлого года и составляет 1 трлн. 243 млрд рублей, а кредиторская задолженность предприятий ЖКХ перед поставщиками топливно-энергетических ресурсов (газ, электроэнергия, уголь, мазут) за год увеличилась на 10,25% и составила 183,8 млрд рублей. Безусловно, в этих цифрах сидит и часть перекрестных долгов, но в любом случае, это огромный объем.

Структура задолженности следующая: 610 млрд. руб. долги промышленных предприятий и юридических лиц, около 134 млрд. руб. задолженность бюджетов и бюджетных организаций. Долги управляющих компаний - почти 250 млрд рублей, столько же население. То есть 250 млрд рублей были собраны управляющими компаниями с потребителей, но не перечислены ресурсоснабжающим организациям. Задача погашения долгов обсуждается на всех уровнях и в начале недели стояла в повестке совещания у Председателя Правительства. Там обсуждался законопроект, исключающий управляющие компании из цепочки оплаты за коммунальные ресурсы. Деньги будут перечисляться напрямую поставщикам ресурсов, а на счета управляющих компаний будут попадать только деньги непосредственно за управление. Законопроект внесен в Государственную Думу.

Еще одна мера – законопроект, вводящий субсидиарную ответственность муниципалитетов за долги своих предприятий. Эта мера позволит сократить возможность злоупотреблений со стороны муниципальных властей и накопление долгов государственными коммунальными предприятиями.

Также законопроектом предусматривается возможность при наличии угрозы либо возникновении ЧС на объектах ЖКХ вводить временное управление на объектах любой собственности до устранения соответствующих угроз.

Минстроем России совместно с Минэнерго России ведется жесткий мониторинг запуска тепла и прохождения регионами отопительного периода. Во всех субъектах действуют «горячие линии» по вопросам теплоснабжения. В режиме он-лайн отслеживается информация о технологических нарушениях - в этом отопительном периоде критических ситуаций, вызвавших значительные перерывы подачи тепла в дома, зафиксировано не было.

В настоящее время данный вопрос на федеральном уровне в отличие от коммунальных платежей, действительно, не регулируется. Ставка платы за выполнение минимального перечня работ по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома определяется местными властями или гражданами на общем собрании собственников жилья.

Для наведения порядка мы с коллегами из ФАС предлагаем подход, аналогичный регулированию платы за коммунальные услуги, а именно:

- введение методики установления органами местного самоуправления стоимости минимального перечня услуг по содержанию дома, которые должны стать ценовым ориентиром для управляющих компаний и собственников жилья;

- повышение ответственности за необоснованный рост тарифов.

Кроме того, рассматривается вопрос установления индекса роста платы за жилищные услуги. В I квартале следующего 2018 года жилищно-коммунальное хозяйство России выйдем с такой законодательной инициативой.

Для обеспечения профессионального управления многоквартирными домами в 2014 году введено государственное регулирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами путем лицензирования такой деятельности с 1 мая 2015 года, а также разработана вся необходимая нормативная правовая база на федеральном уровне для осуществления лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

К числу основных нормативных правовых актов в этой сфере следует отнести Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации", а также постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами".

С начала 2015 года усилия Правительства Российской Федерации направлены на организацию работы системы лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и развитие добросовестной конкуренции на рынке управления жильем.

Лицензирование является механизмом постоянного контроля за управляющими организациями и принятия действенных мер к допустившим нарушения хозяйствующим субъектам. Эффективность данного механизма будет определяться в ходе мониторинга ситуации на рынке управления многоквартирными домами, в том числе с использованием показателя удовлетворенности потребителей качеством предоставленных услуг.

Кроме того, с целью формирования профессиональной среды участников рынка по управлению многоквартирными домами, необходимо проработать вопрос создания профессионального общественного объединения управляющих организаций с целью осуществления выработки и представления мнения профессионального сообщества по актуальным вопросам, возникающим в сфере управления многоквартирными домами.

Решение задачи по формированию ответственных и активных собственников помещений в многоквартирных домах будет обеспечено, в том числе, за счет проведения информационно-разъяснительной кампании по повышению информированности жителей многоквартирных домов об их правах и обязанностях и упрощения координации их действий за счет расширения форм проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

В этой связи в рамках реализации Стратегии развития жилищно-коммунальной сферы подготовлены предложения по совершенствованию правового регулирования деятельности объединений собственников помещений в многоквартирном доме (товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы и т.п.), имея в виду необходимость устранения «конкуренции» между общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и существующими на этом же доме объединениями собственников помещений и создания системы, при которой не будет осуществляться разделение собственников помещений на членов и не членов товарищества. При этом, необходимо руководствоваться положением о том, что каждый собственник помещений в многоквартирном доме добровольно владеет своим имуществом и никто не становится собственником против своей воли. Собственники помещений в каждом многоквартирном доме, в котором разные помещения принадлежат разным лицам, объективно образуют сообщество собственников, которые в равной степени обязаны совершать совместные действия по управлению общим имуществом. Принятие общих решений – безусловная обязанность всех собственников помещений в многоквартирном доме, вытекающая из юридической природы общей долевой собственности на общее имущество.

Кроме того, планируется дополнительно проработать вопросы регулирования деятельности жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов, членами которых полностью выплачены паевые взносы с целью упорядочения их деятельности в вопросах управления многоквартирными домами и исключения конкурирования органов управления указанных объединений граждан и органов управления многоквартирным домом, создаваемых в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

В целях обеспечения прав собственников помещений в многоквартирных домах при их взаимодействии с исполнителями жилищно-коммунальных услуг будут расширяться полномочия советов многоквартирных домов через принятие соответствующих решений собственниками помещений в многоквартирных домах, будет создан институт профессиональных управляющих, задачей которых будет являться защита интересов жителей многоквартирных домов.

При этом, развитию активности собственников помещений в многоквартирном доме безусловно будут способствовать изменения, принятые Федеральным законом от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 176-ФЗ) в части введения новых упрощенных форм проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (очно-заочная форма), единых форм и требований к оформлению протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме, которые будут установлены Минстроем России, и других норм. В целях дальнейшего развития и совершенствования порядка проведения и принятия решений на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо дополнительно проработать вопросы упрощения координации действий собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе участие в общих собраниях собственников, не проживающих фактически в многоквартирном доме, а также вопросы упрощения форм и способов оповещения собственников для участия в собраниях.

Для развития системы управления многоквартирными домами с высоким уровнем износа требуется создание специальной модели отношений с использованием различных мер оказания поддержки со стороны государственных или муниципальных структур, оказывающих соответствующие услуги либо граждан, проживающих в таком фонде, а также предусматривающих возможность установления особых требований к качеству жилищно-коммунальных услуг в этом фонде. При этом государственная политика в сфере управления ветхим жилищным фондом должна быть ориентирована на привлечение частных компаний в эту сферу, проработку механизмов субсидирования размера ставки платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и не должна допускать создания ситуации доминирования на данном рынке государственных или муниципальных организаций, которые будут привлекаться к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами.

В 2015 года сформирована новая модель отношений по оплате коммунальных услуг (ресурсов), предусматривающая:

совершенствование системы расчетов за коммунальные услуги, в том числе посредством введения прямых договорных отношений по поставке коммунальных ресурсов (услуг) в многоквартирном доме между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений в многоквартирном доме;

повышение ответственности потребителей за своевременную оплату жилищно-коммунальных услуг, а также ответственности ресурсоснабжающих и управляющих организаций за качество коммунальных услуг и ресурсов, в том числе путем введения специальных штрафов за нарушение параметров качества оказываемых услуг.

При этом, данная модель договорных отношений между собственниками помещений в многоквартирном доме, жилых домов и ресурсоснабжающими организациями предусматривает именно заключение соответствующих договоров между вышеуказанными субъектами.

