

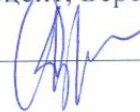
Министерство образования и науки РФ
Автономная некоммерческая организация высшего образования
Самарский университет государственного управления
«Международный институт рынка»
(АНО ВО Университет «МИР»)

Факультет заочного обучения
Кафедра государственного и муниципального управления и правового
обеспечения государственной службы
Программа высшего образования
Направление подготовки «Государственное и муниципальное
управление»

ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой:

к.ю.н., доцент, Березовский Д.В.



**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА
«СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕССА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ»**

Выполнил:

Попко А.В. ЗГМУ-12А

Научный руководитель:

к.и.н., доцент Карлина А.А.

оценка отлично

Самара

2017

Оглавление

Введение.....	3
1. Основы функционирования жилищно-коммунального хозяйства	6
1.1. Понятие, содержание и структура жилищно-коммунального хозяйства.....	6
1.2. Нормативно – правовая основа функционирования сферы жилищно – коммунального хозяйства.....	10
1.3.Экономические основы функционирования жилищно-коммунального хозяйства	14
1.4. Основные направления государственной политики в области повышения качества услуг в сфере ЖКХ.....	18
2. Анализ развития жилищно-коммунального хозяйства в городском округе Кинель	29
2.1. Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства городского округа Кинель	29
2.2. Система муниципального управления жилищно – коммунальным комплексом на территории г.о. Кинель	38
2.3. Направления совершенствования деятельности жилищно-коммунального хозяйства в городском округе Кинель	47
Заключение.....	65
Список литературы.....	70

Введение

Социально-экономическая ситуация в России становится все более зависимой от состояния и реформирования жизнеобеспечивающих инфраструктурных отраслей, особое место среди которых занимает жилищно-коммунальный комплекс (ЖКХ). В реализации рыночных реформ жилищно-коммунальная сфера отстала от других инфраструктурных отраслей на 5-10 лет, кризис жилищно-коммунального хозяйства продолжает углубляться.

Острые проблемы возникли в государственном управлении жилищно-коммунальной сферой, а низкое качество и недостаточная эффективность управления ведут к повышению стоимости услуг ЖКХ и снижению надежности функционирования системы. Недостаточное внимание к государственной политике и муниципальному управлению, устойчивым функционированием жилищно-коммунального комплекса может привести к непредсказуемым социальным последствиям, поскольку отсутствие тепла, воды, канализации, чрезмерная ветхость сетей, коммуникаций, основных средств угрожают здоровью и жизни российских граждан.

Государственная реформа в жилищно-коммунальной сфере, направленная на создание рыночных организационно-финансовых механизмов реформирования и модернизации ЖКХ, тесным образом связана и даже обусловлена приоритетной для социально-экономического развития России задачей привлечения инвестиций и развития предпринимательства, формирования государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ. В этих условиях на первый план выходит проблема совершенствования государственной политики и муниципального управления по разработке системы эффективного управления ЖКХ на основе рыночных механизмов при сохранении значительной части материальных активов отрасли в государственной собственности, что и определяет актуальность исследования.

Проблемы, связанные с выводом из кризисного состояния коммунального хозяйства, нашли отражение в работах многих отечественных авторов: А.А.

Дронова, Л.Н. Чернышева, Р.И. Орловой, А.К. Зайцева, А.З. Пронина, В.Н. Кириченко, И. Бычковского, СВ. Щепиной, А.А. Аболина, Н. Садовниковой, В.С. Чекалина, Е.Г. Хайло, Л.П. Ягодиной, В.В. Головкина, Л.Н. Симанович и других.

Проблемам реформирования отрасли и ее развития посвящены работы Е.Басина, О.Бессоновой, Б.Зотова, Н.Косаревой, С.Крапчан, А.Копейкина, О.Ким, В.Лексина, В.Медикова, М.Пинегиной, А.Пузанова, О.Пчелинцева, Е. Сабурова, С.Сиваева, А.Талонова, Л.Чернышева, А.Шамузоварова, С.Шаталина.

Целью работы является анализ деятельности жилищно-коммунального хозяйства региона и выработка на их основе практических и организационно рекомендаций по совершенствованию данной сферы.

Поставленная цель достигается решением следующих задач:

- раскрыть нормативно – правовые и теоретико – методологические и экономические основы функционирования сферы ЖКХ;
- раскрыть основные направления государственной политики в сфере реформирования ЖКХ и повышения качества услуг;
- проанализировать состояние жилищно – коммунального хозяйства и устойчивость функционирования предприятий ЖКХ г.о. Кинель Самарской области;
- проанализировать систему управления и направления деятельности органов местного самоуправления г.о. Кинель в сфере реформирования ЖКХ
- предложить направления совершенствования функционирования сферы ЖКХ в г.о. Кинель;

Объектом исследования в данной работе является Муниципальноказенное учреждение г.о. Кинель «Управление жилищно – коммунального хозяйства

Предметом исследования является система управления и детальность органов местного самоуправления г.о. Кинель в сфере ЖКХ

Информационную базу исследования составили федеральные законы, указы Президента Российской Федерации, законодательно-нормативные акты субъектов Российской Федерации; результаты исследований отраслевых институтов; материалы Федеральной службы государственной статистики и ее территориальных

органов в Приволжском Федеральном округе; труды российских и зарубежных авторов, а также собственные исследования и расчеты автора.

Работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка литературы. Работа содержит 6 рисунков, 7 таблиц.

1. Теоретические основы организации и управления жилищно-коммунальным хозяйством

1.1. Понятие, содержание и структура жилищно-коммунального хозяйства

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – сфера деятельности, направленная на обслуживание городских многоквартирных домов и благоустройство города.

Функционирование ЖКХ – это обеспечение сохранности и эффективного использования жилищного фонда, бесперебойного обеспечения жилищно-коммунальными услугами, необходимыми для жизнедеятельности человека.

Жилищно-коммунальное хозяйство включает:

1. Жилой и нежилой фонд, строительные и ремонтные организации
2. Объекты бытового обслуживания (бани, гостиницы, транспорт и др.)
3. Инженерную инфраструктуру и ресурсоснабжение (водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение и др.)
4. Санитарно-технические предприятия (бытовые отходы, уборка города)
5. Энергетические предприятия (электричество, газ, тепло)
6. Инфраструктура внешнего благоустройства (дороги, мосты, переходы, озеленение и пр.)
7. Комплекс жилищно – коммунальных услуг, предоставляемых населению

Структура жилищно-коммунального хозяйства представлен а на рисунке 1 [22, с.38]. Коммунальное хозяйство представляет собой совокупность предприятий, служб и хозяйств по обслуживанию населения городов, посёлков и сёл; в городах входит в состав городского хозяйства. Во многих городах и поселках предприятия коммунального хозяйства обслуживают также и промышленные предприятия, снабжая их водой,

электроэнергией, газом. Однако в зависимости от местных условий, промышленные предприятия имеют и собственные водопроводы, канализацию, и другие сооружения коммунального назначения.

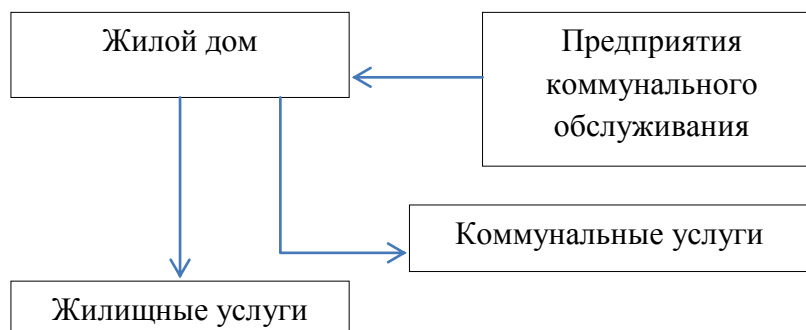


Рисунок 1. Обобщенная структурная схема ЖКХ

Степень развития и объем деятельности коммунального хозяйства непосредственно влияют на уровень благосостояния населения, бытовые условия его жизни, санитарно-гигиенические условия и чистоту водного и воздушного бассейнов, а также на уровень производительности труда.

Коммунальное хозяйство включает:

1. Санитарно-технические предприятия – водопроводы, канализации, предприятия по уборке территорий населённых мест и санитарной очистки домовладений, прачечные, бани, купально-плавательные сооружения.

2. Транспортные предприятия – городской общественный пассажирский транспорт (метрополитен, трамвай, троллейбус, фуникулёры, канатные дороги, автобусы, такси), водный транспорт местного назначения.

3. Энергетические предприятия – электрические, газовые и теплофикационные распределительные сети, отопительные котельные, ТЭЦ и электростанции, газовые заводы, обслуживающие населённые пункты.

К сооружениям внешнего благоустройства населённых мест, которые входят в состав коммунального хозяйства относятся дороги и тротуары, мосты и путепроводы, подземные и наземные транспортные, пешеходные переходы и эстакады, сооружения и сети ливневой (водосточной)

канализации, набережные, различные гидротехнические сооружения, предназначенные для предотвращения оползней и затопления территорий, их осушения, берегоукрепления, зелёные насаждения общего пользования, уличное освещение и др. [34, с.55].

Основу жилищной сферы города составляет жилищный фонд: жилые дома, специализированные дома (общежития, маневренный фонд, дома-интернаты для ветеранов и т.д.), жилые служебные помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Жилищный фонд подразделяется на следующие виды:

1. частный – фонд, находящийся в собственности граждан или юридических лиц: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома;

2. государственный – фонд, являющийся собственностью государства или субъектов РФ, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности;

3. муниципальный – фонд, находящийся в собственности муниципальных образований, а также ведомственный фонд, состоящий в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений;

4. общественный – фонд, являющийся собственностью общественных объединений;

5. коллективный – фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений [47, с.89].

Объекты коммунального назначения ЖКХ:

1. Водопровод.

