

Содержание

Введение.....	2
Глава 1 Теоретические аспекты современного состояния ЖКХ	4
1.1 Состояние жилищно-коммунального хозяйства в период реформы	4
1.2 Состояние ЖКХ в условиях кризиса.....	11
Глава 2 Современное состояние сферы ЖКХ и жилищного кредитования в Саратовской области.....	15
2.1 Краткая экономико - социальная характеристика Саратовской области	15
2.2 Состояние сферы ЖКХ и ипотечного кредитования в Саратовской области	16
Глава 3 Основные тенденции и перспективы развития ЖКХ и жилищной ипотеки в России	22
3.1 Тенденции развития жилищной ипотеки в период кризиса	22
3.2 Антикризисное управление ЖКХ. Государственная поддержка ипотечного кредитования.....	27
Заключение	31
Список литературы	33

Введение

Принятие в начале 90-х годов законов Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и «О приватизации жилищного фонда» было обусловлено необходимостью повышения качества жилищно-коммунального обслуживания населения. Эти законодательные акты, принятые в развитие новой Конституции Российской Федерации, заложили основу:

- 1) формирования современных рыночных (бездотационных) отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве России;
- 2) усиления адресной социальной защиты населения при поэтапном переходе к 100-процентной оплате гражданами услуг жилищно-коммунального хозяйства ЖКХ.

Реформа жилищно-коммунального хозяйства была и остается многоэлементным противовесом, в котором должно гармонично сочетаться принятие и реализация экономически оправданных административных, технических, технологических, институциональных, финансовых, социальных, политических и других решений, и грамотно поставленная информационно-пропагандистская кампания, которая обязана сделать население союзниками и главными участниками процессов преобразований в этой жизненно важной сфере национальной экономики.

Ситуация недофинансирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства сохраняется уже многие десятилетия, но особенно ярко будет проявляться в период кризиса. За 10 лет износ основных фондов отрасли (систем тепло-, водо-, газо-, электроснабжения и жилищного фонда) достиг предельной величины – 70%. Такое состояние жилищно-коммунального фонда в настоящее время называют коммунальной (инфраструктурной) катастрофой, вследствие которой обрушаются дома, замерзают города, из-за некачественной воды болеют и умирают люди. Это происходило и без кризиса, но в кризисе вследствие состояние ЖКХ может достичь

катастрофических пределов. Необходимо срочно принимать меры на уровне государства по выходу из такого критического состояния.

Другой проблемой является то, что большинство россиян не имеют собственного жилья или живут в домах находящихся в аварийном состоянии. Лишь менее 1% жителей России могут позволить себе купить новые квартиры. Единственным выходом из такой ситуации была ипотека, но в настоящее время ситуация с выдачей кредитов на жилье усугубилось кризисом. Условия кредитования стали еще более жесткими, многие банки вообще перестали кредитовать. Выходом из этой ситуации также является принятие государственных мер, направленных на поддержку кредитных организаций.

Целью данной курсовой работы является исследование наиболее актуальных проблем сферы ЖКХ и ипотечного кредитования и предложение ряда мероприятий по решению этих проблем, усугубившихся кризисом.

Поставленная цель предусматривает перед собой выполнение следующих задач:

1. Обозначив круг главных проблем и уже имеющийся опыт их решения, необходимо определить пути решения проблем ЖКХ и ипотечного кредитования.
2. Определив ключевые проблемы отрасли ЖКХ, опыт и пути их решения, дальнейшие перспективы, необычайно важно подвести итоги и сделать практические выводы.

Глава 1 Теоретические аспекты современного состояния ЖКХ

1.1 Состояние жилищно-коммунального хозяйства в период реформы

Современное отечественное ЖКХ находится в критическом положении, ситуацию еще более усугубляет мировой финансовый кризис.

Рассмотрим основные проблемы ЖКХ. К основным относятся устаревшие (а чаще и вовсе отсутствующие) технологии и оборудование, большая затратность производства тепла и воды, неэффективные системы их транспортировки к потребителям. Уже для всех стал очевидным кризис сферы, жизненно важной для каждого без исключения. Финансовое обеспечение содержания городского хозяйства в его нынешнем виде непосильно как для потребителей жилищно-коммунальных услуг, так и для бюджетов регионов.

И это при том что ЖКХ – самая большая отрасль хозяйства РФ, в которой сосредоточена 1/3 основных фондов страны и работает 4 млн. человек. ЖКХ - часть жизнеобеспечения населения страны. Отапливаемое жилье – фундаментальное условие права на жизнь. До 1993 г. право на благоустроенное жилье относилось к категории гражданских прав и было записано в Конституции. В нынешней Конституции РФ оно неявно присутствует в провозглашении РФ социальным государством.

В сфере ЖКХ сосредоточено более 26% всех основных фондов. На долю ЖКХ приходится 20% общего объема энергопотребления. 64% предприятий имеют частную и смешанную формы собственности на рынке услуг ЖКХ. Очень показательно, что только в 29 субъектах Федерации предприятия ЖКХ имеют положительное сальдо финансовой деятельности.

Отметим, что жилищно-коммунальное хозяйство стало убыточным при нынешней системе, доставшейся в наследство от прошлого. При том что экономический потенциал сектора велик, и ЖКХ во многих странах является привлекательной отраслью экономики.

Некоторые аналитики считают, что внедрение рыночных механизмов сделает вложения в жилищно-коммунальное хозяйство выгодными. По данным www.tomchin.ru, сегодня доля частного бизнеса в ЖКХ равна 17%. Появление коммерческих инициатив и приход в коммунальный сектор первых частных операторов должны создавать реальные предпосылки для проведения в жизнь запланированных системных улучшений в ЖКХ, более масштабных инвестиций.

Жилищно-коммунальное хозяйство называют одной из самых стабильных отраслей бизнеса, поскольку услуги, оказываемые населению, всегда востребованы. Пожалуй, это должно стать главным стимулом для предпринимательской активности. Получается, что сфере ЖКХ никак не обойтись без частных инвестиций. В то же время для предпринимателей жилищно-коммунальное хозяйство страны необычайно привлекательно. Стало быть, эти сферы обречены на диалог.

Определяя круг стоящих перед нами проблем, необходимо, во-первых, ответить на вопрос: почему ЖКХ непривлекательно для малого бизнеса? Выделим две большие группы проблем: первая содержит трудности, существующие в самой отрасли. Это те проблемы, которые придется взять на себя предпринимателю. Вторая группа отражает проблемы, возникающие у самого предпринимателя на практике – это главные барьеры на пути реформирования ЖКХ.

По оценкам экспертов одной из главных причин сложившейся ситуации является недостаточное финансирование сферы ЖКХ. В последние годы недофинансирование жилищно-коммунального хозяйства составило около 20 % объема необходимых средств, что усугубляется большим объемом накопленной задолженности в жилищно-коммунальной сфере. Задолженность в жилищно-коммунальной сфере является источником цепочки неплатежей, которая охватывает практически все отрасли экономики и превращается в источник угроз для социально-экономического развития регионов.