Кроме того, необходимо дополнительно проанализировать предложения о доработке текущего законодательства в сфере управления многоквартирными домами, в том числе по следующим направлениям:

- создание механизма дифференциации ответственности управляющих организаций, в том числе в части размера штрафов, налагаемых на управляющие организации в связи с нарушением их лицензионных требований;

- установление дополнительных требований к управляющим организациям (требований к уставному капиталу, материально-технической базе, финансовому состоянию и иных), в том числе относящихся к лицензионным требованиям;

- разработка предложений по включению справедливой предпринимательской прибыли при определении платы за жилищную услугу;

- создание понятного и универсального механизма проверки (прежде всего с позиции собственника помещений в многоквартирном доме) обоснованности и достаточности устанавливаемой платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (калькулятор потребителя жилищной услуги), а также совершенствование механизма снижения указанной платы в зависимости от объема и качества фактически оказанной услуги;

- уточнение норм в отношении ответственности самих лицензирующих и надзорных органов для обеспечения борьбы с коррупционными правонарушениями в этой сфере;

- совершенствование процедур рассмотрения споров при взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги, в том числе рассмотрение возможностей упрощения такого взыскания, в том числе в порядке приказного производства;

- совершенствование порядка ограничения коммунальных ресурсов (услуг), в том числе упрощение порядка извещения потребителя-должника о введении режима ограничения потребления, расширение перечня оснований для введения ограничения/предоставления коммунальной услуги, исключающего при этом возможность злоупотреблений со стороны ресурсоснабжающих организаций и необоснованного нарушения прав и законных интересов потребителей.

Отдельным вопросом, который необходимо дополнительно поработать, и по которому должны быть приняты соответствующие решения на федеральном уровне, является вопрос совершенствования правового режима и выработка действенных механизмов защиты общего имущества в многоквартирных домах.

При этом, в данном вопросе особое внимание необходимо уделить совершенствованию государственной политики по двум основным вопросам:

- более четкая индивидуализация и оформление прав собственности, в том числе государственная регистрация этого права на общее имущество в конкретном многоквартирном доме;

- актуализация и существенная новация правовых актов, устанавливающих технические требования к общему имуществу в многоквартирном доме и его содержанию, в том числе формирование современных правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также формирование специальных технических требований к многоквартирному дому в формате специального технического регламента о безопасности многоквартирных домов. Кроме того, необходимо обсудить с профессиональным и экспертным сообществом потребность в принятии технического регламента о безопасности индивидуальных жилых домов.

В этой части необходимы:

 - подготовка предложений по совершенствованию правового регулирования оформления общего имущества в многоквартирных домах, имея в виду необходимость введения и безусловной реализации правила об обязательной регистрации общего имущества в многоквартирном доме, совершенствования механизма оформления прав на указанное имущество, исключающего возможность его отчуждения или передачи в пользование с нарушением требований законодательства;

- разработка специальных мер по восстановлению законных прав собственников на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе по ранее совершенным сделкам, обратив особе внимание на случаи незаконного отчуждения органами власти имущества, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;

- совершенствование правил заключения договоров управления многоквартирным домов, в том числе ужесточение требований в части наличия и оформления договоров управления многоквартирными домами с учетом примерной формы договора управления, утвержденной приказом Минстроя России от 31 июля 2014 г. № 411/пр.

В 2016 году потребление коммунальных ресурсов на общедомовые нужды включено в состав жилищной услуги. Такое решение стимулирует управляющие компании к энергосбережению и выявлению хищений коммунальных ресурсов. В совокупности с мерами по развитию энергетического сервиса это позволит задействовать значительные внутренние резервы для снижения стоимости и повышения качества жилищно-коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществлять финансирование энергосберегающих мероприятий за счет внебюджетных источников или за счет получаемой экономии энергетических ресурсов. До этого момента необходимо осуществить работу по актуализации нормативов потребления коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, а также проработать иные меры, стимулирующие потребителей к учетному потреблению коммунальных ресурсов (услуг), предусмотренных настоящей Стратегией.

Кроме того, в рамках реализации Стратегии будут дополнительно проработаны предложения о совершенствовании порядка расчета за жилищно-коммунальные услуги, в том числе введение скидок на оплату жилищно-коммунальных услуг или условий предоплаты (условия, порядок, механизмы реализации), уточнения срока оплаты по договорам ресурсоснабжения и договорам управления.

В 2015 году обеспечено развитие энергосервисных услуг в жилищном фонде (многоквартирных домах). В частности, будет упрощен порядок заключения энергосервисных договоров и предусмотрена возможность фиксации на долгосрочный период объема потребления тепловой энергии в многоквартирном доме.

Начиная с 2015 года работает система специализированного федерального контроля за соблюдением жилищного законодательства на территории Российской Федерации посредством осуществления деятельности Главного государственного жилищного инспектора, наделенного правом проведения проверок региональных органов государственного жилищного надзора.

В целях обеспечения дополнительного контроля реализации законодательства Российской Федерации в сфере управления многоквартирными домами Правительством Российской Федерации будет продолжена работа по организации и обеспечению функционирования институтов общественного контроля в ЖКХ.

**2.2. Жилищное строительство.**

**Ликвидация аварийного жилищного фонда**

Переход от дефицита обеспеченности жильем к достижению стандарта покомнатного расселения в жилых помещениях; создание эффективного механизма государственной защиты прав граждан – участников долевого строительства; создание механизмов стимулирования внедрения новых технологий и поэтапный запрет использования устаревших методов строительства; переход на систему проектного финансирования жилищного строительства с привлечением средств граждан через банковские инструменты; строительство инфраструктуры при реализации приоритетных проектов жилищного строительства и программ развития застроенных территорий.

Задачи, которые необходимо решить для достижения этих целей:

разработка механизмов финансирования жилищного строительства на основе банковских инструментов (проектное финансирование, привлечение средств граждан через накопительные счета);

внедрение современных нормативов строительства жилья индустриальным способом при строительстве современного стандартного жилья;

снижение административных барьеров и затрат на прохождение согласований в строительстве;

создание условий для вхождения на локальные рынки новых игроков;

стимулирование внедрения застройщиками новых технологий, позволяющих улучшить качество жилья и повысить эффективность, для оптимизации стоимости;

вовлечение неиспользуемых земельных участков, в том числе промзон, находящихся в федеральной собственности, в центральных частях городов для целей жилищного строительства;

разделение финансовой ответственности за развитие социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры между бюджетами различных уровней и застройщиками;

установление приоритета жилищного строительства при формировании программ развития естественных монополий;

формирование источников финансирования из федерального бюджета для поддержки строительства инфраструктуры при реализации приоритетных проектов жилищного строительства и программ развития.

Итог: целевыми качественными изменениями, достижение которых планируется в рамках реализации настоящей Стратегии, будут выступать:

увеличение объемов строительства жилья до 120 млн кв. м;

переход к прозрачному строительному рынку, свободному от административных барьеров и гарантирующему защиту прав его участников;

исключение возможности появления обманутых дольщиков, решение проблем, существующих на региональном уровне;

повышение уровня конкуренции застройщиков в регионах;

модернизация технологий строительной отрасли;

повышение качества строительства стандартного жилья с учетом современных требований населения.

Вовлечение земельных участков, промышленных зон и развитие застроенных территорий. переход от расширения городов к эффективному использованию застроенных территорий и пустующих участков внутри городских границ. Задачи, которые необходимо решить для достижения этой цели:

проведение межевания всех земель внутри городских границ и постановка земельных участков на кадастровый учет;

вовлечение неэффективно используемых земель в федеральной собственности в жилищное строительство;

разработка и утверждение прогрессивной шкалы ставок земельного налога для собственников неиспользуемой городской земли.

