

# **Тема 2**

## **ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ЖКК**

**2.1 Сущность проблем ЖКК**

**2.2 Причины проблем ЖКК**

**2.3 История реформы ЖКК.**

**2.4 Принципы  
реформирования отрасли.**

**2.5 Результаты реформы.**

# 2.1 Сущность проблем ЖКК

Основные понятия:

- Комплексные проблемы
- Проблемы отрасли
- Проблемы реформы

Ролик «Кризис и  
необходимость реформ..» из  
учебника В.З. Черняка  
«ЖКХ:....»

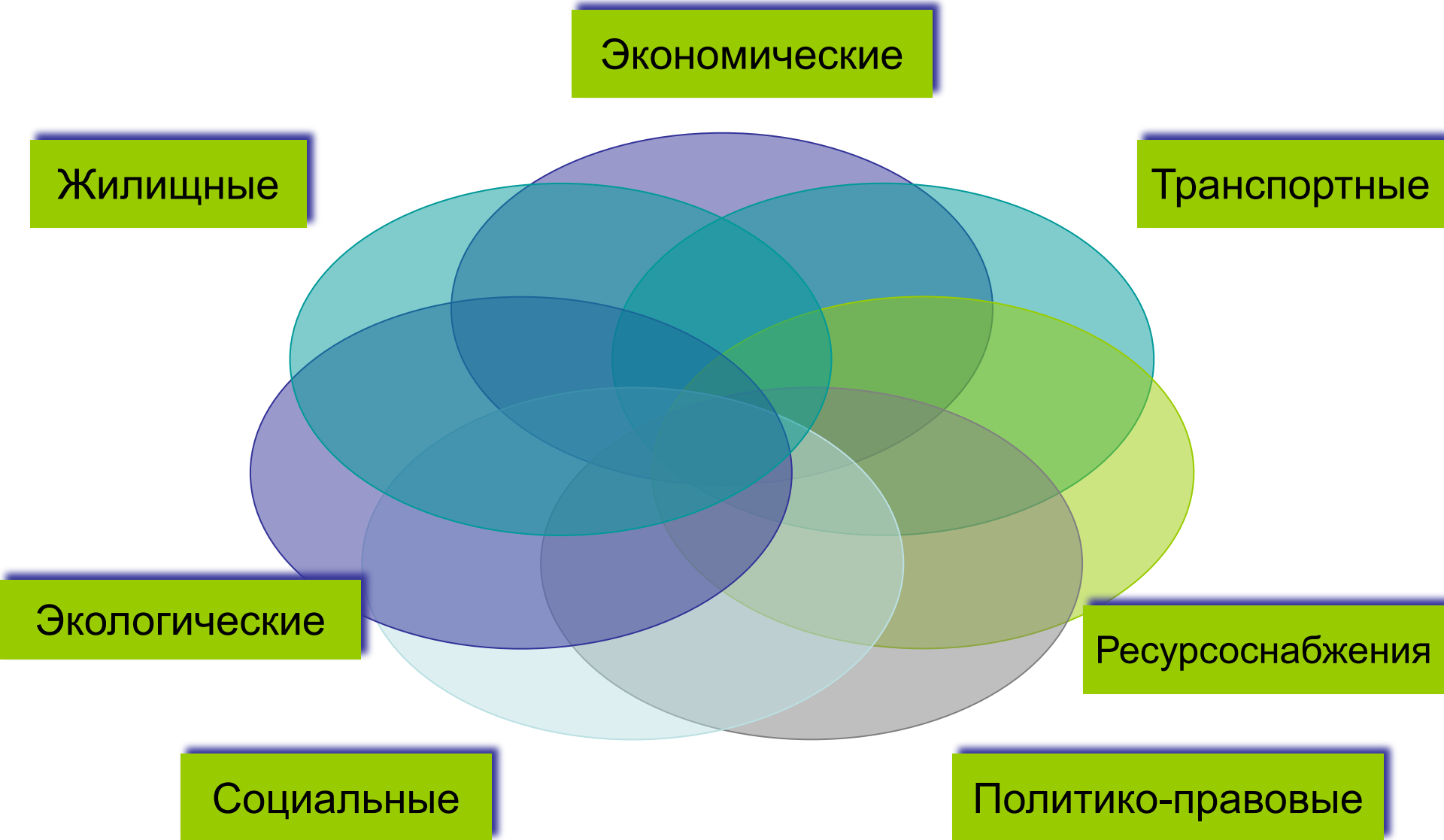


Рисунок 2.1 – Основные проблемы функционирования жилищно-коммунальной отрасли

## 2.2 Причины проблем ЖКК

Основные понятия:

- Исторически сложившиеся
- Объективные
- Субъективные

# Основные причины

- Оппортунистическое поведение субъектов отношений;
- монополизм государственной и муниципальной собственности на объекты ЖКХ;
- чрезмерная концентрация управления на уровне местных органов исполнительной власти;
- нерациональные управленческие структуры, бюрократизм и протекционизм;
- несоответствие цен и тарифов на услуги ЖКХ фактическим затратам на их производство;
- отсутствие действенных экономических стимулов;
- отсутствие современного научно-технического менеджмента;
- слабый учет и защита интересов потребителей услуг ЖКХ;
- отсутствие действенной системы социальной защиты населения при внедрении рыночных механизмов в отрасль.

## 2.3 История реформы ЖКК

Основные понятия:

- 1991-1997
- 1997-2004
- 2005 – н.в.

# 1991-1997

- «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 года;
  - «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 года;
  - Указом Президента РФ от 29 апреля 1997 года №425 с дополнениями, «О реформе жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации».
- 
- Приватизация
  - Самоуправление
  - Безубыточное функционирование



1. Реформа ЖКХ - самостоятельное организуемое преобразование.
2. Реформа по существу сохраняла затратный механизм, перенося при этом «центр тяжести» по оплате услуг ЖКХ с государства на население.
3. Концепция реформы не учитывала научно-технический и социально-экономический прогресс как основу повышения эффективности ЖКХ.
4. Внедрение рыночных элементов не связывалось с повышением эффективности и качества услуг.
5. Реформа ЖКХ без учета социальной защиты населения.

# 1997-2004

- Первые единичные успехи (закон о ТСЖ)
- Провал договорных отношений
- Замедление приватизации
- Службы заказчика (разделение функций заказчика и подрядчика)
- Нарастание долгов
- Комплексный анализ проблем реформы
- Завершение перекрестного субсидирования и прямых дотаций предприятиям ЖКХ
- Разработка законодательства нового качества

# 2005 – н.в.

- ЖК РФ от 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ и ещё около 200 нормативно-правовых актов
- Завершение перехода к 100% оплате услуг
- Фонд содействия реформированию
- Ипотечное кредитование
- Сертификаты для определенных категорий

## 2.4 Принципы реформирования отрасли

Основные понятия:

- Целенаправленность
- Системность и комплексность
- социальная ориентация
- эффективность
- конкурсность и конкуренция

## 2.5 Результаты реформы

Основные понятия:

- Реформа продолжается
- Выявлено множество случаев оппортунистического поведения контрагентов
- более 30-40% населения не в состоянии оплачивать ЖКХ
- износ продолжает увеличиваться
- качество услуг не возросло
- самоуправление не популярно
- перерасход ресурсов
- Качественное законодательство
- Качественное информационное обеспечение
- Лицензирование управляющих компаний