Недостаточность бюджетного финансирования жилищно-коммунального комплекса в целях реализации адресных программ капитального ремонта и развития привело к резкому увеличению износа основных фондов. Техническое состояние коммунальной инфраструктуры характеризуется, во-первых, высоким уровнем износа, во-вторых, высокой аварийностью, в-третьих, низким коэффициентом полезного действия мощностей и, наконец, большими потерями энергоносителей. Так 40 процентов теплосетей отслужили свой срок и требуют замены, только 9 процентов водопроводных сетей изношены менее чем на 50 процентов, вследствие чего потери воды в сетях оцениваются почти в 25 процентов суточного потребления. По данным <http://ev.spb.ru>, средний возраст основных фондов Ленэнерго составляет 28 лет при предельном сроке службы в 30-35 лет.¹

Существующая непривлекательность комплекса городского хозяйства для частных инвестиций обусловлена невыполнением бюджетных обязательств и отсутствием эффективных и прозрачных процентоведур формирования и изменения тарифов. Между тем большинство проектов модернизации жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, транспортной сферы потенциально являются коммерчески выгодными. Создание условий для притока частных инвестиций могло бы кардинально изменить финансовое положение отрасли.

Другие же относятся к возможности перехода ЖКХ на рыночные рельсы весьма скептически. В 1992 г. была начата «реформа ЖКХ». Она исходила из представления ЖКХ не как сферы необходимого жизнеобеспечения, а как обычной предпринимательской деятельности, которая должна быть рентабельной и регулироваться рыночными отношениями. Замысел реформы сводится к тому, чтобы провести «разгосударствление» ЖКХ, лишить его «коммунального» характера, снять с

¹ По материалам сайта: http://www.bishelp.ru/svoe_delo/otrasl/jkh/

государства обязанность содержать, развивать и модернизировать главные технические системы ЖКХ.

Государственная власть стала «уходить из ЖКХ», меняя принципы финансирования, сокращая долю бюджета в расходах на содержание системы и перекладывая эти расходы на население. Быстро повышались цены и тарифы. Значительно снизилась, по сравнению с другими отраслями, заработная плата работников ЖКХ, что привело к ухудшению кадрового потенциала. Расчленение и частичная приватизация отрасли вызвали быструю деградацию ее материально-технической базы.

В доктрине реформ главная задача ЖКХ – не обеспечение жителей сносными условиями жизни, а рентабельность. Это ложная установка. В хозяйстве есть множество сфер, которые не могут быть рентабельными. И если они не подкрепляются нерыночными средствами, то экономика несет ущерб, многократно превышающий «экономия». ЖКХ – одна из таких сфер. Разница между государственным и рыночным ЖКХ принципиальна, как между армией, которая охраняет страну и всех граждан, и частной охранной структурой, которая удовлетворяет только платежеспособный спрос.

Таким образом, государственная власть сбрасывает с себя обязательства в жилищной сфере, здесь она отказывается быть социальным и становится чисто рыночным. Это прямо противоречит конституции, поскольку жилье – главная часть социальной сферы.

Реформаторы не признают иного основания для права на жизнь, кроме платежеспособного спроса. Вот уже 13 лет в РФ проводится политика перевода на рыночные отношения всех сторон нашей жизни. Эта утопия недостижима нигде в мире, в России же ее реализация означала бы физическую гибель большей части населения. Правительство делает вид, будто трудов русских ученых, пришедших к такому выводу еще в XIX веке, просто не существует. По мнению некоторых ученых здесь – корень всего российского кризиса, в том числе в ЖКХ.

ЖКХ, которое унаследовала РФ от РСФСР, сложилось за 70 лет как государственная, принципиально нерыночная система. Доктрина ее реформирования и не предполагала, что эта система сможет быть сохранена в дееспособном состоянии.

Одним из приоритетных национальных проектов стал проект «Доступное жилье», согласно которому значительное количество россиян должно получить квартиры. Однако этот тезис многие авторы считают в корне не верным, так как сейчас для большинства населения РФ главной проблемой является не приобретение жилья, а его содержание. Население с большим трудом выдерживает оплату услуг, а речь идет о деградации основных фондов – зданий и инфраструктуры. И в справочнике о ЖКХ РФ и в документах правительства говорится о критической изношенности основных фондов. Это неумолимый фактор. Его невозможно устранить с помощью конкурентной среды, слияния министерств, установки счетчиков или приватизации РАО ЕЭС. Нужны ресурсы для восстановления материально-технической базы. Действительно приоритетной задачей власти как раз и стало – переложить эти расходы на плечи населения.

В результате реформы деградировал целый ряд больших систем жизнеобеспечения РФ. К ним относятся ключевые подсистемы ЖКХ – тепло- и водоснабжение. В Докладе экспертов (2001 г.) сказано так:

«Сегодняшнее состояние системы теплоснабжения в стране можно определить как критическое, постепенно переходящее к уровню национального бедствия... Система начала разваливаться, и если не принять срочных мер, то процентовесс станет необратимым... Система централизованного теплоснабжения России медленно деградировала до сегодняшнего состояния в течение 10 лет, приводить же ее в порядок необходимо быстро, иначе начнутся необратимые процентовессы. На восстановление того, что было раньше, средств не найти, не хватит всего бюджета страны».

Важной проблемой на сегодняшний день является определение того, кто же должен содержать ЖКХ. В советское время эти расходы несло государство, а после 1991 г. не нес никто. Оказавшись неспособным, в силу самой природы отрасли, перевести за 10 лет ЖКХ на реально рыночную основу, государственная власть в то же время изъяла из отрасли все амортизационные отчисления, которые были предназначены для проведения плановых ремонтов. В результате ЖКХ поставлено на грань гибели. Теперь госвласть уходит от ответственности и бросает население перед лицом грядущей техносферной катастрофы в ЖКХ. Под разговоры о «доступном жилье» власть сбросила с себя ЖКХ, которое сама и довела до краха. Новый Жилищный кодекс и закон о тарифах в ЖКХ предусматривают, что теперь сами жильцы обязаны нести все затраты по содержанию и ремонту жилья, в том числе капитальному.

Немаловажной проблемой является ветхое и аварийное жилье. В годы реформы стала быстро расти доля аварийного и ветхого жилья. Причина в сокращении жилищного строительства (373 тыс. квартир в 2001 г. против 1312 тыс. в 1987 г.) и почти полном прекращении капитального ремонта, так что разрушается и то жилье, которое при нормальном содержании послужило бы еще не один десяток лет. Это проблема срочная, т.к. площадь аварийного жилья в РФ составляет 50 млн. кв. м, из такого жилья власть обязана людей переселить. Каковы же действия власти? Есть программа «Переселение граждан РФ из ветхого и аварийного жилищного фонда». На нее до 2010 г. выделено 32 млрд. руб. На выделенные деньги можно только снести аварийные дома. Масштабы проблемы и выделяемые средства совершенно несоизмеримы.