Итог: переход от модели экстенсивного развития к развитию городов внутри существующих границ за счет эффективного использования земельных ресурсов.

В рамках реализации целей настоящей стратегии в части овышения доступности жилья и формирования спроса на рынке основными инструментами должны выступать ипотечное кредитование, арендное жилье и новый сегмент – жилье для социально приоритетных категорий граждан

Жилье для социально приоритетных категорий граждан. В качестве инструмента повышения спроса на рынке жилья необходимо рассмотреть механизм предоставления социального жилья в наем. Данный инструмент практически отсутствует на современном рынке аренды. Его заменяет предоставление жилья социально приоритетным категориям в собственность. Одновременно у регионов и муниципалитетов отсутствуют стимулы и бюджеты для формирования и использования арендного жилищного социального использования.

В настоящее время обеспечение жильем некоторых категорий граждан, претендующих на государственную поддержку в жилищной сфере, реализуется посредством ипотечного кредитования и ряда социальных жилищных программ. Существующий фонд социального жилья на текущий момент не способен решить проблему

обеспечения граждан, имеющих право на улучшение жилищных условий, за счет федерального, регионального или муниципального бюджета.

В целях совершенствования государственной политики по вопросам обеспечения жильем незащищенных категорий граждан будет создан институт некоммерческого арендного жилья. Будут разработаны и реализованы пилотные проекты строительства некоммерческих арендных домов при поддержке местных властей. Необходимо предусмотреть отказ от возможности приватизации новых предоставленных квартир на условиях некоммерческой аренды.

Реализация стратегии развития жилищной сферы привлечет частных инвесторов в строительство некоммерческого арендного жилищного фонда. Проекты создания некоммерческого арендного жилья будут осуществляться при государственной поддержке, в том числе за счет реализации совместных проектов в формате государственно-частного партнерства.

Для целей реализации настоящей стратегии необходимо выполнение следующих первоочередных задач в данном сегменте рынка:

переход от предоставления жилья в собственность для отдельных категорий граждан к некоммерческой аренды, прекращение бесплатной приватизации нового жилья;

разработка механизма бюджетной поддержки строительства некоммерческого арендного жилья.

Целью государственной политики в сфере ликвидации аварийного жилищного фонда является создание постоянно действующей системы реновации жилищного фонда, основанной на принципах государственной поддержки социально незащищенных категорий граждан и реализации прав собственников при переселении из аварийного жилищного фонда.

Для достижения поставленной цели необходимо завершить расселение аварийного жилья, признанного таковым до 1 января 2012 года, а также создать новые механизмы переселения граждан из аварийного жилья, признанного таковым после 1 января 2012 года.

Площадь аварийного жилищного фонда, признанного таковым по состоянию на 1 января 2012 года и требующего расселения до 1 сентября 2017 года, составляет 11,4 млн. кв.м.

В 2014 году плановый показатель был выполнен на 113% - расселено 2,96 млн.кв.м. аварийного жилищного фонда, в новые квартиры переехали 191 тыс. человек.

Эффективное решение поставленной задачи обеспечивается за счет реализованных в 2014 году следующих мер:

* утверждены четкие показатели общей площади и количества граждан, подлежащих расселению, для каждого субъекта Российской Федерации;
* создана сквозная система контроля и мониторинга реализации программ переселения - начиная с момента подачи регионом заявки в Фонд ЖКХ и завершая фактом переселения;
* снижен уровень долевого финансирования расходов со стороны субъектов Российской Федерации на реализацию мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;
* оптимизирован порядок и условия предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации на реализацию мероприятий по программам переселения;
* усилена ответственность субъектов Российской Федерации за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

При этом, важнейшим вопросом, который необходимо решить в рамках запуска новых механизмов расселения аварийного жилищного фонда, является вопрос создания системы достоверного учета аварийного жилищного фонда и формирования соответствующего реестра на федеральном уровне.

В этих целях в 2015 году будет разработана и запущена в практическую эксплуатацию система формирования реестра аварийного жилищного фонда, в рамках которой будет обеспечено получение на системной основе актуальной и достоверной информации о состоянии жилищного фонда. Отдельным вопросом в этой части является проведение ревизии и формирование актуального реестра аварийного жилищного фонда, находящегося в федеральной собственности, в целях его восстановления. Новая система расселения аварийного жилищного фонда будет основываться на новых подходах к условиям предоставления жилья гражданам, проживающим в аварийных домах, которые будут выражаться, прежде всего, в безусловном выполнении государством своих обязательств перед социально-незащищенными категориями граждан (не имеющих достаточного дохода, а также нуждающихся в жилье), а с другой стороны в оказании максимального содействия собственникам жилья, которые не могут претендовать на предоставление жилья государством, в самостоятельном решении вопроса переселения из аварийного жилья.

Предлагается целевая модель переселения граждан из аварийного жилищного фонда, предусматривающая безусловное обеспечение жильем малоимущих собственников, у которых нет иного жилого помещения для проживания и малоимущих граждан, проживающих по договорам социального найма – предоставление жилого помещения по договору социального найма.

При этом, одним из основных принципов новой системы расселения аварийного жилищного фонда будет принцип возвратности вложенных бюджетных средств и повторного их направления на решение задач расселения аварийного жилья, а также на привлечение средств частных инвесторов, в том числе собственников аварийного жилья.

Расселение аварийного жилья будет осуществляться посредством разработки и реализации соответствующих региональных программ, устанавливающих четкие и понятные параметры переселения.

В качестве одного из основных источников финансирования мероприятий по расселению аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2012 года, в долгосрочной перспективе рассматривается плата за наем в жилищном фонде социального использования, которая могла бы позволить регионам на системной основе обеспечивать в определенном объеме возврат финансовых средств, затраченных на строительство, с целью их направления на дальнейшее воспроизводство жилищного фонда социального использования и переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Указанный механизм может стать одним из базовых элементов развития института так называемого некоммерческого найма жилых помещений.

Кроме того, в рамках реализации Стратегии и нового федерального закона о расселении аварийного жилищного фонда, необходимо проработать вопрос оказания государственной поддержки указанным мероприятиям с использованием ресурсов единого института развития в жилищной сфере, в том числе проработать вопросы условий предоставления средств (платность/безвозмездность, возвратность/ невозвратность, процентная ставка и другие).

В краткосрочной перспективе (до 2020 года) разработанные механизмы переселения граждан из аварийного жилья, признанного таковым после 1 января 2012 года, должны обеспечивать недопущение роста объема аварийного жилищного фонда.

**3. СТАНДАРТЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ИНДЕКСЫ ОЦЕНКИ СОСТОЯНИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ И СОЗДАНИЯ ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ**

Докладывая министр строительства и ЖКХ на сессии «Развитие территорий – современные подходы к формированию жилой среды» в рамках Международного инвестиционного форума «Сочи - 2016» говорил о том, что Президентом Российской Федерации утвержден перечень основных направлений стратегического развития нашей страны на период до 2025 г., включающий направления «Ипотека и арендное жилье» и «ЖКХ и городская среда».

В рамках выполнения поставленных задач мы скорректировали законодательство и ввели инструмент, позволяющий вовлекать по инициативе органов местного самоуправления неэффективно используемые застроенные земли, расположенные в границах населенных пунктов и прилегающих территорий, подлежащих комплексному и устойчивому развитию.

Для стимулирования вовлечения в оборот новых земель федеральное Правительство в 2017 – 2019 гг. будет ежегодно выделять 20 млрд. рублей,

Для этого мы утвердим Перечень первоочередных мероприятий по благоустройству - это ремонт городской общественной инфраструктуры, благоустройство парков, детских площадок, озелененение. Особое внимание будет уделено созданию и контролю исполнения требований доступности среды для маломобильных групп.