Это система непрерывного водоснабжения потребителей для удовлетворения их нужд. Водопровод может удовлетворять нужды: питьевые, хозяйственные, производственные, противопожарные, ирригационные (Орошение).

2. Канализация

Это составная часть системы водоснабжения и водоотведения, предназначенная для удаления твердых и жидких продуктов жизнедеятельности человека, хозяйственно-бытовых и дождевых сточных вод, с целью их очистки от загрязнений, и дальнейшей эксплуатации, либо возвращению в водоем. Необходимый элемент современного городского хозяйства.

3. Капитальный ремонт помещений;

Он подразумевает значительные работы по улучшению состояния зданий и сооружений. Нередко капитальный ремонт сродни реконструкции некоторых частей здания или же всего здания.

4. Текущий ремонт зданий;

Имеет своей целью незначительные изменения.

5. Теплоснабжение;

Слежение за изоляцией горячей воды в батареях, обеспечение котельных и ТЭЦ, а также система завоза топлива к ним.

6. Уборка и утилизация мусора;

7. Электроснабжение;

Субъектами деятельности ЖКХ являются муниципальные, государственные и частные предприятия и организации.

Сеть электроснабжения – комплекс инженерных сооружений, оборудования и аппаратуры, предназначенный для передачи электрической энергии от источников к потребителям [28,с.39].

Понятие жилищно-коммунальных услуг (далее - ЖКУ) сформулировано в ГОСТ 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия» как «действия или деятельность исполнителя

по поддержанию и восстановлению надлежащего технического или санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения, вывозу бытовых отходов и подаче потребителям электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды».

1.2. Нормативно – правовая основа функционирования сферы жилищно – коммунального хозяйства

Основу правового регулирования рассматриваемой сферы составляют: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации и т.д.

В основе правового регулирования сферы управления жилищным фондом находятся следующие законодательные и нормативно-правовые акты:

Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Данный документ определяет правила эксплуатации, капитального ремонта и реконструкции объектов ЖКХ, обеспечение сохранности и содержания жилищного фонда.

Постановление правительства РФ от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. Документ устанавливает порядок организации и проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей компании в случае, если собственники многоквартирного дома не смогли решить этот вопрос в рамках процедуры выборов.

Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого

помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». Постановление раскрывает требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме, правила установления и изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту имущества МКД ненадлежащего качества.

Постановление правительства РФ от 23 сентября 2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирным домом». В рамках данного НПА устанавливаются требования к составу информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирным домом.

Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения". Нормативно правовой акт закрепил минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также правила их оказания и выполнения. В документе обозначены работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, а также оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества. Отдельное внимание уделено системам водо- и теплоснабжения. Кроме того, перечислены работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

Услуги и работы из числа включенных в минимальный перечень, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от способа управления многоквартирным домом. Т. е. в решении общего собрания собственников помещений; договоре управления

домом; в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива, и др. перечислены обязанности лиц, ответственных за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем, отражаются в актах и являются составной частью технической документации многоквартирного дома. В документе также внесены в правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Постановление Правительства РФ от 15. Мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом», где установлены стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

Основу правового регулирования сферы предоставления коммунальных услуг, помимо указанных выше, составляют следующие законодательные и нормативно-правовые акты.

Постановление Правительства РФ от 10 февраля 1997 г. N 155 «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов». Утвержденные правила регулируют отношения между потребителем и исполнителем в указанной сфере и включают в себя порядок предоставления исполнителем информации об услугах, порядок приема, оформления заказа, предоставления и оплаты услуг, а также ответственность исполнителя и потребителя.

Федеральный закон от 26 марта 2003г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике». Документ устанавливает правовые основы экономических отношений в сфере предоставления услуг по электроэнергии: устанавливает полномочия органов государственной власти на регулирование данных отношений, основные правила и обязанности субъектов электроэнергетики при осуществлении деятельности в сфере электроэнергетики и потребления электрической энергии.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» устанавливает основы регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов, а также надбавок к ценам (тарифам) для потребителей и надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса. Определяются полномочия Правительства РФ, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в области регулирования тарифов и надбавок.

Финансовые потребности организации коммунального комплекса, необходимые для реализации ее производственной программы, обеспечиваются за счет средств, поступающих от реализации товаров (оказания услуг) данной организации по установленным тарифам на товары и услуги. Сокращение затрат указанной организации не является основанием для досрочного (до даты окончания периода действия тарифов) пересмотра тарифов на товары и услуги данной организации.

Устанавливаются три метода регулирования тарифов: путем установления фиксированных тарифов на очередной период, путем установления предельных тарифов и путем индексации тарифов.

Приводится порядок определения платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения для лиц, осуществляющих строительство и (или) реконструкцию здания, строения, сооружения, иного объекта, в случае, если данная реконструкция повлечет за собой увеличение потребляемой нагрузки указанных объектов. Устанавливаются правила действия тарифов и надбавок, а также основания для их досрочного пересмотра.

В целом необходимо констатировать, что ситуация с соблюдением законодательства в жилищно-коммунальной сфере продолжает оставаться сложной. На повестке дня деятельности органов публичного управления по

совершенствования нормативно – правового регулирования ЖКХ стоят следующие актуальные вопросы:

- необходимость в развитии государственного управления жилищно-коммунальной сферой как через установление государством и постоянное совершенствование законодательных и нормативно-правовых требований к функционированию жилищно-коммунального комплекса, так и через обеспечение надзора за соблюдением данного законодательств.

1.3. Экономические основы функционирования жилищно-коммунального хозяйства

Жилищно-коммунальное хозяйство – это сложный многоотраслевой производственно-технический комплекс, в который входят предприятия, обеспечивающие содержание жилищного фонда, жилищное хозяйство и ремонтно-эксплуатационное производство, водоснабжение и водоотведение, коммунальная энергетика, внешнее городское благоустройство.

Жилищная сфера – одна из важнейших составных частей экономики России. Это область народного хозяйства включает в себя строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения и иные жилые помещения, пригороды для жилья.

Различаются виды жилищного фонда: государственный, муниципальный, общественный и частный:

1) частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям [6].

К функциям обслуживающих и эксплуатирующих жилищный фонд (ЖФ) организаций относятся: содержание общедомового имущества, внутридомовых инженерных коммуникаций, заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг и др. Муниципалитет как одна из организационных структур органов управления, в свою очередь, обязан обеспечивать население минимумом благ, в том числе и коммунальными услугами. Таким образом, не имеет смысла разделение вопросов жилищного и коммунального обслуживания населения, за исключением вопросов, касающихся непосредственной организации управления предприятиями коммунальной сферы [6].

Характерной чертой для жилищно-коммунальной сферы является то, что многие вопросы решаются местными органами власти. К вопросам местного значения относятся:

- содержание и использование муниципальных жилищного фонда и нежилых помещений;
- регулирование планировки и застройки территорий муниципальных образований;
- создание условий для жилищного и социально-культурного строительства;
- организация, содержание и развитие муниципальных энерго-, газо-, тепло-, водоснабжения и канализации;

- организация снабжения населения и муниципальных учреждений топливом;
- благоустройство и озеленение территории муниципального образования;
- организация ритуальных услуг и содержание мест захоронения и другие вопросы.

В связи с необходимостью развития конкуренции, демонополизации сферы и повышения эффективности взаимодействия между субъектами ЖКХ назрела необходимость пересмотра структуры управления жилищным хозяйством. Разработана структура взаимодействия уровней управления жилищным хозяйством, включающая систему информационных связей на региональном и муниципальном уровнях [5].

Каждый уровень имеет конкретную организационную структуру, содержательную и функциональную сторону управления. Именно это положение является элементом новизны структуры, так как включает выделение первичного уровня управления в виде собрания собственников жилья и введение в структуру управления регионального уровня как обязательного элемента, в отрыве от которого невозможно рассматривать управление ЖКХ.

Разработанная структура уровней управления позволяет организационно разделить функции каждого из них и определить систему информационных связей в системе ЖКХ города.

Первичным уровнем управления жилищным фондом является общее собрание собственников жилья, которое выбирает способ управления домом, условия содержания общего имущества и принимает окончательные решения. Правильную организацию информационного обеспечения проведения собраний, мотивацию участников, составление типовых повесток собраний и последующую защиту прав собственников целесообразно осуществлять под контролем муниципалитета. Своевременная и активная работа исполнительной власти в вопросах стимулирования активности

населения, методической помощи – необходимый элемент успешного реформирования отрасли [21, с.87].

Второй уровень управления отображает различные формы управления жилищным фондом и их особенности, определенные в ЖК РФ. На практике в настоящее время различают две основные формы: управляющая компания (УК) и товарищество собственников жилья (ТСЖ). УК – организация, профессионально занимающаяся управлением жилищным фондом, плюсы работы которой заключаются в профессиональном подходе к управлению, возможности аккумулировать денежные средства нескольких домов для проведения капитального ремонта, в наличии производственной базы. ТСЖ – объединение домовладельцев для совместного управления и, в установленных законом рамках, распоряжения недвижимым имуществом, – наиболее демократичный способ управления, когда собственники самостоятельно управляют своей и общедолевой собственностью. Характерной особенностью в управлении ЖКХ является возможность непосредственного управления жильцами своим имуществом, без организации, занимающейся профессиональным управлением. Однако сложности, возникающие при таком способе участия населения в управлении, перевешивают его плюсы, и мы не рекомендуем его повсеместное использование [6].

Каждая форма управления ЖФ имеет ряд особенностей, оказывающих влияние на эффективность этого управления в тех или иных условиях.

Третьим уровнем управления являются органы местного самоуправления, представленные разными типами муниципальных образований, главная задача которых – не оказание услуг по управлению жилищным фондом, а создание условий, позволяющих населению получать услуги в достаточном объеме и качестве. Основой преобразований в жилищной сфере является реорганизация системы управления отраслью, построенная на принципе сокращения степени участия органов местного

самоуправления в управлении жилищным фондом и активном привлечении граждан к управлению собственностью в жилищной сфере.