После того, как правительство «акционировало» предприятия ЖКХ, главные надежды оно возлагало на «частных инвесторов». Это – в лучшем случае утопия, говорящая о поражении рационального мышления. Известно, каких инвестиций срочно требует отрасль только для того, чтобы остановить сползание к катастрофе 5 триллионов руб. Население не имеет возможностей

заплатить за услуги ЖКХ такую цену, чтобы обеспечить инвесторам приемлемую прибыль. Председатель Госстроя в 2002 г. подчеркнул, что «слабым звеном в осуществлении жилищной реформы остается полное отсутствие конкуренции в ЖКХ, в которое никто не хочет вкладывать средства».

Невозможно привлечь частные инвестиции в отрасль-банкрот, обремененную колоссальным долгом и в реальных условиях не имеющую никаких шансов стать рентабельной.

Реально и правительство, и местные власти продолжают брать внешние займы, часто под 20,5% годовых, на ремонт водопровода, теплоснабжения и т.д. – под залог городской недвижимости. Это говорит о безысходности ситуации в рамках нынешней экономической системы. Города РФ влезают в долги, чтобы сделать то, для чего в стране имеются и все необходимые производства, и специалисты, и рабочие руки.

В 2003 г. правительство решило, что выходом из кризиса в сфере ЖКХ может стать установка счетчиков расхода тепла и воды. Промышленность разработала «свыше 200 наименований теплосчетчиков и счетчиков горячей воды и пара для систем теплоснабжения». Власть утверждала, что установка счетчиков якобы сократит потери энергии и денег. Счетчики конечно же полезны для потребителя, он влияет только на сферу распределения, а не на сферу производства и транспорта тепла. Счетчик никоим образом не укрепляет изношенную трубу или насос в котельной.

Суть всей акции в том, что государство отказывается приводить в порядок тепло- и водоснабжение как целое, как систему, но и жителям предлагается не поддерживать это целое, а платить только за потребленное в квартире тепло, для чего и будут установлены счетчики.

Неэффективность в секторе ЖКХ огромная, только потеря воды составляет до 40%. Т.е. если залатать дырки в трубах, то тариф можно понизить сразу на 40%.²

² По материалам сайта: <http://crisiskill.ru/?p=173#discussion>

Общий вывод таков: в созданных реформой экономических условиях государство и население не могут содержать тот жилой фонд и инфраструктуру ЖКХ, которые РФ унаследовала от советского периода. В то же время они не могут в достаточных масштабах и построить новый жилой фонд и иную, приспособленную к новым условиям инфраструктуру. При следовании прежним курсом реформы техносферная катастрофа в ЖКХ неизбежна, и она повлечет за собой тяжелые социальные и политические последствия.³

1.2 Состояние ЖКХ в условиях кризиса

Мировой финансовый кризис не так давно затронул экономику России, но его последствия уже отражаются на всех сферах жизни, в том числе они затронули и такую жизненно важную сферу как ЖКХ.

Прежде всего, это отразилось на резком росте тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

В некоторых регионах в том числе в Москве в 2009 г тарифы в среднем вырастут на максимально возможную величину – 27 процентов. Это максимальная величина роста, разрешенная для столицы Федеральной службой по тарифам. Аналогичным образом поступают и власти других регионов. Как сообщили в Мосгордуме, электричество в следующем году подорожает на 27 процентов, газ – на 22,7 процентов, отопление – на 29,5 процентов.

Схожим образом - на максимально допустимый Федеральной службой по тарифам уровень - повышают цены и власти других регионов. В Екатеринбурге - в среднем на 20%, в Орловской области - на 25-36%. А по решению Федеральной службы по тарифам (ФСТ) электроэнергия в будущем году подорожает в среднем по стране на 18,1%, вслед за повышением цен на газ на 19,6%.

³ Телегин С. Кризис ЖКХ и его тенденции. Журнал «Золотой Лев» № 61-62

При этом за 11 месяцев этого года коммунальные услуги, по данным Росстата, подорожали 16,2%, что в 1,3 выше официальных темпов инфляции. То же будет и в 2009 г. С 2000 г. тарифы по разным позициям выросли от 10 до 25 раз. Тарифы повышаются по двум причинам. Во-первых, государство еще в 1990-е поставило задачу перевести население на оплату 100% коммунальных услуг, а полученные деньги направить на модернизацию обветшалой системы ЖКХ. Второй фактор - повышение тарифов самими естественными монополиями.

По данным Института экономики города, сейчас по России 90% услуг ЖКХ покрывает население, а 10% все еще продолжает дотировать бюджет. В Москве жители столицы оплачивают около 63% стоимости этих услуг.

Решения о повышении тарифов на услуги ЖКХ принималось до начала экономического кризиса в стране. Повышение тарифов было запланировано давно, но в условиях кризиса противоречит логике последних решений власти по смягчению его последствий для рядовых граждан.

Сейчас время уже беспокойное. Очевидно, что повышение оплаты за "коммуналку" увеличит социальную напряженность и снизит покупательную способность, которая так нужна для поддержания спроса.

Таким образом, тарифы на услуги ЖКХ растут в 1,3 раза быстрее инфляции, уровень которой в России составил 12,5 процентов за 11 месяцев.⁴

Удорожание "коммуналки" в России в целом, и в Москве, в частности, неприятное, но вообще-то вполне ожидаемое решение. Правительство пытается поставить ЖКХ страны на рыночные "рельсы". В недрах Минрегионразвития разрабатывается план по ликвидации перекрестного субсидирования ЖКХ, который предполагает значительное увеличение тарифов на жилищно-коммунальные услуги, а также газ, электричество и тепло для населения.

Переход самой "ветхой" отрасли экономики России на жизнь в конкурентных условиях предполагает одно непреложное условие – должна

⁴ По материалам сайта: <http://www.rmnt.ru/news/98566.htm>

иметь инвестиционные ресурсы. А в условиях масштабного финансового кризиса невозможно найти инвестиционных ресурсов для ЖКХ.

Получается, что единственное условие поддержания жилищного хозяйства в рабочем состоянии – это, например, когда зимой тепло подается в квартиры регулярно, довольно значительное повышение тарифов на услуги ЖКХ.

Стоит отметить, что расчеты правительства в части динамики роста тарифов на услуги ЖКХ непременно увязываются с расчетами по темпам роста инфляции в этот период. Уже к лету 2008 года стало понятно, что рост цен в РФ выходит за пределы правительственных расчетов, а кризис только усугубил эту тенденцию.

"Газпром" просил уже к 2011 году отпустить внутрироссийские цены на газ "в свободное плавание", т.е. рассчитывать их по мировым ценам за минусом пошлин, но правительство решило следовать более консервативному сценарию при повышении цен на газ внутри страны.