На основании этого перечня муниципалитеты должны разработать собственные программы благоустройства с приоритетом реализации этих мероприятий в 2017 году. Причем эти программы должны разрабатываться с учетом общественного мнения. Минстрой возьмёт их реализацию на особый контроль: для этого в ГИС ЖКХ будет внедрена специальная система мониторинга.

Для более эффективной реализации проекта мы планируем создать специализированный интернет-портал с лучшими практиками благоустройства и провести обучающие семинары для местных властей. Одновременно с реализацией этих мер мы предлагаем запустить системные изменения принципов благоустройства и формирования общественной среды.

Будут установлены современные требования к проектированию и благоустройству городов. В соответствии с ними АИЖК за свой счет разработает комплекс стандартов для городов различных форматов. Этот документ определит технические требования к городской среде и ориентиры по её эстетическому оформлению, но при этом оставит муниципалитетам свободу в выборе художественных решений. В дальнейшем региональные и муниципальные документы должны быть актуализированы в соответствии с этими документами, что создаст единый вектор развития муниципалитетов в стране.

Для стимулирования местных властей мы планируем запустить федеральную финансовую поддержку мероприятий по благоустройству, причем она будет оказываться как путем выделения субсидий всем регионам, и установки соответствующих целевых показателей, так и в виде грантов на софинансирование конкретных проектов, отобранных на конкурсной основе.

В целях модернизации и повышения энергетической эффективности объектов ЖКХ необходимо решить следующие задачи:

* обеспечение благоприятных условий для привлечения частных инвестиций в сферу ЖКХ;
* ликвидация неэффективного управления объектами ЖКХ, осуществляемого унитарными предприятиями;
* внедрение новых механизмов государственной поддержки развития и модернизации коммунальной инфраструктуры, в том числе учитывающих специфику реализации инвестиционных проектов по модернизации объектов ЖКХ в «малых городах»;
* переход на использование наиболее эффективных технологий, применяемых при модернизации (строительстве, создании) объектов коммунальной инфраструктуры;
* принятие и реализация мер, направленных на повышение платежной дисциплины и ответственности неплательщиков, в том числе посредством проработки вопроса введения прямых договорных отношений по поставке коммунальных ресурсов (предоставлению коммунальных услуг) между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений в многоквартирном доме и проработки мер по развитию систем расчетов за жилищно-коммунальные услуги, в том числе посредством совершенствования правового регулирования деятельности расчетных центров, развитию сервисов дистанционной оплаты, введение возможности отключения подачи коммунального ресурса за задержку платежей по любому виду коммунального ресурса с установлением обязанности для лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, произвести такое отключение, а также упрощение порядка обращения взыскания на жилое помещение и переселение в случае существенной задолженности за жилищно-коммунальные услуги;

- переход на долгосрочное тарифное регулирование в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, в том числе в условиях действия требования об обязательном учете при формировании тарифа гарантирующей организации, оказывающей услуги в сфере водоснабжения и водоотведения, расчетной предпринимательской прибыли в размере 5% (за исключением унитарных предприятий, для которых данный размер может быть установлен на более низком уровне);

- обеспечение работы механизма долгосрочного регулирования совокупного платежа гражданина за коммунальные услуги, исключающего необоснованный рост платы граждан за коммунальные услуги и обеспечивающего предсказуемость для регулируемых организаций и частного инвестора федеральных ограничений при установлении тарифов;

- совершенствование механизма выявления и оформления прав на бесхозяйные объекты ЖКХ, в том числе стимулирование к этой деятельности органов местного самоуправления, на территории которых выявляются такие объекты.

При этом, необходимо отметить, что положения настоящей Стратегии распространяются на сферы электроснабжения и газоснабжения в части обеспечения потребителей качественными коммунальными ресурсами (услугами) по электроснабжению и газоснабжению, а также развития энергосбережения и повышения энергетической эффективности в данных сферах. Иные вопросы развития электроснабжения и газоснабжения регулируются Энергетической стратегией России на период до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации
от 13 ноября 2009 г. № 1715-р (далее – Энергетическая стратегия), Стратегией развития электросетевого комплекса Российской Федерации, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 511-р.

Указанный подход обусловлен тем, что указанные сферы, в отличие от сфер теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, не являются отраслями, деятельность которых связана преимущественно с обеспечением населения коммунальными ресурсами (услугами). Так, по данным некоммерческого партнерства гарантирующих поставщиков и энергосбытовых компаний доля потребления электрической энергии населением составляет 13-15%, газа – 13%. Эти сферы являются, прежде всего, инфраструктурными для всей экономики страны в целом, соответственно стратегия их развития в большей степени определяется не столько нуждами жилищно-коммунального хозяйства, сколько необходимостью обеспечения потребностей и развития всех отраслей экономики, отдельных территорий, развития экспортного потенциала и описываются Энергетической стратегией.

В целях создания благоприятных условий для привлечения частных инвестиций в сферу ЖКХ Правительство Российской Федерации обеспечило создание необходимой законодательной базы, основанной на переходе к долгосрочному инвестиционному планированию и тарифному регулированию, развитию концессионной модели государственного частного партнерства.

В целом для создания условий для привлечения в ЖКХ частных инвестиций приняты более 30 нормативных правовых актов (в том числе, в рамках совершенствования законодательства о концессионных соглашениях).

Федеральным законом от 7 мая 2013 г. № 103-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О концессионных соглашениях" и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 103-ФЗ) внесены изменения в законодательство о концессионных соглашениях, о теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении, предусматривающие создание правового механизма для привлечения частных инвестиций в жилищно-коммунальную отрасль, в том числе учитывающие такие особенности заключения соглашений на передачу в долгосрочную аренду или концессию объектов коммунальной инфраструктуры как установление обязательных требований к собственникам, концессионерам и арендаторам в части необходимости  достижения таковыми целевых показателей надежности, качества и энергетической эффективности.

Федеральным законом № 103-ФЗ:

* введено требование, согласно которому частный оператор не сможет получить в эксплуатацию коммунальную инфраструктуру без принятия на себя обязательств по модернизации имущества за счет привлеченных средств.

Причем, обязательства определяются концедентом по результатам проведенного технического обследования передаваемых объектов, а также с учетом развития систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, предусмотренного схемами тепло-, водоснабжения и водоотведения;

* расширен перечень существенных условий, которые должны содержаться в концессионном соглашении. К ним отнесены долгосрочные параметры регулирования деятельности концессионера, расходы концессионера на создание и (или) реконструкцию объектов соглашения, значения показателей надежности, качества, энергетической эффективности объектов, порядок возмещения расходов концессионера.

Таким образом, на начальном этапе при заключении концессионного соглашения определяются основные условия на долгосрочный период, такие как обязательства оператора по обеспечению качества услуг, прогнозная стоимость услуг на срок действия концессионного соглашения. За недостижение взятых на себя обязательств организация будет нести имущественную ответственность, а при неоднократном нарушении концессионное соглашение будет расторгнуто.

При этом создаются понятные условия для инвесторов, определены гарантии возврата вложенных частным оператором средств, порядок возмещения вложенных средств при досрочном расторжении концессионного соглашения.

Одновременно внесены изменения в отраслевое законодательство, синхронизирующие нормы Федерального закона от 27 июля 2005 г.
№ 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" и положения, касающиеся тарифного регулирования. Так, размер тарифа будет зависеть от обязательств по достижению организацией качества предоставляемых потребителям услуг, установленных в инвестиционных и производственных программах организаций.