Четвертый уровень управления включает региональные органы власти и ориентирован на поддержку развития муниципального самоуправления в системе жилищно-коммунального хозяйства, а также независимый контроль эффективности работы муниципалитетов [11, с.59].

1.4. Основные направления государственной политики в области повышения качества услуг в сфере ЖКХ

Услуга, и в том числе жилищно-коммунальная - результат непосредственного взаимодействия исполнителя и потребителя услуг, а также деятельность исполнителя, направленная на удовлетворение потребности потребителя.

Жилищно-коммунальные услуги охватывают сферу обслуживания населения, а также других потребителей по удовлетворению материально-бытовых потребностей.

Государственная политика в Самарской области в сфере ЖКХ увязана с приоритетами и целями государственной политики в рассматриваемой сфере, установленными в «Концепции долгосрочного социального экономического развития Российской Федерации», «Основных направлениях деятельности Правительства Российской Федерации на среднесрочный период», посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации, долгосрочных и среднесрочных стратегиях развития отдельных отраслей сферы ЖКХ, иных нормативных правовых актах Президента и Правительства Российской Федерации.

На областном уровне положения федерального законодательства конкретизируются в рамках «Стратегии социального и экономического

развития Самарской области на период до 2020 года», утвержденной Постановлением Правительства Самарской области от 9 октября 2006 года;

«Основныенаправлениядеятельности Правительства Самарской области на период 2012-2013-2014 годов», от 27 октября 2011года; «Плана реформирования ЖКХ Самарской области»(был принят в 2013 году) и др.

«Стратегия социального и экономического развития Самарской области на период до 2025 года», к ключевым принципам и направлениям социально-экономической политики отнесено формирование условий по развитию ЖКХ.

С учетом складывающихся в экономическом комплексе области позитивных тенденций и необходимости решения существующих проблем приоритетами социальной политики в сфере ЖКХ определены:

- развитие социальной сферы, предполагающее создание качественной среды как для людей, уже живущих и работающих в городском округе, так и для потенциальных жителей;

- улучшение среды обитания, как в городской, так и в сельской местностях, имеющее целью придания каждому поселению (группе поселений) индивидуальности.

В соответствии Основныхнаправлений деятельности Правительства Самарской области на период 2016-2018 г., утвержденных распоряжением Правительства Самарской области 27 декабря 2014 года, главной целью и основной задачей Правительства области в сфере ЖКХ является обеспечение населения качественными ЖКУ. Для ее достижения предполагается выполнить мероприятия по повышению устойчивости и надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения, предоставлению качественных ЖКУ, а также мероприятия, связанные с улучшением технического состояния жилых домов, продлением срока их эксплуатации, созданием безопасных и комфортных условий проживания граждан.

С учетом перечисленных приоритетов государственной политики в

сфере ЖКХ целью Плана определено удовлетворение потребностей населения и организаций Самарской области в качественных и доступных ЖКУ, обеспечивающих благоприятные условия для комфортного проживания и успешной деятельности. Достижение цели Плана предполагается на основе решения трех задач (рисунок 2).



Рисунок 2 - Задачи плана по удовлетворению потребностей населения и организаций Самарской области в качественных и доступных ЖКУ.

Основными ожидаемыми результатами реализации Программы должны стать:

- удовлетворенность населения ЖКУ составит 33,61 и более процентов;
- уровень благоустройства (обеспеченности коммунальными услугами) многоквартирных домов составит 85,00 и более процентов;
- уровень износа коммунальной инфраструктуры составит не более 63,90 процента;
- доля населения, проживающего в многоквартирных домах,

признанных в установленном порядке аварийными составит не более 0,26 процента

Реализация Программы будет осуществляться в течение 2016 - 2020 годов поэтапно:

- I этап: 2016 - 2018 годы;
- II этап: 2018 - 2020 годы.

Реализация I этапа Программы будет осуществляться в условиях преодоления негативных последствий мирового экономического кризиса и предполагает акцент на повышении эффективности деятельности органов и организаций ЖКХ с учетом реально сложившейся ситуации и ограниченности ресурсного обеспечения.

По итогам осуществления I этапа Программы:

- удовлетворенность населения ЖКУ достигнет уровня 33,61% и будет поддерживаться на этом уровне (и не ниже);
- уровень благоустройства (обеспеченности коммунальными услугами) многоквартирных домов достигнет уровня 85,00% и будет поддерживаться на этом уровне (и не ниже);
- уровень износа коммунальной инфраструктуры снизится до 63,90 процента;
- доля населения, проживающего в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными, будет удерживаться на уровне, не превышающем 0,26%;
- удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда края составит не более 0,27%;
- доля многоквартирных жилых домов с износом более 31%, в которых проведен капитальный ремонт, в общем количестве многоквартирных жилых домов, требующих капитального ремонта, превысит 22,10%;
- доля населения, обеспеченного питьевой водой, отвечающей требованиям безопасности, в общей численности населения края достигнет

71,99%;

- средний уровень обеспеченности запасами топлива предприятий (организаций) коммунального комплекса на начало отопительного периода (северные, центральные и южные районы) составит 100,00%;

Самарская область улучшит свои позиции в рейтинге Приволжского Федерального округа по совокупности показателей оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти и займет в рейтинге место не ниже пятого;

- доля убыточных организаций ЖКХ снизится до 40,61%.

На II этапе Программы предполагается обеспечить развитие сферы ЖКХ края на основе активного внедрения инноваций. При этом в случае реализации базового (инерционного) сценария Программы в результате реализации II этапа Программы будет поддерживаться результат, достигнутый в ходе первого этапа Программы.

Параметры реализации II этапа Программы будут уточнены до 01 января 2016 г. на основе результатов I этапа Программы выполнения основных мероприятий Программы.

Состав показателей (индикаторов) Программы определен исходя из принципа необходимости и достаточности информации для характеристики достижения целей, решения задач и выполнения основных мероприятий государственной целевой Программы Самарской области.

Мониторинг значений показателей (индикаторов) предполагается вести в целом по Самарской области.

Перечень показателей (индикаторов) носит открытый характер и предусматривает возможность корректировки в случае потери информативности показателя (достижение максимального значения или насыщения), изменения приоритетов государственной политики в сфере ЖКО населения Самарской области.

Достижение цели и решение задач Программы осуществляется на основе проведения пяти основных мероприятий.

Основные мероприятия Программы будут реализовываться на протяжении всего периода ее выполнения, то есть с 2016 по 2020 годы.

На решение задачи по повышению качества жилищного обслуживания и развитию жилищной инфраструктуры будут направлены основные мероприятия по:

- обеспечению функционирования и развития жилищного фонда;
- обеспечению функционирования и развития объектов благоустройства населенных пунктов края.

Обеспечение функционирования и развития жилищного фонда будет реализовано на основе управления государственным жилищным фондом Самарской области, проведения капитального ремонта многоквартирных домов, а также переселения граждан из аварийных многоквартирных домов.

В рамках обеспечения функционирования и развития объектов благоустройства населенных пунктов края в 2016 - 2020 годах будут обеспечены функционирование и развитие объектов внешнего благоустройства, объектов благоустройства придомовых территорий, а также благоустройство мест погребения и обеспечение оказания гарантированных услуг по погребению.

Решение задачи по повышению качества коммунального обслуживания и развитию системы топливообеспечения предполагает выполнение основных мероприятий по:

- обеспечению коммунального обслуживания и развития коммунальной инфраструктуры;
- обеспечению функционирования и развития системы топливообеспечения.

Качество и количество коммунальных ресурсов, поставляемых на границу эксплуатационной ответственности ресурсоснабжающей и управляющей жилищной организации жителям определяется и оценивается по показаниям, в первую очередь, общедомовых приборов учета, установленных на вводах систем тепло- и водоснабжения в жилые дома и

автоматизированной системы контроля и учета энергопотребления, а также индивидуальных приборов учета электроэнергии и воды.

Состав факторов, влияющих на качество коммунальных услуг, их приоритетность меняется во времени в соответствии с изменением уровня жизни людей, экономических отношений, представлением о комфорте проживания. Вектор развития экономики как республики в целом, так и отрасли ЖКХ становится все более ориентированным на инновационные технологии, энергоэффективность и ресурсосбережение. В этой связи решение проблемы качества коммунальных услуг напрямую зависит от проводимой государством экономической политики и выработки концептуальных и методических подходов, адекватных требованиям современных рыночных отношений [41. с.71].

В области задач, решение которых напрямую связано с параметрами качества коммунальных услуг, лежат следующие мероприятия:

- замена на предприятиях ЖКХ оборудования, исчерпавшего ресурс, на современное;
- снижение удельного потребления энергии на производство электрической, тепловой энергии, питьевой воды;
- повышение коэффициента полезного действия задействованных основных средств;
- снижение потерь энергоносителей в инженерных сетях;
- повышение теплозащиты зданий и сетей;
- проведение подготовки и переподготовки персонала предприятий ЖКХ в области энергосбережения;

Таблица 1 - Классификация факторов, влияющих на качество услуг ЖКХ.