При этом аналитики предполагают, что цены на газ, отпускаемые населению, в среднем по стране вырастут на 25 процентов в 2009 г, на 30 процентов – в 2010 г, и на 40 процентов в 2011 году. И это решение правительство принимало, когда у кризисной ситуации в экономике страны речи не шло.⁵

Повышение тарифов не приведет к улучшению ситуации в сфере ЖКХ, так как увеличится вероятность неплатежей, что отразится на финансовом состоянии и без того не устойчивой организации. В стране происходят массовые сокращения, увольнения с работы, задержки в выплате заработной платы, уменьшение ее размера. Значительная часть населения и без того обременена различными долгами, поэтому повышение тарифов является средством которое не только не поможет решить ситуацию с недостатком ресурсов, но даже способно ее усугубить.

⁵ По материалам сайта: <http://www.prime-tass.ru/news/show.asp?id=2873&ct=articles>

Специалисты информационно-аналитического управления НП «Московский центр развития предпринимательства» провели опрос аудитории в ходе открывшегося 27 ноября в МВЦ «Крокус-Экспо» III Всероссийского форума руководителей предприятий жилищного и коммунального хозяйства. Подавляющее число участников опроса составили малые и средние предприятия (31%), крупные фирмы (22%), органы исполнительной и законодательной власти (26%) на уровне руководителей (директоров) предприятий и организаций - 53%, руководителей среднего звена – 23%; владельцев (совладельцев) предприятий – 18%, которые представляли различные российские регионы (84%) и Москву (16%).

Как Вы оцениваете существующее положение дел в жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ) страны? 1% - хорошее, 67% - напряженное, 9% - удовлетворительное, 22% - кризисное, 1% - затрудняюсь оценить.⁶

На форуме были обозначены основные проблемы, главные трудности, которые мешают развитию рынка в ЖКХ. Это и малая информированность населения, и отсутствие нормативных требований к управляющим организациям, контроль за их работой, защита населения от недобросовестных управляющих, и в то же время защита самих компаний от диктата местных властей, принципы саморегулирования таких компаний.⁷

Таким образом, в первой главе были выявлены основные проблемы ЖКХ России. Главной является недостаток финансовых средств, недостаток которых во время кризиса может привести к катастрофическим последствиям.

⁶ По материалам сайта: <http://www.allmedia.ru/newsitem.asp?id=810370>

⁷ По материалам сайта: <http://www.moskv.ru/news/fulltext/show/id/1243/>

Глава 2 Современное состояние сферы ЖКХ и жилищного кредитования в Саратовской области

2.1 Краткая экономико - социальная характеристика Саратовской области

Саратовская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины, в нижнем Поволжье.

Образована: 1590 год – город Саратов, 1780 год – Саратовское наместничество в составе 9 уездов, 5 марта 1797 год – Саратовская губерния, 10 января 1934 год – Саратовский край, 5 декабря 1936 год – Саратовская область.

Территория: площадь 100,2 тыс. кв.км (0,6 % от РФ, 36 место в РФ).

Население: 2583,8 тыс. человек, из которых 1913,5 тыс. (74,1%) - городское население, 670,3 тыс. человек (25,9%) - сельское население. Плотность населения – 25,5 чел/км² (данные на 1 января 2004 года)

В регионе проживают представители 111 наций и национальностей. Среди них: русские – 85,6%, украинцы – 3,8%, казахи – 2,8 %, татары – 2,0 %, немцы – 0,6%

Крупные города (тыс. чел.): Саратов (883,9), Балаково (207,7), Энгельс (188,6), Балашов (95,7), Вольск (66,7), Ртищево (43,4).⁸

Административно-территориальное деление представлено 38 районами. Входит в состав: Поволжского экономического района, Приволжского федерального округа.⁹

Экономика Саратовской области хорошо сбалансирована. Наряду со значительными перспективными запасами нефти и газа область располагает плодородными почвами, водными и электроэнергетическими ресурсами, разнообразной промышленностью. Область промышленно-аграрная, развиты электроэнергетика и сельское хозяйство.

⁸ По материалам сайта: <http://www.saratov.gov.ru/government/structure/stroiiindustr/>

⁹ По материалам сайта: <http://saratov.rfn.ru/region.html?rid=59>

Основные отрасли промышленности: электроэнергетика, электротехническая, нефтехимическая, стекольная промышленность, промышленность строительных материалов.

Жилищно-коммунальное хозяйство Саратова включает в себя 7374 муниципальных дома, 32513 частных домовладений, 443 дома ЖСК и 406 ведомственных жилых домов.

В состав инфраструктуры ЖКХ города входят 273 котельные, 173 ЦТП, 517 километров внутриквартальных теплотрасс, 920 километров водопроводных и канализационных сетей.¹⁰

2.2 Состояние сферы ЖКХ и ипотечного кредитования в Саратовской области

Сфера ЖКХ Саратовской области имеет аналогичные проблемы, что и у всей России. Это и недостаток финансирования и изношенность основных фондов, кризис неплатежей, массовые сокращения в связи с мировым финансово-экономическим кризисом.

Например, инженерные инфраструктуры Саратова изношены на 70%. По словам председателя городского комитета по ЖКХ Андрея Куликова, общий недоремонт жилого фонда города оценивается в 700 млн. рублей.

13 мая 2008 года 327 838 400 рублей (триста двадцать семь миллионов восемьсот тридцать восемь тысяч четыреста рублей) из средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ перечислены в бюджет Саратовской области на долевое финансирование капитального ремонта многоквартирных домов.

13 мая 2008 года 271 373 600 рублей (двести семьдесят один миллион триста семьдесят три тысячи шестьсот рублей) из средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ перечислены в бюджет Саратовской области на долевое финансирование переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

¹⁰ По материалам сайта: <http://saratov.rfn.ru/rnews.html?id=27917>

В соответствии с договором от 7 мая 2008 года № 16-ЗС о долевом финансировании региональных адресных программ, Саратовской областью полученные от Фонда средства распределены и перечислены в доходы бюджетов муниципальных образований для проведения капитального ремонта многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилья.

Перечисление из бюджета Саратовской области в бюджеты муниципальных образований средств, полученных из Фонда содействия реформированию ЖКХ на долевое финансирование капитального ремонта многоквартирных домов

Таблица 1

Перечисление из бюджета Саратовской области в бюджеты муниципальных образований средств, полученных из Фонда содействия реформированию ЖКХ

№ п/п	Наименование муниципального образования	Направленная сумма (руб.)
1.	Александрово-Гайский МР	7570000
2.	Балаковский МР	157660000
3.	Дергачевский МР	3956694
4.	Марковский МР	23364000
5.	Саратовский МР	17556406
6.	Энгельсский МР	114951900
7.	п. Заволжский	2779400
	Итого:	327838400

Перечисление из бюджета Саратовской области в бюджеты муниципальных образований средств, полученных из Фонда содействия реформированию ЖКХ на долевое финансирование мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Таким образом, в 2008 году Саратовская область получила свыше 900 миллионов рублей на капитальный ремонт домов и переселение населения из аварийных домов, однако насколько обоснованно были использованы эти средства, неизвестно до сих пор.¹¹

¹¹ http://www.fondgkh.ru/result/get_finance/22959.html

Перечисление из бюджета Саратовской области в бюджеты муниципальных образований на долевое финансирование мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда

№ п/п	Наименование муниципального образования	Направленная сумма (руб.)
1.	Александрово-Гайский МР	2654000
2.	Балаковский МР	124285000
3.	Дергачевский МР	3115100
4.	Марксовский МР	10489000
5.	Саратовский МР	6230500
6.	Энгельсский МР	124600000
	Итого:	271373600

Множество проблем в Саратовской области породил приход на жилищный рынок управляющих компаний.