При этом утверждение инвестиционных программ будет происходить с учетом планов по развитию коммунальных систем, определенных в схемах тепло-, водоснабжения, водоотведения, программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

Во исполнение Федерального закона от 7 мая 2013 г. № 103-ФЗ:

1. установлена рекомендуемая (примерная) форма концессионного соглашения в отношении систем коммунальной инфраструктуры и иных объектов ЖКХ (постановление Правительства Российской Федерации от 5 декабря 2006 г. № 748 "Об утверждении примерного концессионного соглашения в отношении систем коммунальной инфраструктуры и иных объектов ЖКХ, в том числе объектов водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, объектов, на которых осуществляется обращение с отходами производства и потребления, объектов, предназначенных для освещения территорий городских и сельских поселений, объектов, предназначенных для благоустройства территорий, а также объектов социального обслуживания населения");
2. определен порядок предоставления антимонопольным органом (Федеральной антимонопольной службой) согласия на изменение условий концессионного соглашения (постановление Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2014 г. № 368 "Об утверждении [Правил](#Par26) предоставления антимонопольным органом согласия на изменение условий концессионного соглашения");
3. установлены требования к форме и содержанию вычислительной программы, применяемой для целей расчета дисконтированной выручки участника конкурса на право заключения договора аренды или концессионного соглашения в отношении объектов тепло-, водоснабжения и водоотведения, находящихся в государственной или муниципальной собственности (приказ Минэкономразвития России от 1 октября 2013 г. № 563 "О требованиях к форме и содержанию вычислительной программы по определению дисконтированной выручки участника конкурса на право заключения концессионного соглашения или договора аренды в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, находящихся в государственной или муниципальной собственности");
4. определен порядок дисконтирования величин при оценке конкурсных предложений на право заключения концессионных соглашений в отношении объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или договоров аренды объектов теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельных объектов таких систем, находящихся в государственной или муниципальной собственности (постановление Правительства Российской Федерации от 3 июня 2014 г. № 510 "Об утверждении Правил дисконтирования величин при оценке конкурсных предложений на право заключения концессионных соглашений и договоров аренды в сфере теплоснабжения, в сфере водоснабжения и водоотведения").

При этом, особое внимание уделяется регулированию вопросов ответственности концессионера по исполнению обязательств в рамках концессионных соглашений.

Основными мероприятиями, реализация которых должна быть обеспечена в целях создания благоприятных условий для привлечения частных инвестиций в сферу ЖКХ для решения задач модернизации и повышения энергетической эффективности объектов ЖКХ являются:

1. Завершение в 2015 году разработки программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, схем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения поселений и городских округов.

По итогам Iполугодия 2015 года в Российской Федерации утверждено88% схем теплоснабжения от общего количества, необходимых к утверждению; 81% схем водоснабжения и водоотведения; 82%программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

1. Осуществление долгосрочного тарифного регулирования в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, обеспечивающего долгосрочные гарантии инвесторам в части доходности и возвратности вложенных средств.

Федеральным законом от 30 декабря 2012 г. № 291-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования тарифов в сфере электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения" введено долгосрочное тарифное регулирование в отраслях ЖКХ, которое станет обязательным с 1 января 2016 года и создаст долгосрочные гарантии инвесторам в части доходности и возвратности вложенных средств при реализации проектов по модернизации объектов ЖКХ.

При использовании долгосрочных методов тарифного регулирования экономия средств, достигнутая регулируемой организацией в результате снижения расходов в предыдущий долгосрочный период регулирования, в том числе связанная с сокращением потерь ресурсов, будет учитываться в составе необходимой валовой выручки в течение последующих 5 лет.

На сегодняшний день приняты 5730 долгосрочных тарифных решений, в том числе в сфере теплоснабжения 3201 тарифное решение (что составляет 19,1% от общего числа), 1509 тарифных решений в сфере водоснабжения (что составляет 10,4% от общего числа) и 1020 тарифных решений в сфере водоотведения (что составляет 13,4% от общего числа).

1. Реализация субъектами Российской Федерации утвержденных во исполнение Федерального закона от 28 июня 2014 г. № 200-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" региональных комплексов мер по развитию ЖКХ субъекта Российской Федерации, предусматривающих реализацию законодательства Российской Федерации, решений Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации в сфере ЖКХ.

Кроме того, с целью проведения оценки эффективности работы субъектов Российской Федерации по привлечению частных инвестиций в сферу ЖКХ и реализации принятых федеральных решений, разработан рейтинг субъектов Российской Федерации с точки зрения инвестиционной привлекательности сферы ЖКХ.

Рейтинг составлен по 12 основным показателям, в том числе характеризующим реализацию регионами принятых на федеральном уровне решений, направленных на создание условий по привлечению частных инвестиций в ЖКХ, среди которых:

* объем инвестиций, предусмотренных в рамках утвержденных инвестиционных программ в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения по отношению к количеству регулируемых организаций в данных сферах;
* доля долгосрочных тарифных решений в общем числе тарифных решений в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
* объем средств частных инвесторов, привлеченных в рамках реализации проектов государственно-частного партнерства;
* доля заемных средств в общем объеме капитальных вложений в системы теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;
* наличие утвержденного графика передачи объектов неэффективных МУП/ГУП в концессию по итогам проведенной оценки эффективности;
* наличие объявленных конкурсов на передачу объектов ЖКХ в концессию;
* наличие утвержденной дорожной карты по развитию ЖКХ субъекта Российской Федерации;
* доля утвержденных схем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в общем количестве схем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, необходимых к утверждению;

- доля зарегистрированных объектов ЖКХ в общем количестве объектов ЖКХ, подлежащих регистрации. В дальнейшем планируется совершенствование методологии рейтингования для оценки инвестиционного потенциала регионов в части повышения открытости и прозрачности формирования данного рейтинга, в том числе с точки зрения исходных данных, на основе которых он формируется.

Обеспечение функционирования Центра государственно-частного партнерства, созданного при Минстрое России в целях методического сопровождения подготовки инвестиционных проектов в сфере ЖКХ, сопровождения их реализации, определения и позиционирования лучших практик инвестирования в ЖКХ, выработки в составе мер государственной поддержки специального механизма льготного финансирования инвестиционных проектов в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Такие меры позволят увеличить оборот предприятий, снизить текущие расходы, упростить регулирование и контроль, повысить привлекательность этих предприятий для инвесторов.

Ключевым элементом Стратегии в части формирования комфортной городской среды является формирование стандарта комплексного развития территорий и индекса оценки состояния городской среды в российских городах. Стандарты – это конструктор для города, это важный инструмент трансформации городов страны. Они объединят большой пласт материалов – от рекомендаций о том, как строить новые дома и улучшать качество жизни, до принципов развития районов исторической застройки.

Формируемые стандарты станут для России документом нового типа. Это гибкие стандарты, они не устанавливают новых ограничений, а задают ориентиры и различные пути их достижения. Гибкий систематизированный подход к территориальному развитию поддерживается ОЭСР, декларирующей принципы развития городов на международном уровне в целом.

В то же время принятая в России система градостроительных нормативов основывается на директивно задаваемых параметрах – от расстояния от школы до дорог до количества зеленых насаждений во дворе на одну квартиру. В ходе разработки стандартов учтены исторические, культурные и климатические особенности каждого города, что позволит местным властям целенаправленно улучшать внутреннюю среду, транспортную и социальную инфраструктуру, создавать места досуга.

При формировании нового облика городов мы должны учитывать лучшие международные практики. Рекомендации ООН-Хабитат и ОЭСР определяют пять основных правил устойчивого развития городов.