Организационно-экономические факторы	Научно-технические факторы	Социальные факторы	Климатические факторы	Экологические факторы
---	-----------------------------------	---------------------------	------------------------------	------------------------------

Продолжение таблицы 1

эффективность управленческой и организационной деятельности	уровень научно-технического прогресса в области ЖКХ	наличие в обслуживаемом объекте КСК,ПК, домкома	средняя температура воздуха по сезонам	химический состав воды
уровень кадрового состава, стаж персонала, численность работников	уровень физического износа оборудования, используемого в процессе производства и предоставления ЖКУ	уровень однородности жильцов дома по образованию, доходу, культуре общения	уровень влажности воздуха	площадь и плотность зелёных насаждений
финансовая, инвестиционная и экономическая устойчивость предприятия	возраст зданий, инженерных сетей, лифтов и др. оборудования	инициативность жильцов в вопросах управления домом	количество выпадающих осадков (дождя и снега)	объём вредных выбросов в атмосферу
инвестиционная привлекательность	уровень технической оснащённости предприятия и обслуживаемого объекта	отношение жильцов к реформам (внедрению инноваций)	скорость ветра	объём вредных сбросов в воду
чистая прибыль	уровень подготовленности объекта к внедрению инноваций	Отношение жильцов к общей собственности многоквартирного дома	солнечная активность	объём токсичных отходов, производимых предприятиями и
сумма амортизационных отчислений	технические возможности оборудования	уровень разработанности законодательной базы,	химический состав почвы	объём производимых, вывозимых и

	к модернизации	регулирующей отношения, возникающие между государством, исполнителем и потребителем ЖКУ		утилизируемых твёрдых бытовых отходов
--	----------------	---	--	---------------------------------------

- разработка экономичных режимов работы технологических процессов и установок;

- широкое использование системы учета и контроля качества сырья (угля, газа, мазута);

– содействие энергосберегающей деятельности потребителей энергии поставщиками услуг.

Проведенные исследования показали, что муниципальное жилищно-коммунальное хозяйство имеет ряд особенностей, которые отличают его от других отраслей. Так, по мнению автора, специфическими чертами отрасли является:

– местный характер деятельности жилищно-коммунальных предприятий, потребителями продукции (услуг) которых являются, прежде всего, население, а также расположенные на муниципальной территории предприятия промышленности, транспорта и др.

– процессы производства и потребления продукции (услуг) в жилищно-коммунальном хозяйстве неразрывно связаны с другими отраслями, эта продукция не может накапливаться для последующей реализации;

– предприятия жилищно-коммунального хозяйства должны быть готовы отпустить столько продукции и реализовать столько услуг, сколько их требуется в каждый конкретный момент времени;

– нецелесообразность предоставления коммунальной продукции сверх оптимального предела, определяемого численностью населения, размерами территории и особенностями ее планировки, своеобразием

климатических условий, степенью развития градообразующей и градообслуживающих сфер;

- наличие резерва мощностей коммунальных предприятий, связанных с их ориентацией на максимальный уровень потребления услуг.

- независимость численности основного эксплуатационного персонала непосредственно от объема производимой коммунальной продукции, что связано с выполнением работ по обслуживанию машин и оборудования, а также количеством дежурного персонала;

- отличная от других отраслей структура основных фондов, при которой удельный вес пассивной части в 2 раза выше, чем на промышленных предприятиях;

- особенная структура затрат на производство коммунальных услуг, при которой основными затратами являются расходы на энергоносители.

- многоотраслевой (более 30 отраслей) характер,

- высокая доля муниципальной собственности на земельные участки, водные и лесные ресурсы, жилой и нежилой фонд,

- конечным потребителем услуг являются домохозяйства, коммерческие и некоммерческие организации, органы власти.

Однако, по мнению автора, ЖКХ до настоящего времени продолжает сохранять свою монопольную сущность. Это проявляется в том, что:

- во-первых, главные причины деформаций в сфере ЖКХ связаны с монопольным положением отраслей, не стимулирующих объем и качество производимых услуг и позволяющих проводить неэффективную тарифную политику;

- во-вторых, тарифное регулирование в системе ЖКХ не столько экономическое, сколько административно-политическое, исключаяющее как их независимую экспертизу, так и необходимую прозрачность;

– в-третьих, доходы предприятий ЖКХ не соответствуют расходам, где последние превышают первые на 20-30%, что лишает предприятия отрасли собственных источников покрытия убытков;

– в-четвертых, тарифы для населения разных муниципальных образований имеют по одним и тем же услугам необоснованные различия в несколько раз;

в-пятых, растет задолженность населения за оказываемые услуги ЖКХ.

Таким образом, учитывая рассмотренные в данном разделе факторы и условия и особенности функционирования системы жилищно – коммунального хозяйства, можно сделать вывод, что система продолжает находиться в стадии реформирования. Наиболее приоритетными задачами реформирования ЖКХ являются:

- экономические – уменьшение расходов муниципального бюджета;
- социальные – повышение качества содержания жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг;
- структурные – развитие рыночных преобразований в ЖКХ муниципальных образований, эффективное управление жилищным фондом.

В числе главных проблем, решаемых в ходе реформирования ЖКХ должны стать: социальная защита населения при реализации реформы и создание условий для обеспечения устойчивого функционирования ЖКХ на перспективу.

2. Анализ развития жилищно-коммунального хозяйства городского округа Кинель Самарской области

2.1. Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства городского округа Кинель

Муниципальное ЖКХ, являясь одной из важнейших отраслей обслуживания, представляет собой наиболее крупную часть народного хозяйства, основой его развития является рост населенных пунктов и потребности населения в услугах жилищно-коммунального хозяйства.

В настоящее время в системе муниципального ЖКХ г. РФ действует более 50 тыс. предприятий, в том числе 10 тыс. муниципальных и государственных, в отрасли занято около 4 млн. чел. Однако, несмотря на рост объемов услуг, работ и продукции, произведенных в отрасли, многие предприятия являются убыточными.

В работе определены основные проблемы состояния жилищно — коммунального хозяйства г.Кинель.

В настоящее время (на 2015 год жилищный фонд г.о. Кинель насчитывает 1520900 м², который с каждым годом увеличивается (Таблица 2)[54].

Таблица 2– Объем жилищного фонда г.о. Кинель

Общая площадь жилых помещений, тысяча метров квадратных,							
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	1	1	1	1	1	1	1
242,8	278,2	278,6	341,1	357,9	484,9	422,3	463,6

В среднем на одного жителя г. Кинель приходится по результатам 2015 года 26 кв. метров жилья. По данному показателю г. Кинель находится на третьем месте в Самарской области после г. Самара и г. Жигулевск (Таблица 3) Но в отличие от городов лидеров в г. Кинель динамика роста площади на одного жителя не стабильная[54] (рисунок 2).

Таблица 3 - Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя – всего, квадратный метр общей площади значение показателя за год

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя – всего, квадратный метр общей площади значение показателя за год					
	2009	2010	2011	2012	2013
Самара	23,1	23	23,5	24	24,5
Жигулевск	24,8	26,1	26,2	26,5	26,7
Кинель	25,8	24,5	24,6	25	25,3
Новокуйбышевск	21,8	22,3	22,6	22,8	23
Октябрьск	19,3	19,8	20,1	20,1	20,2
Отрадный	22,9	22,8	23,2	23,4	23,6
Похвистнево	20,3	20,3	20,7	20,8	20,8
Сызрань	22,7	23,1	23,2	23,4	23,6
Тольятти	20,3	20,5	20,7	20,9	20,9
Чапаевск	21,5	21,7	21,8	21,8	22

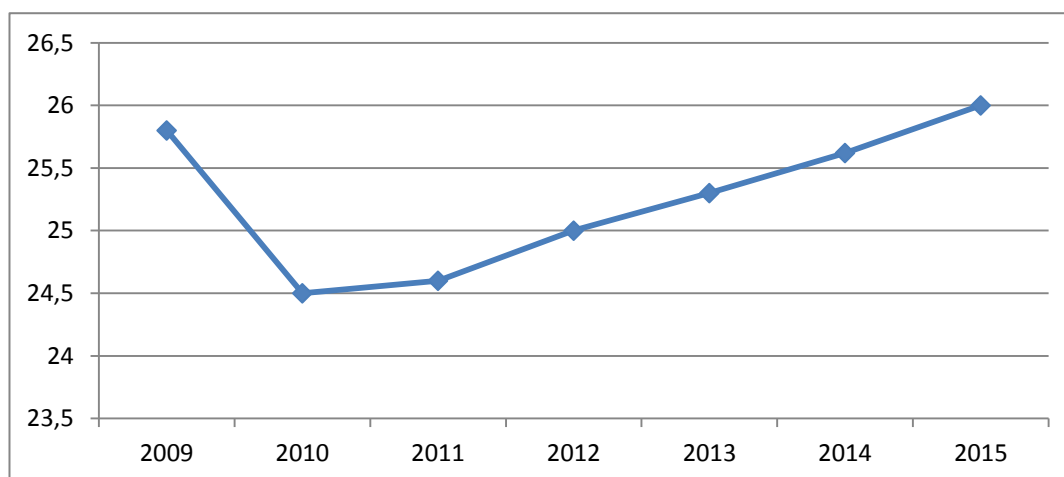


Рисунок 3-Динамика роста количества площади жилых помещений на одного жителя

В соответствии с планом развития г.о. Кинель предусматривается строительство нового жилья в границах за счет замены ветхого жилого

фонда, на свободных территориях (в том числе согласно ранее разработанным проектам), а также за счет перевода садовых товариществ под индивидуальную застройку.

Развитие многоквартирной жилой застройки намечается за счет уплотнения существующей застройки, за счет реконструкции территории - замены ветхого жилого фонда, освоения свободных территорий. Развитие усадебной застройки намечается за счет завершения строительства, уплотнения существующей застройки, освоения свободных территорий, использования территорий садово-дачных массивов.

Исходя из описанной ситуации, характеризующей жилой фонд г. о. Кинель и перспективы его развития, можно сделать вывод, что одной из первоочередных проблем функционирования жилищного фонда г. Кинель является аварийное жилье.

Всего в г. Кинель на 2014 зарегистрировано 1384 жителей, проживающих в аварийных домах и 1884 жителя, чьи дома призваны ветхими. Что в среднем за три года составляет 4% населения города. По этому показателю на уровне Самарской области г. Кинель выглядит не самым благополучным. Еще более сложная ситуация только в г. Похвистнево и г. Жигулевск (таблица 4) [54].