В сфере ЖКХ Саратовской области не раз возникали ситуации когда управляющая компания исчезала, задолжав партнерам и собственным рабочим десятки миллионов рублей. Администрация области объясняет такую ситуацию тем, что рынок свободный, поэтому заранее отсеять от него недобросовестных предпринимателей не получается.

Для того чтобы решить эту проблему Правительством Саратовской области принято распоряжение от 6 марта 2007 года № 42-Пр "О введении системы добровольной сертификации в жилищно-коммунальном хозяйстве области".

Реализация проекта должна была позволить повысить надежность работы систем жизнеобеспечения, качество и безопасность жилищно-коммунальных услуг, ответственность руководителей и специалистов, защитить права и интересы граждан.

Согласно Жилищному кодексу РФ, собственники помещений в многоквартирных домах вправе самостоятельно выбрать управляющую организацию, при этом критерием, подтверждающим ее добросовестность и качество работы, мог бы стать сертификат соответствия, выданный

сертификационным органом. Отсеиваются такие компании позже, уже получив деньги населения за так и не оказанные коммунальные услуги и не расплатившись с поставщиками ТЭР, наделав большие долги.

Создание системы добровольной сертификации в жилищно-коммунальном хозяйстве области должно было позволить готовить кадры, которые войдут в областной реестр сертифицированных предприятий, организаций, индивидуальных предпринимателей, органов управления многоквартирными домами, избранных на общих собраниях собственников помещений. Это позволит осуществлять контроль за юридическими и физическими лицами, осуществляющими свою деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства.¹²

Но система сертификации не принесла необходимого эффекта. И ситуация повторилась с компанией "Саратовоблтеплоэнерго", которая обслуживала Краснокутский, Красноармейский, Саратовский районы и ряд домов в областном центре. Это означает что, появление на рынке ЖКХ Саратовской области сомнительных "односезонных" организаций станет в области явлением постоянным.

Одной из главных проблем, порождающей подобные злоупотребления, является оставшаяся с прежних времен непрозрачность расходов ЖКХ. Справиться с этим, как надеются чиновники, поможет установка внутридомовых счетчиков на тепло, горячую и холодную воду, но она идет крайне медленно. Несмотря на то, что эта тема не сходит с повестки дня на совещаниях в областном правительстве и администрации Саратова, число домов, обеспеченных тепловыми счетчиками, ежегодно увеличивается не больше чем на один процент.

Администрацией области было принято решение выделенные области на капитальный ремонт жилья средства направлять лишь тем управляющим компаниям, которые оборудуют дома счетчиками. Однако неизвестно, окажется ли эта мера действенной. По сути, руководителей коммунальных

¹² По материалам сайта: <http://www.bn.ru/news/2007/03/15/11107.html>

организаций поставили перед дилеммой: в обмен на крупную разовую сумму, в расходовании которой еще предстоит отчитаться, сделать все дальнейшие свои расходы прозрачными.¹³

Но наиболее важной проблемой вставшей перед сферой ЖКХ на период кризиса стала проблема образовавшейся задолженности потребителей перед управляющей компанией. Задолженность потребителей за электроэнергию перед ОАО "Саратовэнерго" на начало февраля составила 1,23 млрд. рублей.

Ситуация с неплатежами за электроэнергию в Саратовской области близка к критической. В 2008 году впервые за годы работы допущена просрочка регулярных платежей за электроэнергию на оптовом рынке и за услуги по передаче электроэнергии ОАО "МРСК Волги" в результате чего "Саратовэнерго" уже получило предупреждения о введении санкции со стороны оптового рынка и "МРСК Волги". Этот факт самым негативным образом скажется на потребителях и надежности энергоснабжения Саратовской области. Неплатежи потребителей и, по сути, безвыходное положение вынуждают "Саратовэнерго" идти на крайние меры. Количество предприятий и организаций, поставленных на ограничения, беспрецедентно - 321. В случае если в течение 26 февраля образовавшаяся задолженность не будет погашена, с 27 февраля будет введено ограничение энергопотребления в отношении ООО "СОЭК" в 17 районах Саратовской области.¹⁴

Что касается рынка ипотеки, то многие банки отказались от дальнейшего ужесточения требований по ипотечным кредитам. И даже немного снизили Процентные ставки. Еще в конце 2008 года Оргрэсбанк объявил о снижении ставок на один процентный пункт по кредитам в евро и на 3 - по долларовой ипотеке. На снижение процентных ставок пошел и «Дельтакредит». В рамках новогодней акции банка была также снижена комиссия за выдачу кредита - с 5 до 1,5%.

¹³ По материалам сайта: <http://www.rg.ru/2008/09/30/reg-saratov/stavka.html>

¹⁴ По материалам сайта: <http://www.regnum.ru/news/1129710.html>

У Альфа-Банка Процентные ставки в рублях сократились с 21,4 - 24,2% до 16,4 - 20,4%. Еще ряд банков, например, «Юникредит» и «Возрождение», объявили о намерении в ближайшее время снизить Процентные ставки. Эта тенденция - хороший признак оздоровления банковской системы, которая уже пережила самые тяжелые дни. Это означает, что у банков появилась возможность войти в привычный режим работы.¹⁵

Но ставки по-прежнему непомерно высоки. Даже после снижения 18 - 20% годовых по рублевым кредитам это очень и очень дорого. За 20 лет выплаты кредита переплата получается больше самой стоимости квартиры, да и ежемесячные платежи непомерно высоки. В развитых западных странах ипотека, конечно, же, гораздо дешевле. Но у нас снизить ставку, увы, не получится хотя бы потому, что ставка рефинансирования ЦБ (под эту ставку банки берут деньги на рынке межбанковского кредита) - 13%, а это только себестоимость денег в нынешних кризисных непростых условиях.

В Саратове по отношению к 2008 году объем ипотеки уменьшился в 4-5 раз. Причинами тому стал разгоревшийся финансовый кризис и, в связи с этим, ужесточение требований банков на выдачу кредитов.

Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию Саратова зарезервировало на 2009 год 29,56 миллиарда рублей. Эти деньги пойдут на помощь заемщикам, попавшим в сложную ситуацию и оказавшимся неспособными заплатить ипотечный кредит. Рефинансировать кредиты будут не у всех. Под программу господомощи попадут только граждане, купившие в ипотеку единственное жилье не слишком большой площади. Сделка должна была быть оформлена до 1 декабря 2008 года (то есть на новых заемщиков эта акция не распространяется).¹⁶

¹⁵ По материалам сайта: http://www.anticrisis-consult.ru/about_article.html

¹⁶ Поляков С. Цены на саратовские квартиры и процентные ставки по кредитам начали снижаться <http://www.kp.ru/daily/24231.4/431084/>

Глава 3 Основные тенденции и перспективы развития ЖКХ и жилищной ипотеки в России

3.1 Тенденции развития жилищной ипотеки в период кризиса

Согласно Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище, оно неприкосновенно и никто не может быть произвольно лишен его. Органам государственной власти и местного самоуправления предписано поощрять жилищное строительство, создавать условия для осуществления права на жилище. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. Названные конституционные принципы последовательно проводятся в жизнь, хотя, как известно, жилищная проблема была и остается еще далеко не решенной. На ее решение и направлен приоритетный национальный проект "Доступное и комфортное жилье - гражданам России".

Практическое решение указанных выше и иных задач, определяемых конкретной ситуацией в том или ином регионе, требует повышения уровня организации надзора и контроля за исполнением жилищного законодательства, совершенствования работы контрольно-надзорных органов по защите жилищных прав граждан, что, в свою очередь, непременно обуславливает необходимость качественного повышения методического обеспечения деятельности не только работников прокуратуры, но и должностных лиц контрольно-надзорных органов, а также побуждения самих граждан к активной защите своих прав и законных интересов.¹⁷

В Послании 2004 г. В.В.Путин сказал:

«Правительство, региональные и местные органы власти должны ориентироваться на то, чтобы к 2010-му году минимум треть граждан страны

¹⁷ Шальгин Б.И. О некоторых проблемах реализации приоритетного национального проекта "доступное и комфортное жилье - гражданам России" и состоянии законности в сфере жилищных правоотношений. // Жилищное право, 2008, N 7

(а не одна десятая, как сегодня) могли бы приобретать квартиру, отвечающую современным требованиям. Приобрести – за счет собственных накоплений и с помощью жилищных кредитов».

Но как показала практика достичь таких результатов в реальности представилось не возможным.

«Группа Шувалова» назвала причины слабого развития ипотеки: «низкая доля легальных доходов населения, невозможность собрать средства на первоначальный взнос». Это препятствия объективные, непреодолимые. Никаких признаков их устранения нет, даже если пустят на ипотеку, как предлагается, пенсионные накопления граждан и активы страховых компаний.

Поэтому не имеет оснований и тот совет, который В.В.Путин дал гражданам, проживающим в ветхих и аварийных домах (18.12.2003): «А какой выход? Он в развитии ипотечного кредитования». Этот призыв тем более не имеет смысла, что в ветхих и аварийных домах не живут люди, получающие зарплату по 3 тыс. долларов в месяц.

Бум ипотечного кредитования в России, который был в самом разгаре, остановил мировой финансовый кризис. Первое полугодие 2008 года стало исключительно удачным для ипотеки - было выдано на 67% больше кредитов, чем в первом полугодии 2007 года. Но дальше кризис поломал все прогнозы: за три квартала рост составил уже всего 25%, а по итогам года будет выдано 608-630 млрд. рублей (против 556 млрд. рублей в 2007 году), говорится в обзоре, подготовленном АИЖК. Таким образом, рост будет всего 9-13%.

Причиной стал кризис ликвидности. Банки ужесточили условия кредитования, пересмотрели ставки по ипотеке. Снижение доступности ипотеки сокращает спрос и приведет к падению цен на недвижимость, полагают в АИЖК. По мнению аналитиков агентства, в 2009 году будет выдано максимум 400 млрд. рублей кредитов, из которых чистой выдачи

будет от силы 330 млрд. рублей, а остальное придется на перепродажу кредитов банками.¹⁸

Из-за усложнения финансовой ситуации, банки, лишившись заемных денег, оперативно начали сворачивать или сокращать свои программы кредитования. Те, кто остался на этом рынке, подняли ставки и урезали суммы кредитов: например, банк "ДельтаКредит" повысил ипотечную ставку в два раза.

По данным Ассоциации строителей России, за последние три месяца число банков, выдающих ипотечные кредиты, сократилось в 20 раз.

В среднем, каждый житель страны по потребительским кредитам должен банкам около тысячи долларов. По ипотечным кредитам – около 300 долларов. Для сравнения: в Европе этот показатель на душу населения составляет 10-40 тысяч евро, передает "Рубли.Ру".

Кроме того, из предложения исчезли программы с нулевым первоначальным взносом (практически все участники рынка подняли планку участия собственных средств заемщика до 30%), почти не осталось и ипотеки на строящееся и загородное жилье, а также программ рефинансирования. Заемщиков стали оценивать строже – к примеру, Сбербанк повысил минимальный возраст заемщика с 18 до 21 года.

В таблице 3 можно увидеть, как изменилась минимальная процентная ставка банков за шесть месяцев:

Таблица 2

Изменение процентной ставки в период кризиса

Банк/Ставка	Уральский банк Сбербанка России	ВТБ24	Уралсиб	Райффайзен банк	УРСА Банк
Минимальная ставка на июль-2008	11,75%	11,7%	12,5%	12,9%	13,9%
Минимальная ставка на декабрь-2008	13,0%	14,6%	17,5%	19,5%	19,0%

¹⁸ По материалам сайта: <http://sob.ru/news14471.html>

Участники рынка прогнозируют, что в 2009 году число банков, выдающих ипотеку, будет сокращаться. Вполне возможно, что в следующем году на всю страну останется всего 6-8 таких кредитных учреждений. Процентные ставки по ипотеке могут стать слишком высокими для большинства людей, тем самым сильно повлияв на понятие "среднего класса" в России.¹⁹

Начались сокращения персонала, упали зарплаты. Многие люди оказались неспособным выплачивать уже взятые кредиты.

По оценкам аналитиков, за несколько кризисных месяцев семей, способных купить квартиру в кредит, стало в три раза меньше. Согласно исследованию центра «Джи И Ди Аналитике», статус среднего класса за последние полгода потеряли 17% россиян.

В общем эксперты предрекают рынку ипотечного кредитования в России в 2009 году замедление. Рост нестабильности на мировых финансовых рынках отразится и на России. На фоне роста просроченной задолженности, банки повышают процентные ставки по ипотеке, уделяя все больше внимания к качеству заемщиков.