1. Должно обеспечиваться смешанное использование городских территорий – в каждом районе под общественные, деловые и социальные функции должно отдаваться не менее 40% общей площади зданий;

2. Минимизируется строительство монофункциональных участков – не более 10% территорий кварталов могут представлять только одну функцию. Это исключит появление «спальных районов по существующему образцу;

3. Высокая плотность застройки, рекомендуется достижение показателя 15 тыс. жителей на кв. км. При этом должно обеспечиваться формирование комфортной разнообразной среды в соответствии в предыдущими правилами. Это обеспечит эффективное использование земельных ресурсов;

4. Обеспечение эффективности улично-дорожной сети. Доля улиц в общем балансе территорий должна составлять не менее 30%, общая длина улиц на 1 квадратный километр постройки – не менее 18 км. Это существенно больше, чем строится сейчас;

5. Обеспечение социального многообразия - от 20 до 50% жилых единиц в каждом районе относится к социальному найму или стандартному жилью. Ни один вид или тип жилья не превосходит 50% от всех жилых единиц в квартале. Это позволит не допустить формирование «каменных гетто». Разнообразная и компактная городская среда рождается при сочетании высокой плотности застройки и улично-дорожной сети, а также создания условий для развития в первых этажах коммерческой инфраструктуры – предприятий торговли и услуг.

Районы, в которых строительство жилья осуществляется в соответствии с современными стандартами становятся центрами экономического роста, точками притяжения бизнеса и экономически активного населения.

Методика создана с учетом лучших международных практик оценки качества среды. В ходе ее создания детально проанализирована среда более сотни городов России, тщательным образом изучены данные государственной и муниципальной статистики. Индекс можно сравнить с медицинской диагностикой, указывающей на самые проблемные зоны в городе, он поможет определить ориентиры, желаемую модель развития и в дальнейшем оценить эффективность предпринятых действий по улучшению тех или иных показателей качества среды (безопасность, экологичность, комфорт, идентичность и своеобразность).

Федеральные власти будут пользоваться индексом для оценки качества развития среды в муниципальном образовании. Рейтинг также будет стимулировать местные органы власти и самих граждан к улучшению состояния городской среды. Основные цели методики:

создать эффективный инструмент оценки качества городской среды городов России;

сформировать универсальный механизм для определения индивидуальных

направлений улучшения городской среды;

разработать алгоритм формирования городских программ улучшения качества городской среды.

Алгоритм оценки качества городской среды включает следующие основные этапы:

* сбор данных
* расчет значений индикаторов
* определение шкал оценки
* присвоение каждому городу соответствующего балла
* составление рейтинга согласно размерно-климати- ческим группам

Каждая группа городов должна иметь свою шкалу оценки показателей. Это способ нивелировать влияние климата и размера города на значение показателя и релевантно сравнить его с другими городами.

Показателем работы в части разработки и внедрения стандартов благоустройства станет продвижение российских городов в глобальных рейтингах развития и привлекательности. Для формирования новой городской среды необходима реализация следующих основных мер:

внедрение и реализация обязательного стандарта комплексного развития территорий, с актуализацией нормативной базы в области градостроительного регулирования, планировки территорий, архитектурного проектирования и благоустройства;

внедрение Индекса качества городской среды во всех городах России для мониторинга и ежегодной оценки реализации мероприятий по развитию городских территорий;

использование для строительства жилья существующих земельных резервов: комплексное освоение промзон, реконструкция застроенных территорий;

реализация пилотных проектов благоустройства в рамках подготовки к чемпионату мира по футболу 2018 года;

модернизация нормативно-правовой базы в части градостроительного и территориального планирования, архитектурно-строительного проектирования, строительных и санитарных правил и норм;

актуализация библиотеки лучших практик реализации проектов по благоустройству в субъектах Российской Федерации по итогам анализа проектов 2017 года и последующих годов.

Эффективная реализация. Стратегии невозможна без своевременного и всестороннего обеспечения актуальными и достоверными статистическими данными о развитии жилищной сферы и ее отдельных секторов.

Основными проблемами существующей системы сбора статистики в жилищной сфере являются:

неструктурированность данных Росреестра о жилищном фонде и земельных участках, сделках купли-продажи, финансировании жилищного строительства по ДДУ, ипотечным сделкам, недостаточность существующего агрегирования информационных потоков Росреестра для ведения статистического мониторинга;

недоступность основного массива данных Росреестра для пользователей, ограниченный доступ к ним и предоставление по принципу «информация по одному объекту учета в рамках одного запроса»;

функциональное несоответствие информации задачам эффективного управления развитием жилищной сферы, недостаточная надежность и неполнота данных Росстата;

недостаточность детализированной информации, собираемой и публикуемой Минстроем России, Минфином России, Центробанком России, для информационного покрытия всех этапов жизненного цикла жилья и получения достоверной информации о характеристиках объектов жилищной сферы, необходимой для развития рынка жилья и выработки предложений по совершенствованию его регулирования;

несистемность и разрозненность публикации открытых данных на муниципальных и региональных уровнях; недостаточность и недостоверность информации о рынке арендного жилья, ценах и объемах поглощения на рынках первичного и вторичного жилья, а также индивидуального жилищного строительства;

отсутствие системности технической инвентаризации объектов недвижимости (в частности, многоквартирных жилых домов) и ненадежность статистических данных о ветхом и аварийном жилищном фонде;

недостаточность статистической информации, собираемой на местном уровне, для оценки состояния жилищного фонда и земельных участков, жилищного строительства, жилищного финансирования, рынка жилья.

Данных статистики, собираемой на местном уровне, недостаточно для оценки состояния жилищного фонда и земельных участков, жилищного строительства, жилищного финансирования, рынка жилья, мониторинг рынков недвижимости необходимо осуществлять с местного уровня, поскольку основные параметры рынков жилья (цена, характеристики классов жилья, спрос и предложение) в каждом населенном пункте, даже внутри одного региона, существенно отличаются. Мониторинг жилищной сферы начиная с регионального уровня (а не с местного) может искажать реальную картину, поскольку большинство параметров управления жилищной сферой определяется местной спецификой.

Рынок жилья в значительной степени определяется особенностями города – будь это мегаполис с формированными классами жилья под разнообразный спрос или моногород с высокой потребностью в доступном жилье и механизмами поддержки спроса.

В целом существующая система сбора статистики в жилищной сфере не позволяет реализовать оперативный мониторинг (с ежемесячной периодичностью) по строительству, состоянию рынка жилья, финансированию жилищного строительства. Совершенствование статистики в жилищной сфере должно основываться на принципе «от источника появления первичной информации».

Сбор данных в точках ее формирования с последующей пообъектной привязкой позволит минимизировать риски недостоверности и агрегировать данные для широкого спектра аналитических задач в различных комбинациях. Это позволит создать новый институт, ответственный за управление потоками данных в жилищной сфере и их использование в интересах государства и общества в аналитических и деловых целях.

Целями создания информационной системы являются:

обеспечение централизованного равного доступа участников рынка к информации о застройщиках и строительстве жилья;

предоставление полной информации по развитию рынка жилья и ипотеке;

информационное обеспечение деятельности фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства;

повышение обоснованности и качества управленческих решений в жилищной сфере за счет своевременного получения объективной и полной информации;

снижение трудозатрат юридических и физических лиц, муниципальных и региональных органов власти на заполнение статистических форм;

повышение прозрачности рынков жилищной сферы.

Пользователями единой информационной системы станут все участники жилищной сферы: физические лица, риелторы, застройщики, банки, инвесторы, государство и государственные институты развития, муниципалитеты и муниципальные институты.

Информационная система позволит обеспечить:

максимально рациональную организацию и эффективное управление информационными потоками на всех этапах жизненного цикла жилья;

нивелирование недостатков существующей системы сбора статистики в жилищной сфере;

организацию результативного мониторинга процессов создания и функционирования объектов недвижимости, жизнедеятельности субъектов рыночных и не рыночных отношений органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, хозяйствующих субъектов, некоммерческих, в том числе общественных, организаций и населения;

выявление реальных проблем развития жилищной сферы, обоснование и подготовку необходимых прямых управленческих и регуляторных решений публичной властью в этой области жизнедеятельности государства и общества.

Система позволит обеспечить сбор актуальной статистической информации по следующим предметным областям.