Таблица 4- Доля жителей, проживающих в аварийных и ветхих домах (%)

	2012	2013	2014	В среднем за три года
Самара	0,80	5,32	1,18	2,43
Жигулевск	4,69	4,40	7,26	5,45
Кинель	2,71	2,43	7,01	4,05
Новокуйбышевск	2,35	2,32	2,39	2,36
Октябрьск	4,19	4,00	3,53	3,91
Отрадный	1,12	1,31	0,76	1,06
Похвистнево	8,22	14,11	7,42	9,92

Сызрань	1,61	2,12	2,60	2,11
Тольятти	0,00	0,00	0,00	0,00
Чапаевск	3,13	3,09	4,14	3,45

Общая площадь аварийных и ветхих помещений составляет 82 тыс. м². Причем этот показатель имеет тенденцию существенного роста (рисунок 4)

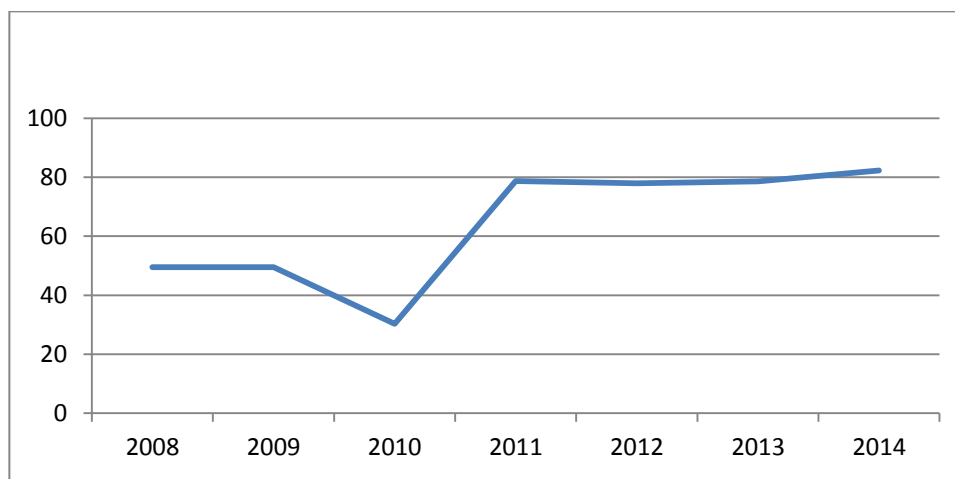


Рисунок 4-Динамика роста площадей в ветхих и аварийных домах

Следующей проблемой является обеспеченность населения услугами ЖКХ и состояние инженерных сетей. Обеспеченность услугами ЖКХ показана в таблице 5. Из таблицы видно, что только по уровню газоснабжения 85% населения имеют доступ к данному благу, что является удовлетворительным показателем. По всем остальным услугам этот показатели не достигают 40-60% особенно сложное положение с обеспечением населения горячим водоснабжением.

Таблица 5 - Уровень благоустройства жилищного фонда в г.о. Кинель

Наименование	Единица измерения	Всего
Водопровод	млн.общ. площади	366,5
	%	59,6
Канализация	м. общ. площади	344,4

	%	53,5
Центральное отопление	м. общ. площади	331,6
	%	53,8
Газоснабжение	м. общ. площади	301,7
	%	85,4
Ванна или душ	м. общ. площади	327,2
	%	47,4
Горячее водоснабжение	м. общ. площади	334,2
	%	44,8
Напольные плиты	м. общ. площади	34,7
	%	2

Третьей проблемой, характеризующей состояние фонда ЖКХ является уровень собираемости платежей за услуги ЖКХ. Ситуация в г. Кинель на фоне городских округов Самарской области представлена в таблице 6.

Таблица 6- Уровень собираемости платежей с населения за услуги ЖКХ

	008	009	010	011
Самара	5,2	6,2	5,6	5,9
Жигулевск	7,8	4,2	4,15	9,06
Кинель	8,6	6,4	6,8	8,2
Новокуйбышевск	0,3	4,1	5,01	9,39
Октябрьск	8,8	7	8,8	8,27
Отрадный	7	6	6	6,88

Похвистнево	8,4	7,7	6,2	9,97
Сызрань	0,9	6,4	6,2	6,3
Тольятти	6,8	5,3	7,4	6,96
Чапаевск	0,4	0,8	1,5	1,89

Уровень собираемости платежей за услуги ЖКХ выше, чем в других городах. По этому показателю г. Кинель занимает одно из первых мест.

Жизнеобеспечение г.о. Кинель поддерживают около 7 предприятий и учреждений различных форм собственности, в которых занято более 1000 работников. Управление жилищным фондом осуществляют различные управляющие организации. В г.о. Кинель зарегистрировано и действует 3 управляющие компании и 10 товариществ собственников жилья, в управлении которых находится 485604,20 кв. м жилищного фонда. Единственным поставщиком услуг по водоснабжению и водоотведению является МУП "АККПиБ".

Общая протяженность сетей водоснабжения, находящихся на балансе предприятия, составляет 172,6 км. сетей водоотведения – 79,2 км. Основным поставщиком тепла и горячей воды является МУП "АККПиБ". На балансе предприятия находится 49 котельных и 94,582 км тепловых сетей (в однострубно́м исчислении).

Общим показателем функционирования предприятий ЖКХ является доля убыточных хозяйств в общей доле предприятий ЖКХ на территории города. В 2010 году доля убыточных хозяйств составляла 33%, но уже через три года, в 2012 году этот показатель достиг 100%. Для сравнения в г. Новокуйбышевск на 2012 год этот показатель составлял 40%, а в г. Самара – всего 23%. Такое же сложное положение, как в г. о. Кинель можно наблюдать только г. Жигулевск [54]. Учитывая достаточно высокий уровень

собираемости платежей за услуги ЖКХ, данный факт говорит, что причиной убыточности предприятий ЖКХ является не низкая платежная дисциплина населения, а неэффективность функционирования современной системы предприятий ЖКХ, ориентированных на рыночные механизмы. Самой главной причиной данного явления является высокая изношенность инфраструктуры сетей, требующая больших капиталовложений, которые управляющие компании не имеют.

В обобщенном виде современные проблемы функционирования системы жилищно- коммунального хозяйства в г.о. Кинель сводятся к следующему:

- существующая системы управления многоквартирными домами не обеспечивает эффективное использование имеющихся средств и имущества;
- отсутствуют условия для создания условий для привлечения инвестиций;
- высокая доля естественных монополий в предоставлении ресурсов и управлении многоквартирным домом, отсутствие реальной конкуренции на рынке жилищно – коммунальных услуг;
- не работает или отличается низкой эффективностью система договорных отношений потребитель – управляющая компания – поставщик ресурсов.

Отдельного внимания требует тарифная политика в сфере ЖКХ. В России используется прямое нормативное регулирование тарифов на услуги естественных монополий, т.е. тарифы пересматриваются и утверждаются непосредственно органами регулирования.

В результате:

- происходит рост стоимости ЖКУ без улучшения качества предоставленных услуг;
- ухудшается материальная база обслуживающих предприятий;

- небольшой объём проводимых капитальных ремонтов;
- увеличивается износ инженерного оборудования;
- происходит необоснованный рост тарифов;
- величина тарифа не зависит от качества жилищного фонда, его месторасположения.

Попытки развивать систему предоставления жилищно – коммунальных услуг на основе малого предпринимательства также встречает много преград. При этом многие проблемы в развитии малых предприятий порождены именно недостатками государственной экономической политики в целом, определяющей основные параметры внешней среды, в которой происходит развитие малого предпринимательства.

Основные проблемы малого предпринимательства в сфере ЖКХ отражены на рисунке 5.

