

image not found or type unknown



Понятие «жилищный фонд» употребляется в жилищном законодательстве давно. Однако конкретного определения этого понятия в законодательстве не было. Впервые определение понятия «жилищный фонд» было дано в Основах.

ЖК установил, что жилищный фонд образуют жилые дома, а также жилые помещения в других строениях. Жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, а также для использования в качестве служебных жилых помещений и общежитий, т.е. и для временного проживания граждан.

Рост инвестиций в жилищное строительство и эффективное управление их использованием, по сути, выступают как вложения в человеческий капитал. Именно наращивание таких инвестиций для многих развитых стран стало тем фактором, который обеспечил их устойчивое и эффективное развитие, улучшение условия жизни населения и укрепление трудового и интеллектуального потенциала нации. Рост объемов недвижимости и повышение ее качества выступают не только показателем благосостояния населения, но и мультипликатором, дающим импульс развитию сопряженных сфер.

В последнее время инвестиционная активность в жилищном секторе находится на низком уровне. В этих условиях становится необходимым поиск путей роста инвестиций, эффективное управление их использованием. Речь идет не только об увеличении объемов нового строительства, но и о поисках путей эффективной эксплуатации жилищного фонда. В целом проблема роста инвестиционной активности в жилищной сфере весьма остра, а ее решение без участия государства практически невозможно. Политика государства должна состоять, на наш взгляд, во-первых, в обеспечении роста реальных доходов населения, открывающих возможности улучшения его жилищных условий, во-вторых, в увеличении и качественном использовании инвестиций в жилищном строительстве, удешевляющих стоимость жилья и делающих его доступным для большинства населения, и наконец, в-третьих, в сокращении расходов на эксплуатацию существующего жилья при одновременном улучшении качества жилищно-коммунальных услуг.

Общая цель исследования заключается в решении важной народнохозяйственной задачи - на основе обобщения и анализа отечественного опыта, а также зарубежной практики осуществить дополнение и развитие концепции управления инвестиционными процессами в жилищной сфере.

Объектом исследования являются процессы управления инвестициями в жилищной сфере, обеспечивающие создание и эксплуатацию доступного жилья для широких слоев населения.

Предметом исследования выступает совокупность управленческих, организационных и социально-экономических отношений, возникающих в ходе управления инвестиционными процессами в жилищной сфере.

Учитывая, что более чем 60% инвестиционных ресурсов реального сектора экономики используется в строительной сфере, есть основания рассматривать эти процессы в связке. Хотя воспроизводство жилья и понимается как комплексный процесс, тем не менее, с методологических позиций инвестиционные процессы выделяются в самостоятельный объект исследования. И тем не менее, нам представляется оправданным деление воспроизводства жилья на две крупные сферы: жилищное строительство и жилищный фонд. Такая градация обуславливает деление воспроизводственных процессов в жилищной сфере на инвестиционные процессы и фондовые процессы. Первые включают процессы финансирования, принятия инвестиционных решений и их реализацию, вторые - процессы распределения, потребления и эксплуатацию жилищного фонда.

Заключение

В заключении работы можно сказать следующее.

Появились новые управленческие звенья службы единого заказчика жилищно-коммунальных услуг. В городах области организованы единые расчетно-кассовые центры, которые обеспечивают ежесуточный контроль за сбором платежей населения и распределением средств по расчетам с подрядчиками за оказанные услуги. Частный капитал продвигается в ЖКХ области медленно, но верно. Бизнесмены оценивают сферу ЖКК как прибыльную, но, к сожалению, не везде.

Непосредственное управление возможно в том случае, если жильцы в состоянии самостоятельно содержать общее имущество многоквартирного дома или по

отдельности договариваться с обслуживающими жилищно эксплуатационными и коммунальными организациями. Такая ситуация является достаточно редкой.

Управление через ТСЖ или кооператив предполагает наличие в его руководстве квалифицированных специалистов, знающих строительные, технологические, сметные и другие нормы и способных привлекать на договорной основе обслуживающие организации.

Важную роль в управлении жилищным фондом играет общественное участие и общественный контроль. Через систему старших по домам и подъездам, домовых и квартальных комитетов, органов территориального общественного самоуправления осуществляется конструктивное взаимодействие жителей и жилищных объединений с управляющими и обслуживающими организациями. Органы местного самоуправления объективно заинтересованы в таком участии и контроле.

Одним из основных компонентов управления жилищным фондом является система оплаты за жилое помещение.

Наниматели жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде вносят плат) за пользование жилым помещением (за наем), плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения и общего имущества дома, включая расходы по управлению многоквартирным домом. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме производится за счет собственника.

Собственники жилых помещений в многоквартирных жилых домах в отличие от нанимателей не вносят плату за наем, но оплачивают расходы по капитальному ремонту общего имущества дома.