Земельный фонд: анализ потенциала жилищного строительства в городах; площадь незастроенных территорий с видом разрешенного использования для жилищного строительства и территорий, занятых ветхим и аварийным жильем; плотность застройки; соответствие текущего вида разрешенного использования документам территориального планирования; активность по предоставлению земельных участков для жилищного строительства.

Жилищное строительство: оперативный мониторинг активности в жилищном строительстве (от выдачи разрешений на строительство до ввода в эксплуатацию); прогноз ввода жилья; мониторинг финансового состояния застройщиков; финансирование. Жилищный фонд: статистика обо всем жилищном фонде, направлениях его использования, обеспеченности удобствами, количестве проживающих, доле пустующего жилья.

Рынок жилья и ипотеки: статистика по продажам (доле непроданного жилья) на этапе строительства и привлечению средств населения; сделки с жильем (в том числе аренда), индексы цен, доля сделок с ипотекой; количество ипотечных заемщиков и характеристики ипотечных квартир; условия ипотечного кредитования; информация о кредиторах.

Основным документом, в соответствии с которым в настоящее время осуществляется государственная политика в сфере подготовки кадров для жилищно-коммунального хозяйства является План мероприятий по подготовке, профессиональной переподготовке и повышению квалификации кадров органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и организаций жилищно-коммунального комплекса на 2013-2015 годы, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2013 г. № 2077-р (далее - План).

Реализацию Плана, в том числе координацию этой деятельности в субъектах Российской Федерации, осуществляет Минстрой России и созданная им Межведомственная рабочая группа по вопросам кадрового обеспечения сферы жилищно-коммунального хозяйствам, которая была создана в 2014 году Минстроем России для обеспечении сферы ЖКХ квалифицированными кадрами:

- дефицит высококвалифицированных кадров рабочих и специалистов;

- недостаточный уровень подготовки менеджмента;

- отсутствие сбалансированного регионального (муниципального) заказа на профессиональную подготовку;

- слабое материально-техническое и финансовое обеспечение образовательных учреждений;

- отсутствие системы непрерывного профессионального образования;

- низкий имидж профессий и специальностей ЖКХ;

- малоэффективная профориентационная работа среди учащихся общеобразовательных школ.

Кроме того, важным фактором по реализации государственной политики в сфере ЖКХ является разработка профессиональных стандартов для жилищно-коммунального хозяйства, осуществляемая в разрезе видов профессиональной деятельности. Рабочей группой в 2014 году утвержден перечень, включающий 147 профессиональных стандартов.

В настоящее время приказами Минтруда России утверждены 20 профессиональных стандартов в сфере ЖКХ, в том числе в сфере лифтового хозяйства, эксплуатации котлового хозяйства, станций водоподготовки, в области обращения с отходами, эксплуатации наружных газопроводов низкого давления, по эксплуатации очистных сооружений водоотведения, по управлению жилищным фондом, по управлению, по эксплуатации и обслуживанию многоквартирного дома, по абонентскому обслуживанию потребителей, по эксплуатации трубопроводов и оборудования тепловых сетей

Одной из основных задач, направленных на усиление образовательной деятельности в сфере ЖКХ является разработка проектов федеральных государственных образовательных стандартов для подготовки кадров по направлению в сфере оказания услуг в области жилищно-коммунального хозяйства, содержания и обслуживания многоквартирных домов (высшее образование, среднее профессиональное образование).В настоящее время разработано два проекта федерального государственного образовательного стандарта по направлению в сфере оказания услуг в области жилищно-коммунального хозяйства, содержания и обслуживания многоквартирного дома для высшего и среднего профессионального образования. Министерство образования и науки Российской Федерации сообщило, что проекты вышеуказанных стандартов прошли независимую экспертизу и находятся на рассмотрении рабочей группы высшего образования Совета Министерства образования и науки Российской Федерации по федеральным государственным образовательным стандартам, после чего они будут направлены на рассмотрение Совета Министерства образования и науки Российской Федерации.

В субъектах Российской Федерации организована работа по реализации планов подготовки, профессиональной переподготовки и повышения квалификации специалистов в сфере жилищно-коммунального хозяйства для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления и организаций жилищно-коммунального комплекса.

Вместе с тем, приоритетными задачами в рамках реализации Стратегии, должны стать следующие:

Разработка специальных образовательных продуктов, обеспечивающих подготовку специалистов в сфере лицензирования (прежде всего, обучение сотрудников органов государственного жилищного надзора, а также членов лицензионной комиссии), подготовка и проведение концессионных конкурсов, а также подготовка специалистов для региональных операторов.

Создание механизма и формирование на федеральном уровне кадрового резерва в сфере жилищно-коммунального хозяйства, включающего в том числе мероприятия по организации работы с кадровым резервом, определение источников формирования кадрового резерва, определение перечня должностей и сфер, в которых будет формироваться кадровый резерв, проработку вопроса об источниках финансирования мероприятий по формированию кадрового резерва и другие.

Гарантиями достижения целей развития ЖКХ являются требования, которые должны соблюдаться пользователями системы из числа поставщиков жилищно-коммунальных услуг, например, возможность для потребителя не оплачивать услугу в случае, если квитанция на его оплату не будет сформирована с использованием системы, а также в случае отсутствия в системе информации о размере платы за эту услугу, информации, на основании которой определяется указанная плата (объем услуги, стоимость за единицу).

В настоящее время ведется работа по формированию муниципальных представительств Центров общественного контроля, которые будут, в том числе, участвовать в осуществлении общественного контроля за качеством жилья при приемке домов и приобретении жилых помещений в целях реализации программ переселения.

Настоящая Стратегия будет реализовываться в период 2015 – 2020 годов. Ресурсное обеспечение реализации Стратегии будет осуществляться за счет бюджетных и внебюджетных источников, формируемых и предусматриваемых в установленном порядке. Целевые показатели развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года представлены в таблице 1.

**Таблица 1. Целевые показатели развития жилищно-коммунального хозяйства
в Российской Федерации до 2020 года**

| **Целевой показатель** | **2015 г.** | **2016 г.** | **2017 г.** | **2018 г.** | **2019 г.** | **2020 г.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Общая площадь многоквартирных домов, в отношении которых проведен капитальный ремонт в установленный срок в рамках реализации региональных программ капитального ремонта, тыс.кв.м | 59 000 | 78 000 | 97 000 | 119000 | 138 000 | 158 000 |
| Общая площадь многоквартирных домов, включенных в региональные программы капитального ремонта, в которых формирование фондов капитального ремонта осуществляется на специальных счетах, %  | х | х | х | х | х | 50 |
| Уровень собираемости платы за коммунальные услуги, % | 93 | 95 | 97 | 98 | 98 | 98 |
| Объем расселенного аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 г., млн.кв.м\* | 2,759 | 2,818 | 3,214 | х | х | х |
| Уровень технологических потерь при транспортировке по сетям, % | х | х | х | х | х | х |
| тепловой энергии | 10,9 | 10,68 | 10,47 | 10,26 | 10,05 | 9,85 |
| холодной воды  | 22,70 | 21,57 | 20,49 | 19,46 | 18,49 | 17,56 |
| Доля долгосрочных (не менее чем на три года) тарифных решений (для организаций, отвечающих соответствующим критериям), % | х | х | х | х | х | х |
| в сфере теплоснабжения | 19,3 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| в сфере холодного водоснабжения | 10,16 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| в сфере водоотведения и очистки сточных вод | 12,5 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Доля населения, обеспеченного качественной питьевой водой, соответствующей санитарно-эпидемиологическими нормам, % | 62,1 | 65,21 | 68,47 | 71,89 | 75,48 | 79,26 |
| Доля сточных вод, проходящих очистку на биологических очистных сооружениях, отвечающих установленным требованиям, % | 45 | 47,25 | 49,61 | 52,09 | 54,70 | 57,43 |
| Доля заемных средств в общем объеме капитальных вложений в системы теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, % | 16,5 | 21 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| Доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в семейном доходе, не более, % | 12 | 12,1 | 11 | 11 | 11 | 11 |
| Передача частным операторам (в уставных капиталах которых доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и (или) муниципальных образований составляет не более 25%) на основе концессионных соглашений объектов жилищно-коммунального хозяйства всех государственных и муниципальных предприятий, осуществляющих неэффективное управление, % | х | 100 | х | х | х | х |
| Общее количество объектов жилищно-коммунального хозяйства, находившихся в управлении унитарных предприятий и переданных в управление частным операторам, % | х | х | х | х | х | 80 |