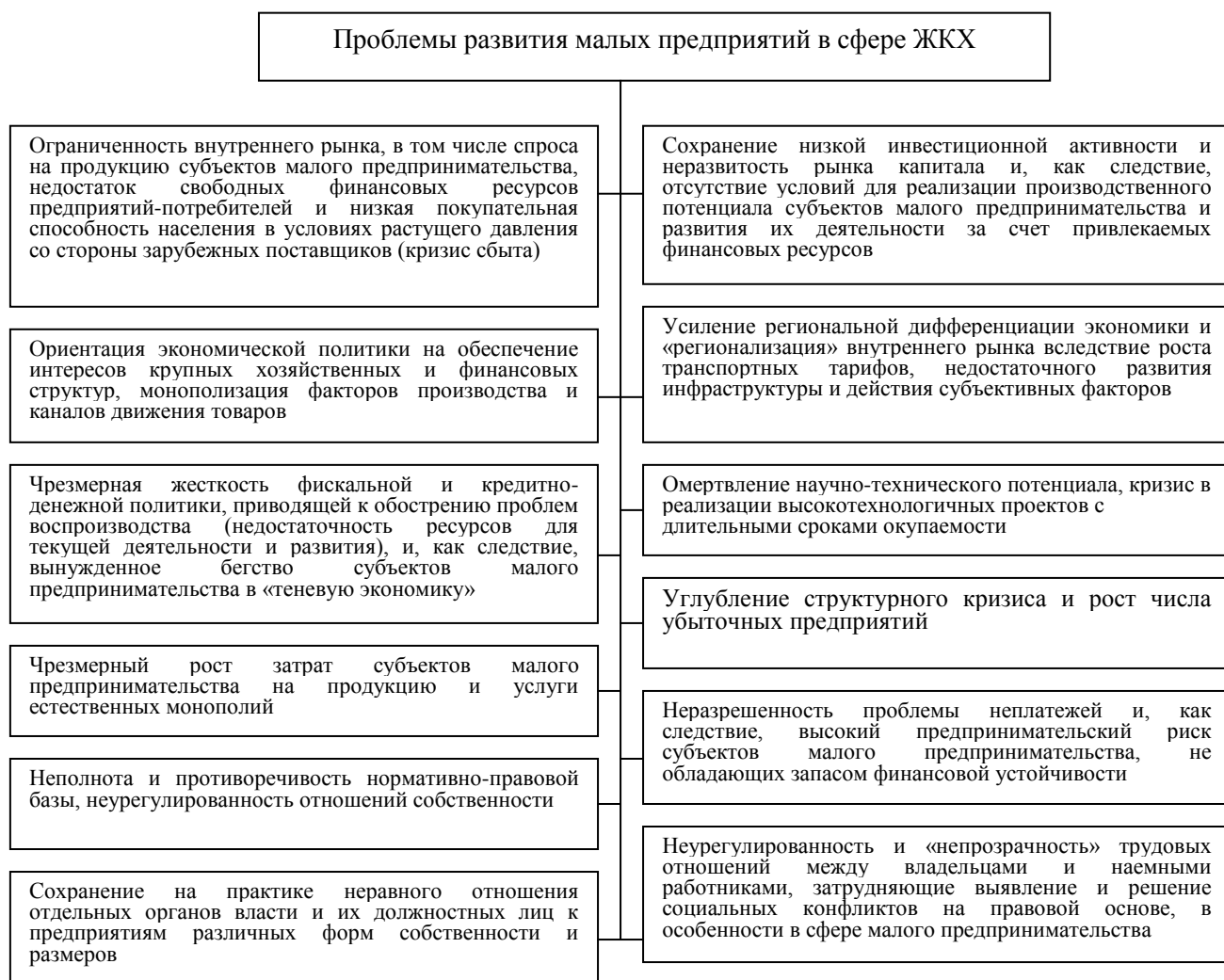


Рисунок 5 - Основные проблемы развития малых предприятий в сфере ЖКХ

В той ситуации можно сделать вывод, что перевод ЖКХ в систему исключительно рыночных отношений на данный момент при существующем состоянии инженерных сетей и уровня платежеспособности населения не дает запланированных результатов. Поэтому продолжает оставаться актуальным вопрос о государственном участии в решении данной проблемы.

2.2. Система муниципального управления жилищно – коммунальным комплексом на территории г. о. Кинель

На уровне Администрации г.о. Кинель общее кураторство по вопросам функционирования жилищно – коммунального комплекса осуществляет заместитель главы города. Также он возглавляет комиссию по снижению дебиторской и кредиторской задолженности организаций коммунального комплекса и организаций, осуществляющих управление МКД и постоянно действующую техническую комиссию.

Непосредственно функции и полномочия по управлению жилищно-коммунальным хозяйством в г.о. Кинель возложены на Муниципальное казенное учреждение городского округа Кинель Самарской области "Управление жилищно-коммунального хозяйства". Учреждение создано с целью оказания муниципальных услуг, выполнения работ и (или) исполнения муниципальных функций в целях обеспечения реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий органов местного самоуправления городского округа Кинель Самарской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства (жилищного хозяйства, благоустройства, коммунального хозяйства), в сфере национальной экономики (дорожного хозяйства, транспорта).

Для достижения указанных целей Учреждение осуществляет следующие виды деятельности:

- оказания муниципальных услуг,
- организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации;
- осуществление контроля за:
 - а) подготовкой к отопительному периоду и прохождению отопительного периода на территории городского округа Кинель Самарской

области (далее – городской округ);

б) осуществлением муниципальными учреждениями городского округа дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного значения в границах городского округа и обеспечением безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест), а также осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации;

в) выполнением противопаводковых мероприятий;

г) функционированием объектов жизнеобеспечения городского округа, принятием оперативных мер по предупреждению и ликвидации аварийных ситуаций на этих объектах;

д) состоянием жилищного фонда, ликвидацией аварий и проведением ремонтно-восстановительных работ;

е) оказанием услуг по вывозу жидких бытовых отходов от канализованных многоквартирных домов, не подсоединённых к централизованной системе водоотведения;

ж) реализацией полномочий в области благоустройства территории городского округа;

з) выполнением работ (оказанием услуг) муниципальными учреждениями в сфере благоустройства, строительства, ремонта и реконструкции.

- создание условий для предоставления транспортных услуг населению и организация транспортного обслуживания населения в границах городского округа;

- участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах городского округа;

- создание условий для обеспечения жителей городского округа услугами бытового обслуживания;

- обеспечение условий для развития на территории городского округа мест массового отдыха. Организация благоустройства территории городского округа;

- решение вопросов, отнесенных законодательством Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений.

Для достижения вышеуказанных целей Учреждение осуществляет следующие функции:

В сфере оказания муниципальных услуг:

- предоставление муниципальных услуг, уполномоченным органом по исполнению которых Учредителем определено Учреждение.

В сфере организации в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации:

- осуществление информирования населения городского округа о принимаемых органами государственной власти и администрацией городского округа Кинель Самарской области мерах в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- разработка мер по ресурсосбережению в жилищно-коммунальной сфере;

- организация подготовки к отопительному периоду и прохождению отопительного периода на территории городского округа;

- проведение совещаний с руководителями организаций жилищно-коммунального и энергетического хозяйства по вопросам, связанным с выполнением возложенных на Учреждение функций;

- проведение работ по изучению конъюнктуры рынка услуг в жилищно-коммунальном хозяйстве, прогноза объемов жилищно-коммунальных услуг;

- подготовка и представление отчетности по жилищно-коммунальному хозяйству в соответствии со сроками представления.

При осуществлении контроля:

- приёмка результатов, в порядке установленном Учредителем, выполненных (оказанных) в рамках муниципального задания, работ (услуг) муниципальными учреждениями городского округа;

- текущий контроль за выполнением муниципального задания и обязательств муниципальными учреждениями городского округа.

При создании условий для предоставления транспортных услуг населению и организации транспортного обслуживания населения в границах городского округа:

- исполнение Положения об организации транспортного обслуживания населения по муниципальным маршрутам регулярных перевозок на территории городского округа Кинель Самарской области, утвержденного постановлением администрации городского округа Кинель Самарской области.

При участии в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах городского округа:

- разработка противопаводковых мероприятий;

- осуществление санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий защиты населения;

- обеспечение работы Единой дежурно-диспетчерской службы городского округа;

- участие в разработке и осуществлении мероприятий по предупреждению и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в мирное время и в условиях чрезвычайного и военного положения.

При создании условий для обеспечения жителей городского округа услугами бытового обслуживания:

- предоставление льгот малоимущим гражданам на помывку в бане.

Для обеспечения условий для развития на территории городского округа мест массового отдыха. Для организации благоустройства территории городского округа:

- приобретение газа горючего природного и/или газа горючего природного сухого отбензиненного для обелиска «Вечный огонь» в парке Победы города Кинель Самарской области;

- организация технического обслуживания газового оборудования предназначенного для обелиска «Вечный огонь» в парке Победы города Кинель Самарской области;

- приобретение и установка детских площадок, спортивных сооружений.

Для решения вопросов, отнесенных законодательством Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений:

- обеспечение работы «Центра поддержки собственников помещений в многоквартирных домах»;

- осуществление нормативно-правового обеспечения объединений собственников жилья, содействие организации населения в области управления жилищным фондом;

- организация и проведение семинаров, встреч с председателями советов домов, председателями товариществ собственников жилья;

- участие в разработке проектов нормативных правовых актов по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, включенных в сферу деятельности Учреждения;

- изучение передового опыта управления жилищно-коммунальным хозяйством, подготовка предложений по совершенствованию его структуры и договорных отношений в этой области;

- участие в реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в рамках, определенных законодательством Российской Федерации;

- запрос в установленном порядке от администрации городского округа Кинель Самарской области, ее структурных подразделений, муниципальных унитарных предприятий и учреждений, управляющих

компаний, объединений собственников жилья городского округа информации, необходимой для выполнения функций, возложенных на Учреждение;

- подготовка ответов по запросам вышестоящих органов, обращениям юридических и физических лиц по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, ведение переписки с организациями;

- организация работы по внедрению «Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства» в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014г. №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» на территории городского округа;

- ведение реестра многоквартирных аварийных домов, реестра многоквартирных домов.

Учреждение вправе осуществлять приносящую доход деятельность, поскольку это служит достижению его уставных целей, в виде оказания услуг по ведению бухгалтерского учета и составлению бухгалтерской, налоговой, статистической и иной установленной отчетности по договорам с юридическими лицами. Перечень и стоимость услуг утверждается Учредителем.

Доходы, полученные от указанной деятельности, поступают в бюджет городского округа Кинель Самарской области.

В 2015 году Распоряжением администрации городского округа Кинель от 17.04.2015г. № 60 разработан Комплекс мер («дорожная карта») по развитию жилищно-коммунального хозяйства до 2020 года. Анализ мероприятий данной дорожной карты позволил определить основные направления усилий органов местного самоуправления в повышении эффективности функционирования системы жилищно – коммунального хозяйства и самое главное источники финансирования данных мероприятий

Приоритетными направлениями деятельности Администрации г.о. Кинель в сфере жилищно – коммунального хозяйства являются:

1. Обеспечение информационной открытости и подконтрольности жилищно-коммунального хозяйства
2. Функционирование региональной системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах
3. Переселение граждан из аварийного жилищного фонда
4. Обеспечение модернизации объектов жилищно-коммунального хозяйства
5. Модернизация объектов жилищно-коммунального хозяйства в сфере водоснабжения и водоотведения
6. Модернизация объектов жилищно-коммунального хозяйства в сфере теплоснабжения
7. Создание региональной системы по обращению с отходами потребления

Механизмы муниципального – участия в реализации данных мероприятий включают в себя следующие инструменты

- организационно – правовые;
- финансовые (бюджетное субсидирование целевых программ);
- управленческие: планирование, мониторинг, контроль.

Соотношение приоритетных направлений и планируемых механизмах муниципального управления показано в таблице 7.