Рост ипотеки в 2009 году будет сдерживаться такими факторами, как недостаток возможности у банков, особенно региональных, привлекать "длинные" деньги, а также влияние кризиса на экономику в целом, что может снизить спрос на ипотеку. Кроме того, государственное "Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию" (АИЖК) ужесточило условия рефинансирования ипотеки. Еще одной проблемой для банков может стать рост числа просроченных платежей по ипотечным кредитам. Ипотека в России довольно молода, и просроченные кредиты пока занимают небольшой процент в портфелях банков. Однако с каждым годом процент просрочки по ипотечным кредитам становится все больше, и банки

¹⁹ По материалам сайта: <http://www.nevastroйка.ru/1/104109/>

вынуждены повышать требования к заемщикам, что также негативно может отразиться на рынке ипотеки в 2009 году.²⁰

Сейчас российские банки выдают ипотечных кредитов ровно на ту сумму, которую получают от взносов в счет погашения уже выданных кредитов. Причем удается это всего паре десятков банков из тех 587, которые год назад указывали ипотеку в числе своих услуг. Если так будет дальше продолжаться, в этом году объем выданных кредитов может сократиться вчетверо. Правительство обещает сделать все возможное, чтобы сохранить достигнутые результаты, продолжая транслировать идею об ипотеке как способе повышения доступности жилья.

Чтобы выдавать ипотечные кредиты, банку нужно где-то раздобыть денег. Занять практически невозможно, если кто и даст, то будет это очень дорого для банка и еще дороже для ипотечного заемщика. Это он, в конечном итоге, будет платить за все, по 18-20% годовых, чтобы возместить банку его расходы да еще какую-никакую прибыль обеспечить.

Изначально средства на ипотеку предоставляло государство, создав для этого специальный механизм финансирования, который осуществляло Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Первые несколько лет ипотека в стране развивалась исключительно благодаря усилиям этой организации, но со временем ее роль становилась все более скромной. Теперь без финансовой поддержки со стороны государства ипотека на глазах превращается в экзотическую услугу для узкого круга избранных лиц. АИЖК снова оказалось на переднем крае борьбы за доступные жилищные кредиты. И задачи перед ним стоят посложнее прежних.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) оценило, каким был 2008 год для российской ипотеки. Результаты неутешительные, но 2009 год будет еще хуже.

²⁰ По материалам сайта: <http://www.zanimaem.ru/news/18/>

3.2 Антикризисное управление ЖКХ. Государственная поддержка ипотечного кредитования

Антикризисное управление — это система мер, позволяющая восстановить или воссоздать жизнеспособность объекта в условиях экстраординарного управления и отсутствия ресурсов, силами внутренней и внешней среды организации.²¹

Проблемой сферы ЖКХ является невозможность взаимодействия между организациями, предоставляющими услуги на этом рынке. Этому взаимодействию мешают четыре основных фактора:

- 1) Разбалансированность тарифов, когда, скажем, предприятие водоснабжения становится банкротом из-за роста цен на электроэнергию, а повысить свои цены на воду не имеет права;
- 2) Неплатежи со стороны государства. В первую очередь это касается компенсации государством различных льгот и субсидий и просто шадящих цен на услуги ЖКХ, предоставляемых населению.
- 3) Неплатежи самого населения, которые имеют значительную тенденцию к росту в связи с наступившим кризисом.

Проблемой является и то, что отсутствуют договорные отношения в сфере ЖКХ и бизнесом. Это приводит к тому, что в сферу ЖКХ приходят недобросовестные компании, что приводит к последствиям аналогичным Саратовской области. Между тем в Европе и США именно долгосрочные договорные отношения между государством и бизнесом приводят к наиболее заметным успехам в городском хозяйстве. Вот пример того, как подобное произошло в сфере водного хозяйства.

Были установлены счетчики на воду, введена новая система счетов-фактур. Была введена и принципиально новая система выборочных

²¹ Мельников С.Б. Формирование корпоративного управления муниципальными образованиями в России в условиях кризиса. — М., Юнити, 1996. С.25

отключений неплательщиков. В результате уровень неплатежей резко снизился.

В результате создается принципиально новая культура ответственности и профессионализма, которая пока чужда российской практике обслуживания объектов ЖКХ. Такое сотрудничество имеет и далеко идущие последствия для экономики города.

Чтобы подобное стало нормой и для России, государство должно на всех уровнях понять, что удерживать бизнес на безопасном расстоянии от городского хозяйства - это такая же крайность, как и беспорядочная приватизация государственного имущества. Это приводит к ухудшению состояния городских служб. Истина находится в совместном государственно-частном управлении системами городского хозяйства.²²

Другой причиной проблем ЖКХ во время кризиса является тотальный отказ банков - как российских, так и международных, - предоставлять финансирование отрасли. В связи с этим происходит резкое сокращение штатов предприятий ЖКХ, замораживание текущих ремонтов сетей, увеличивается риск аварий.

Это приводит к массовому сворачиванию инвестпрограмм: для строящихся объектов будет просто-напросто не готова коммунальная инфраструктура.

Мерами должны стать: введение долгосрочного тарифа; установление реального норматива потребления воды; рефинансирование российских банков, кредитующих коммуналку; разрешение институциональным инвесторам (Инвестфонд РФ, Пенсионный фонд РФ) приобретать облигации с кредитными рейтингами; совместное участие государства и ЕБРР в текущем финансировании инвестиционных программ. И наиболее важная мера системного характера - предоставление кредитов коммунальным предприятиям из средств Инвестфонда РФ/ Фонда содействия

²² По материалам сайта: <http://www.i-stroy.ru/docu/dispute/>

реформированию ЖКХ. Введение этих мер поможет ослабить негативное воздействие кризиса и стабилизировать обстановку в сфере водоснабжения и отрасли ЖКХ в целом.²³

Среди основных способов выхода из кризиса отрасли ЖКХ также можно назвать:

- 1) совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве;
- 2) переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды, предоставление потребителям возможности влиять на объем и качество потребляемых услуг, преимущественно конкурсный отбор организаций, осуществляющих управление жилищным фондом и его обслуживание, обеспечивающих коммунальные предприятия материалами, оборудованием и выполняющих проектно-строительные работы;
- 3) совершенствование системы оплаты жилья и коммунальных услуг, в том числе установление повышенных тарифов на сверхнормативную площадь жилья и сверхнормативное потребление коммунальных услуг, а также дифференциация оплаты в зависимости от качества и местоположения жилья;
- 4) совершенствование системы социальной защиты населения: упорядочение существующей системы льгот, усиление адресной направленности выделяемых на эти цели средств.²⁴

Не секрет, что уже долгие годы существует кризис неплатежей как граждан, так и организаций, финансируемых в основном из бюджета, что не позволяет сохранить устойчивое финансирование организаций жилищно-коммунального хозяйства. Именно это и послужило активизировавшейся в

²³ По материалам сайта: <http://www.rosvodokanal.ru/ru/press-center/aboutus/>

²⁴ Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, одобрена Указом Президента Российской Федерации от 28 апреля 1997 г. N 425.

последние годы работе по сокращению задолженности путем выявления неплательщиков и применения к ним штрафных санкций.²⁵

Очевидно что рынок ипотеки не сможет развиваться без поддержки государства.