\*Общая площадь аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 г., и подлежащего расселению в срок до 1 сентября 2017 г., составляет 11 400,85 тыс.кв.м, в том числе плановый показатель 2014 года составил 2 609,7 тыс.кв.м. Данные согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 21 марта 2015 г. № 482-р.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года разработана во исполнение поручения Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Д.Н.Козака от 16 января 2015 г. № ДК-П9-138, а также поручения Аппарата Совета Безопасности Российской Федерации от 13 января 2015 г. № А21-50, в целях определения приоритетных направлений государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) в Российской Федерации до 2020 года и обеспечения комплексного решения задач развития ЖКХ с учетом разнообразия и масштабности существующих проблем.

Стратегия разработана в соответствии с Федеральным законом от 28 июля 2014 г. № 172-ФЗ "О стратегическом планировании в Российской Федерации", целевыми показателями и задачами, определенными в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг" и отражает систему целей, задач, мер и механизмов по достижению планируемого результата в сфере ЖКХ с учетом социально-экономического многообразия субъектов Российской Федерации, потенциальных рисков и возможностей ресурсного обеспечения за счет бюджетных и внебюджетных источников, а также инструментарий оперативного мониторинга состояния ЖКХ и оценки достижений в этой сфере.

Стратегия разработана в целях:

определения основных приоритетов, среднесрочных целей и задач государственной политики в сфере ЖКХ;

формирования у участников рынка ЖКХ, инвесторов, потребителей ресурсов и жилищно-коммунальных услуг единых ориентиров и ожиданий относительно направлений и перспектив развития ЖКХ;

определения основных мер и мероприятий, направленных на достижение намеченных целей.

Реализация Стратегии зависит от макроэкономической конъюнктуры, включая динамику цен, процентных ставок, уровня доходов населения, социальных и политических факторов, региональных и местных социально-экономических условий, и особенностей.

В Стратегии к сфере ЖКХ отнесены следующие основные направления:

управление многоквартирными домами;

капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

расселение аварийного жилищного фонда;

осуществление регулируемых видов деятельности в сфере теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и обращения с твердыми коммунальными отходами.

В Стратегии применительно к каждому основному направлению сферы ЖКХ дано описание реализуемых, а также планируемых к реализации мер и механизмов в целях обеспечения развития соответствующего направления.

Реализацию Стратегии планируется осуществлять в период 2015 – 2020 годов.

Ресурсное обеспечение реализации Стратегии будет осуществляться за счет бюджетных и внебюджетных источников, формируемых и предусматриваемых в период 2015 – 2020 года в установленном порядке.

Оценка качества реализации мер, предусмотренных Стратегией, будет осуществляться в соответствии с целевыми показателями, сформированными с учетом существующих поручений Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации.

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Гражданский Кодекс РФ. – М.: «Гарант», 2013.
2. Жилищный Кодекс РФ. – М.: «Гарант», 2013.
3. [Федеральный закон от 21.07.2005 N 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_54572/)
4. [Постановление Правительства РФ от 05.12.2006 N 748 (ред. от 20.01.2015) «Об утверждении примерного концессионного соглашения в отношении систем коммунальной инфраструктуры и иных объектов коммунального хозяйства»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64488/)
5. [Постановление Правительства РФ от 26.12.2015 N 1451 «О предоставлении финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры»](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_191562/)
6. [Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_122867/)
7. [Постановление Правительства Российской Федерации N 406 от 13 мая 2013 года «О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения»](http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/5c8/postanovlenie-406.doc)
8. [Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 N 641 «Об инвестиционных и производственных программах организаций, осуществляющих деятельность в сфере водоснабжения и водоотведения»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_150369/)
9. [Приказ ФСТ России от 27.12.2013 N 1746-э «Об утверждении Методических указаний по расчету регулируемых тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_159865/)
10. [Приказ Минстроя России от 04.04.2014 N 162/пр «Об утверждении перечня показателей надежности, качества, энергетической эффективности объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_166505/)
11. [Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ «О теплоснабжении»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_102975/)
12. [Постановление Правительства РФ от 22.10.2012 N 1075 «О ценообразовании в сфере теплоснабжения»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_136932/)
13. [Приказ ФСТ России от 13.06.2013 N 760-э «Об утверждении Методических указаний по расчету регулируемых цен (тарифов) в сфере теплоснабжения»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_150120/)
14. [Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_146557/)
15. [Постановление Правительства РФ от 18.10.2014 N 1074 «О порядке определения показателей надежности и качества услуг по транспортировке газа по газораспределительным сетям»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170105/)
16. [Федеральный закон от 24.06.1998 N 89-ФЗ (ред. от 29.12.2015) «Об отходах производства и потребления»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19109/)
17. Устав муниципального образования «Город Владикавказ» принят Решением Совета городского поселения Владикавказ от 22.12.2005 № 02-0043 (в ред. от 14.05.2010) // Консультант Плюс.
18. Решение Совета городского поселения Владикавказ от 22.12.2005 №02-0037 (ред. от 20.02.2007 "О комитете по управлению муниципальным имуществом администрации городского поселения Владикавказ" вместе с "Положением о Комитете по управлению муниципальным имуществом администрации городского поселения Владикавказ") // Консультант плюс.
19. Комплексная программа социально-экономического развития муниципального образования «Город Владикавказ» на 2008- 2017 годы // Консультант плюс.
20. Аболин А. А. Статистическая отчетность 22 ЖКХ (субсидии) как зеркало проведения реформы ЖКХ//Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ, 2015. - № 5.
21. Алексеев Ю.П. Муниципальный менеджмент / Ю.П. Алексеев, А.Я. Гапоненко, А.Н. Алисов. – М.: РАГС, 2014. – 467 с.
22. Белкина Т. Д. Жилищная реформа в России: проблемы и перспективы//Аналитический вестник РФ, 2015. - № 19.
23. Гончаров В.В. Руководство для высшего управленческого персонала. – М.: МНИИПУ, 2014.
24. Дронов А. А. О состоянии жилищно-коммунального хозяйства России и перспективах его формирования // Журнал руководителя и главного бухгалтера, 2016. - № 6-7.
25. Кошман Н. П. Выступление председателя Госстроя России на V Всероссийском форуме по проблемам жилищно-коммунального хозяйства «Стратегия развития жилищной и коммунальной сфер Российской Федерации» 16 марта 2015г.
26. Кругликов А. А. Государственная политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства//Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ, 2014. - № 7.
27. Муниципальный комплекс и механизмы его саморазвития // Экономический портал http://institutiones.com.
28. Система муниципального управления / Под ред. В.Б. Зотова. – М.: 2015.
29. Уткин Э.А. Государственное и муниципальное управление. - М.: "Экмос", 2016.
30. Чекалин В.С. Экономика городского хозяйства. – СПб.: СПбГИЭА, 2015.
31. Чиркин В.Е. Система государственного и муниципального управления. – М.: 2015.
32. [http: //www. rosteplo. ru/](http://www.rosteplo.ru/), INTERNET
33. Vladikavkaz. ru/ams/jkh.
34. [www. Vladikavkaz-Osetia. ru](http://www.Vladikavkaz-Osetia.ru).