Таблица 7- Приоритетные направления политики органов местного самоуправления г.о. Кинель в сфере ЖКХ

Направления	Механизмы муниципального участия
Обеспечение информационной открытости и подконтрольности жилищно-коммунального хозяйства	Организационные мероприятия, разработка НПА, активизация общественности
Функционирование региональной системы капитального ремонта общего имущества в	Мониторинг, планирование контроль

многоквартирных домах	
Переселение граждан из аварийного жилищного фонда	Разработка и реализация муниципальных целевых программ
Обеспечение модернизации объектов жилищно-коммунального хозяйства	Разработка и реализация муниципальных целевых программ
Модернизация объектов жилищно-коммунального хозяйства в сфере водоснабжения и водоотведения	Планирование, мониторинг
Модернизация объектов жилищно-коммунального хозяйства в сфере теплоснабжения	Планирование, мониторинг
Создание региональной системы по обращению с отходами потребления	Планирование, мониторинг

Анализ направлений деятельности органов местного самоуправления г.о. Кинель позволил сделать следующие выводы:

В действиях органов местного самоуправления в сфере реформирования системы ЖКХ преобладают организационные и управленческие инструменты. Бюджетное финансирование предполагается только в области переселения граждан из ветхого жилья и реконструкции объектов благоустройства, что объясняется соответствующими полномочиями органов местного самоуправления.

Собственно услуги ЖКХ и реконструкция инженерных сетей остается на уровне обязательств предприятий ЖКХ и собственников жилья, что в целом соответствует современной тенденции погружения системы ЖКХ в сферу рыночных отношений и договорных схем между потребителем и поставщиком услуг.

Но в тоже время в данной программе муниципальных мер реформирования ЖКХ не предусмотрено направление, связанное с созданием условий для привлечения инвестиций в сферу ЖКХ, повышение уровня конкуренции между предприятиями.

Существующая модель взаимодействия государства и предприятий ЖКХ имеет ряд недостатков, среди которых необходимо выделить следующие:

- отсутствует на уровне муниципального образования и региона инфраструктура, способствующая развитию рынка ЖКУ (например целевые инвестиционные фонды);
- в органы власти выполняют преимущественно контролирующие, регулирующие и директивные функции;
- существующие федеральные и региональные программы, предполагающие субсидирование сферы ЖКХ и за счет которых осуществляется переселение из аварийных и ветхих домов, замена лифтового хозяйства, при всей их значимости кардинально проблему решить не могут.

2.3. Направления совершенствования деятельности жилищно-коммунального хозяйства Самарской области

Целью совершенствования системы ЖКХ г.о. Кинель является создание условий для приведения жилищного фонда и всей коммунальной инфраструктуры к стандартам качества, обеспечивающим комфортные условия проживания гражданам. С учетом выявленных проблем функционирования предприятий ЖКХ необходимо сделать акцент на развитии конкурентной рыночной среды в сфере ЖКХ и создании условий для привлечения инвестиций.

Для разрешения указанных проблем и формирования эффективной системы управления и развития рынка жилищно-коммунальных услуг необходимо выявить ключевые факторы, определяющие перспективы развития этой отрасли. К наиболее важным задачам, требующим первостепенного внимания, и комплексного решения в процессе реформирования рынка ЖКУ следует отнести:

- правовое обеспечение проводимых в ЖКХ преобразований;
- формирование институциональной системы функционирования ЖКХ;
- финансовое оздоровление отрасли, оптимизация схем и механизмов финансирования отрасли;
- создание конкурентного рынка ЖКУ;
- совершенствование тарифного регулирования;
- социальная защита граждан при оплате ЖКУ;
- ресурсосбережение.

Среди мероприятий по совершенствованию нормативно-правовой и законодательной базы наиболее важными являются:

- разработка проектов нормативно-правовых актов и иных документов по реализации Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) в части

управления многоквартирными домами (МКД), установления требований к содержанию общего имущества, требований к жилым помещениям;

- создание нормативно-правовой базы по решению вопросов, связанных с ответственностью собственников помещений МКД за содержание их общего имущества;
- формирование нормативно-правовой и методической базы для финансирования капитального ремонта МКД, организации учета потребления и оплаты коммунальных ресурсов в МКД при наличии коллективных/индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, организации эффективного тарифного регулирования и пр.

Проводимые организационные мероприятия должны быть направлены на реформирование экономических отношений с целью обеспечения эффективного использования имеющихся ресурсов, а также на привлечение частных инвестиций.

С целью развития конкурентного бизнеса в сфере управления МКД собственниками помещений был осуществлен выбор способа управления МКД. Более 2/3 субъектов, предоставляющих услуги в сфере ЖКХ, являются частными жилищно-эксплуатационными предприятиями, задействованными в содержании и ремонте общего имущества МКД, антенном хозяйстве, капитальном ремонте, эксплуатации и ремонте лифтов, вывозе и утилизации ТБО.

Мероприятия, связанные с реализацией полномочий субъекта РФ и органов местного самоуправления, обеспечение финансовой поддержки мероприятий по модернизации объектов ЖКХ, а также привлечение инвестиций, позволят обеспечить коммунальной инфраструктурой новые и модернизируемые жилищные объекты, повысить качество предоставляемых коммунальных услуг.

Реализация мероприятий в данном направлении должна проводиться в рамках местных целевых программ муниципальных образований.

В рамках таких программ также должны осуществляться мероприятия по переселению граждан из ветхого жилищного фонда, признанного непригодным для проживания или из жилищного фонда с уровнем износа более 70%.

Также задачами муниципалитетов в области совершенствования функционирования ЖКХ являются:

- формирования эффективного собственника жилищного фонда;
- повышение интереса граждан в самостоятельном управлении своим имуществом;
- создание эффективной системы управления в ЖКХ, основанной на конкурсном отборе подрядчиков в сфере управления и эксплуатации МКД и инженерной инфраструктуры;
- совершенствование системы социальной защиты населения при оплате коммунальных услуг;
- обеспечение эффективной и бесперебойной работы объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры.

В обязанности администрации муниципального образования входит установление предельного уровня цен на выполнение данного вида работ или оказания услуг, проведение конкурсных торгов, организация контроля качества исполнения работ или оказания услуг. При акционировании или приватизации муниципальных предприятий ЖКХ конкурентного вида деятельности преобладающее участие муниципального образования в их собственности необязательно.

Поэтому разделение производственного сектора ЖКХ на естественно-монопольные и конкурентные виды деятельности является основанием для составления планов по изменению форм собственности (приватизации или акционированию) предприятий ЖКХ, стимулированию частного предпринимательства, особенно в конкурентной сфере деятельности, снижению относительной стоимости работ и услуг.

Формирование рыночных механизмов функционирования жилищно-коммунального хозяйства предусматривает полный отказ от административного влияния органов власти муниципального образования на производственно-хозяйственную деятельность предприятий ЖКХ и переход на реальные договорные формы взаимоотношений. В этом случае рыночная инфраструктура отрасли будет состоять из следующих звеньев:

- собственник объектов жилищно-коммунального хозяйства (органы местного самоуправления, ТСЖ, ЖСК, ЖК, прочие юридические и физические лица);
- производитель – поставщик жилищно-коммунальных услуг (предприятия электроснабжения, теплоснабжения, водоканала, ремонтно-эксплуатационные, транспортные предприятия и т.д.);
- потребитель жилищно-коммунальных услуг (население, предприятия и организации);
- заказчик жилищно-коммунальных услуг (Управляющая компания, ТСЖ, ЖСК и др.);
- прочие подрядчики (сервисные, научно-проектные и прочие организации).

Оптимальная схема функционирования жилищно-коммунального хозяйства будет создана тогда, когда будет осуществлено разделение ответственности:

- собственника - за содержание своего имущества, определение целей управления им и источников финансирования поставленных целей;
- заказчика (Управляющая компания) - за планирование и организацию работ, обеспечивающих реализацию поставленных целей;
- производителей-поставщиков жилищно-коммунальных услуг – за количество и качество исполнения работ и услуг, заказанных Заказчиком.

Формирование в перспективе конкурентного бизнеса по управлению жилищно-коммунальным хозяйством является важным фактором для оптимизации затрат на производство жилищно-коммунальных услуг и

повышения эффективности использования финансовых ресурсов в данной сфере. Организация профессионального управления жилищно-коммунальным хозяйством в ближайшие 2-3 года должна обеспечить улучшение состояния ЖКХ, а в дальнейшем привести к уменьшению стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Совершенствование государственного управления, демонополизация деятельности и развитие конкурентной среды, развитие внутрихозяйственного расчета, арендного, коллективного и других форм подряда в жилищно-коммунальных предприятиях, создание системы малого предпринимательства в жилищной сфере, являющейся наиболее важной из конкурентных видов деятельности, возможно на основе создания многоуровневой модели управления содержанием и технической эксплуатацией жилого фонда.

На муниципальном уровне автором предлагается создание четырехуровневой систем управления содержанием и ремонтом жилого фонда:

1.Первый уровень управления – Муниципалитет (органы местного самоуправления). Для этой цели в составе исполнительного органа муниципального образования формируется служба муниципального заказа - в небольших муниципальных образованиях в статусе отдела или управления, в крупных - в качестве муниципального учреждения

2.Второй уровень управления - Управляющая компания, обеспечивающая организацию работ по содержанию и ремонту жилищного фонда определенной территории муниципального образования. Управляющая компания создается в форме открытого акционерного общества. Учредителями данного ОАО могут выступить соответствующие органы управления муниципальным образованием, предприятия-кредиторы, частные и приватизированные предприятия, выполняющие функции по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

Влияние муниципальных органов власти на деятельность Управляющей компании может осуществляться путем внесения муниципального имущества в качестве вклада в уставной капитал ОАО или приобретения части его акций (до 100%) в обмен на муниципальное имущество. В случае акционирования муниципального унитарного предприятия, уставной капитал данного акционерного общества может быть сформирован полностью за счет муниципального имущества.

Управляющая компания осуществляет функции центрального оператора на рынке жилищно-коммунальных услуг.

3. Третий уровень – эксплуатационное предприятие, обеспечивающее непосредственное выполнение работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и придомовой территории определенной территории. Эксплуатационные предприятия могут создаваться как в виде дочерних предприятий Управляющей компании, так и в виде самостоятельных частных предприятий.