АИЖК может поддержать рынок ипотеки несколькими путями. Наиболее очевидный из них - продолжение выкупа у банков выданных кредитов, благодаря чему они получают средства для выдачи новых займов. На эти цели выделено 60 млрд. рублей. Причем на 30 млрд. рублей претенденты уже определились. Если учесть, что в прошлом году ипотечных кредитов в России было выдано больше чем на 600 млрд., становится ясно, что этих денег явно не хватит, чтобы удержать объемы выдачи кредитов на прежнем уровне. А правительство намеревается сохранить достигнутые результаты. Выступая на заседании консультативного совета Ассоциации региональных банков России (АРБР) генеральный директор АИЖК Александр Семеняка уточнил, что сейчас обсуждается возможность получения дополнительных 200-300 млрд. Если они будут внесены в уставный капитал агентства, это даст ему шанс договориться с банками понизить ставки до приемлемых 11-15% годовых по ипотеке. Сегодня же действующие на рынке ставки приблизились к психологически неприемлемой границе в 20%. Население эмоционально и физически не готово брать кредиты на таких условиях.

Александр Семеняка объявил, что происходит переход от выкупа кредитов в розницу к приобретению готовых пулов. Отчасти это связано с физическими ограничениями по выкупу закладных в розницу. Покупка кредитов оптом значительно ускорит процентовесс выкупа, но, самое главное, позволит отойти от жестких стандартов для выкупаемых кредитов по размеру первоначального взноса и процентой ставке.²⁶

²⁵ Сапрыкин С.Ю. Права потребителей в ЖКХ. // ГроссМедиа, РОСБУХ, 2008

²⁶ Сенаторова О. Ипотека возвращается под контроль государства. // По материалам сайта:

Заключение

Таким образом, можно сделать вывод, что в настоящее время ЖКХ России находится в критическом состоянии. Основные фонды находятся в крайне изношенном состоянии, что грозит разрушениями и авариями. А денег на капитальные ремонты нет. Усугубление такой ситуации может грозить социальной катастрофой.

Виной этому стало то, что в свободное экономическое плавание государством было отправлена отрасль совершенно к этому не подготовленная. При том, что сфера ЖКХ находится под контролем государства даже в странах с развитой рыночной экономикой. Ошибочной стала сама установка реформ на рентабельность сферы ЖКХ – социальной сферы. А социальная сфера по определению не может быть рентабельной. Это привело к тому, что государство сложило с себя ответственность за сферу ЖКХ. В результате перестали выделяться средства на капитальные ремонты основных фондов и коммуникационных сетей, сейчас чтобы исправить ситуацию аналитики называют сумму около 5 трлн. рублей.

Практика управления ЖКХ коммерческими организациями показала свою неэффективность.

Прежде всего, в отрасль трудно привлечь инвесторов. Основными причинами такого положения стали:

- 1) большая «затратность» производства;
- 2) высокая стоимость капитального строительства;
- 3) долгий срок окупаемости инвестиционных проектов;
- 4) нестабильность тарифной политики;
- 5) недостаточная прозрачность финансовых потоков;
- 6) риски потери инвестиций от непрогнозируемой политики региональных властей.

Кризис еще более усугубил ситуацию в отрасли. В ответ на кризис были значительно увеличены тарифы за коммунальные услуги. В

некоторых регионах тарифы на коммунальные платежи увеличились на максимально возможную сумму – 27%. Такое увеличение при одновременном массовом сокращении работающих и снижении размера заработной платы привело к массовым неплатежам и, в конечном счете, к снижению финансовой устойчивости отрасли. Многие банки из-за кризиса отказались кредитовать сферу ЖКХ. Таким образом, в сфере ЖКХ в настоящее время наблюдается катастрофическая нехватка инвестиционных ресурсов.

В данной случае имеется только один выход, а именно построение долгосрочных договорных взаимоотношений между сторонами. В сфере ЖКХ присутствуют три основные стороны: население, государство и организации, предоставляющие услуги на этом рынке. Сферой ЖКХ должно управлять государство совместно с малым бизнесом на основании долгосрочного договора. Но население само должно формировать требования к объему и качеству услуг.

Инвестиции должны быть вложены, прежде всего, в ремонт коммуникационных сетей. Что позволит значительно сократить потери ресурсов и снизить тарифы. Снижению тарифов должно способствовать установка счетчиков. Для того чтобы решать проблемы отрасли ЖКХ государство должно сформировать рациональный и ответственный подход к ним.

Большинство российских семей не имеют собственного жилья или живут в домах находящихся в аварийном состоянии. Для многих россиян единственным выходом стало ипотечное кредитования, которое имело бурное развитие до наступления кризиса. Когда наступил кризис объем ипотечного кредитования уменьшился, а ставки по кредитам возросли. Поэтому в настоящее время возникает необходимость государственной поддержки ипотечного кредитования.

Список литературы

1. Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, одобрена Указом Президента Российской Федерации от 28 апреля 1997 г. N 425.
2. Мельников С.Б. Формирование корпоративного управления муниципальными образованиями в России в условиях кризиса. — М., Юнити, 1996.
3. Поляков С. Цены на саратовские квартиры и процентные ставки по кредитам начали снижаться <http://www.kp.ru/daily/24231.4/431084/>
4. Сапрыкин С.Ю. Права потребителей в ЖКХ. // ГроссМедиа, РОСБУХ, 2008
5. Сенаторова О. Ипотека возвращается под контроль государства. // По материалам сайта: <http://credit.rbc.ru/recommendation/>
6. Телегин С. Кризис ЖКХ и его тенденции. Журнал «Золотой Лев» № 61-62
7. Шейкин С.В. Механизм финансового оздоровления жилищно-коммунального хозяйства в условиях его реформирования и развития, Саратов: СГСЭУ, 2007.
8. Шалыгин Б.И. О некоторых проблемах реализации приоритетного национального проекта "доступное и комфортное жилье - гражданам России" и состоянии законности в сфере жилищных правоотношений. // Жилищное право, 2008, N 7
9. По материалам сайта: <http://crisiskill.ru/?p=173#discussion>
10. По материалам сайта: <http://sob.ru/news14471.html>
11. По материалам сайта: <http://www.allmedia.ru/newsitem.asp?id=810370>
12. По материалам сайта: <http://www.i-stroy.ru/docu/dispute/>
13. По материалам сайта: <http://www.moskv.ru/news/fulltext/show/id/1243/>
14. По материалам сайта: <http://www.prime-tass.ru/news/>
15. По материалам сайта: <http://www.rmnt.ru/news/98566.htm>

16. По материалам сайта: <http://saratov.rfn.ru/region.html?rid=59>
17. По материалам сайта: <http://saratov.rfn.ru/rnews.html?id=27917>
18. По материалам сайта: http://www.anticrisis-consult.ru/about_article.html
19. По материалам сайта: http://www.bishelp.ru/svoe_delo/otrasl/jkh/
20. По материалам сайта: <http://www.nevastroyka.ru>
21. По материалам сайта: <http://www.regnum.ru/news>
22. По материалам сайта: <http://www.rg.ru/2008/09/30/reg-saratov>
23. По материалам сайта: <http://www.rosvodokanal.ru/ru/>
24. По материалам сайта: <http://www.saratov.gov.ru/government/>
25. По материалам сайта: <http://www.zanimaem.ru/news/18/>