4. Четвёртый уровень – исполнительская среда: ремонтно-эксплуатационные подразделения, Управдомы. Данные структуры могут создаваться как в виде подрядных коллективов (участков, бригад, звеньев) эксплуатационных предприятий, так и в виде самостоятельных юридических лиц (малые предприятия, частные предприниматели и т.д.).

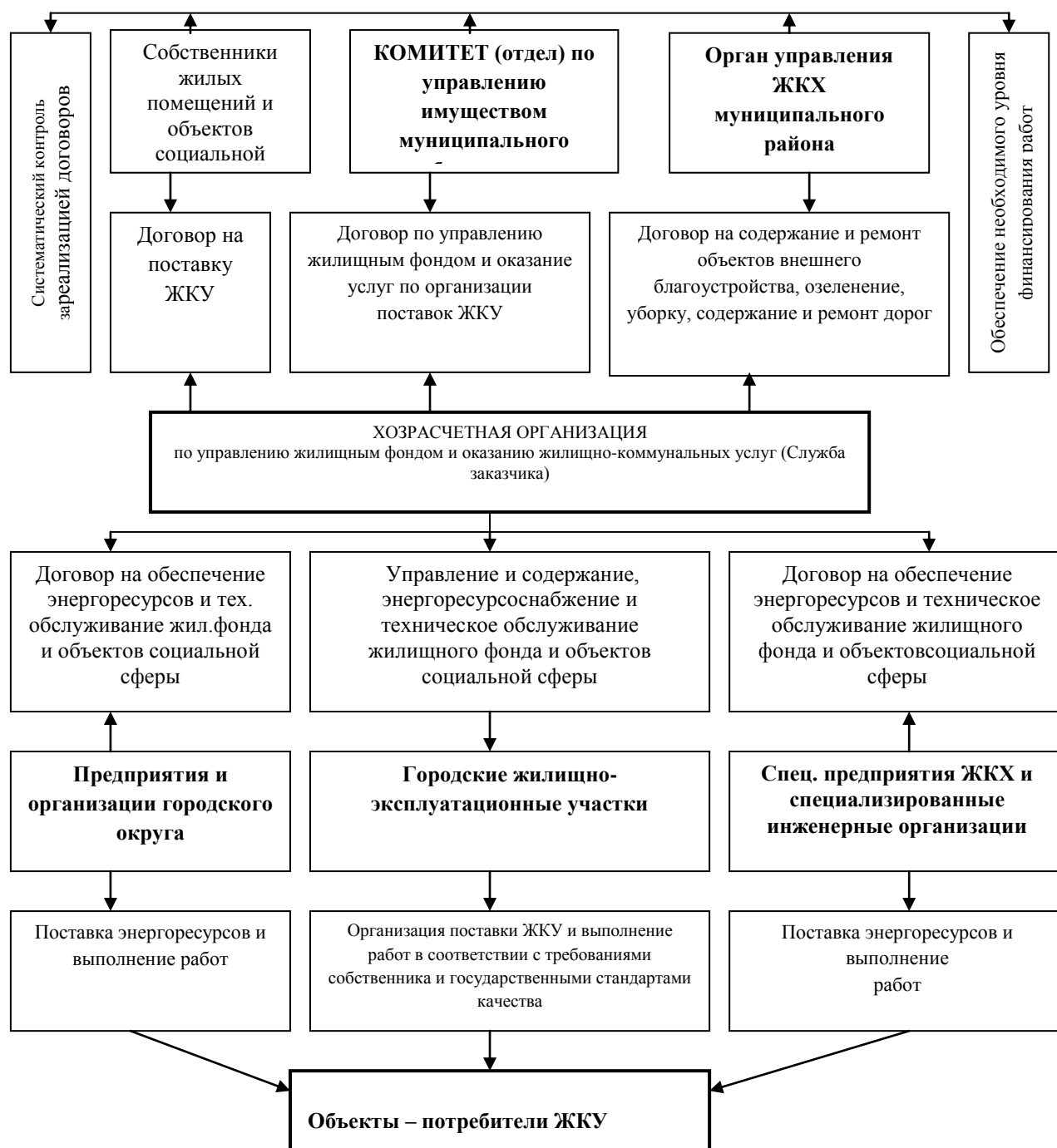


Рисунок 6. Механизма функционирования ЖКХ городского округа

Предлагаемая рыночная система управления содержанием и технической эксплуатацией жилищного фонда предполагает полную демополизацию жилищно-эксплуатационной деятельности на уровне муниципального образования. Формируется четыре уровня конкурентной среды:

1) Конкуренция на получение заказа от муниципалитета или собственников жилищного фонда на выполнение работ (управление жилищным фондом) между Управляющими компаниями.

2) Конкуренция на получение заказа от Управляющей компании на эксплуатацию определенной части жилищного фонда между эксплуатационными предприятиями.

3) Конкуренция между Ремонтно-эксплуатационными подразделениями - Управдомами за получение от управляющей организации (эксплуатационного предприятия) подряда на управление и обслуживание конкретного жилого дома или малого жилого комплекса.

4) Конкуренция между Подрядчиками (юридическими и физическими лицами) за право получения заказа от управляющих структур (Управляющая компания, Эксплуатационное предприятие, Управдом) на выполнение конкретной работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов здания или внутридомового оборудования, объектов благоустройства, вывозу твердых бытовых отходов и т.д.

В целом внедрение конкурентной рыночной схемы управления жилищным фондом позволит до 20-25% сократить затраты на производство работ по содержанию и технической эксплуатации жилищного фонда.

Управляющая компания (эксплуатационное предприятие) возьмет на себя функции заказчика и технический надзор. Прямыми исполнителями работ по содержанию и ремонту жилищного фонда могут быть организации любой формы собственности и частные предприниматели, обладающие необходимым опытом работы и соответствующими допусками и лицензиями. Подбор подрядчиков по эксплуатации, капитальному и текущему ремонту должен проводиться на конкурентной основе, путем тендерных торгов и профессионального отбора.

Большое значение в формировании процессов демонополизации играет малое предпринимательство. Для успешного развития процессов формирования малого предпринимательства в сфере предоставления услуг

коммунального хозяйства необходимо создать условия, способствующие интересу малого предпринимательства к участию в этом процессе через получение части муниципального заказа, выделяемого специально для них на конкурсной основе.

- органам местного самоуправления обеспечить предоставление определенной части муниципального заказа в сфере ЖКХ для выполнения на конкурсных условиях субъектами малого предпринимательства.

Дополнительными направлениями в демонополизации сферы оказания услуг ЖКХ с участием малого бизнеса являются:

- разработать региональные и муниципальные проекты инновационной деятельности малых предприятий в сфере ЖКХ, в том числе с привлечением инвестиций и прямым участием иностранных фирм с целью создания дополнительной конкуренции более высокого уровня;
- проработать льготные кредитные линии по микрокредитованию малых предприятий для приобретения средств малой механизации;
- создать малые предприятия по подготовке менеджеров в сфере управления жилым фондом муниципальных образований;
- разработать и осуществить 3-4 пилотные проекты в регионах по созданию специализированных объектов инфраструктуры поддержки малого предпринимательства;
- поддерживать выставочно-ярмарочную деятельность субъектов малого предпринимательства жилищно-коммунальной сферы.

Таким образом, реорганизация и оптимизация управления жилищно-коммунальными комплексами муниципальных образований создаёт возможности для привлечения в отрасль частного бизнеса, в т.ч. развития системы малого предпринимательства в жилищно-коммунальном хозяйстве и снижения затрат на производство ЖКУ, так как данная система управления предполагает функционирование на конкурентной основе относительно небольших, по штату постоянных работников (до 15-20 человек), производственных коллективов с упрощенной формой налогообложения и

малой долей управленческих расходов в структуре себестоимости выполняемых ими работ.

Важнейшей стратегической целью развития жилищной сферы является повышение качества жизни путем улучшения жилищных условий, повышения сохранности жилищного фонда и уровня жилищно-коммунального обслуживания граждан в соответствии с действующими стандартами качества.

В соответствии с Основными направлениями деятельности Правительства Самарской области на период 2016 - 2018 годов, утвержденными распоряжением Правительства Самарской области от 27 декабря 2014 г., главной целью и основной задачей Правительства области в сфере ЖКХ является обеспечение населения качественными ЖКУ. Для ее достижения предполагается выполнить мероприятия по повышению устойчивости и надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения, предоставлению качественных ЖКУ, а также мероприятия, связанные с улучшением технического состояния жилых домов, продлением срока их эксплуатации, созданием безопасных и комфортных условий проживания граждан.

С учетом перечисленных приоритетов государственной политики в сфере ЖКХ целью Плана определено удовлетворение потребностей населения и организаций Самарской области в качественных и доступных ЖКУ, обеспечивающих благоприятные условия для комфортного проживания и успешной деятельности. Достижение цели Плана предполагается на основе решения трех задач (рисунок 7)

Рисунок 7 - Задачи плана по удовлетворению потребностей населения и организаций Самарской области в качественных и доступных ЖКУ

Основными ожидаемыми результатами реализации Программы должны стать:

- удовлетворенность населения ЖКУ составит 33,61 и более

процентов;

- уровень благоустройства (обеспеченности коммунальными услугами) многоквартирных домов составит 85,00 и более процентов;

- уровень износа коммунальной инфраструктуры составит не более 63,90 процента;

- доля населения, проживающего в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными составит не более 0,26 процента

Реализация Программы будет осуществляться в течение 2016 - 2020 годов поэтапно:

- I этап: 2016 - 2018 годы;

- II этап: 2018 - 2020 годы.

Реализация I этапа Программы будет осуществляться в условиях преодоления негативных последствий мирового экономического кризиса и предполагает акцент на повышении эффективности деятельности органов и организаций ЖКХ с учетом реально сложившейся ситуации и ограниченности ресурсного обеспечения.

По итогам осуществления I этапа Программы:

- удовлетворенность населения ЖКУ достигнет уровня 33,61% и будет поддерживаться на этом уровне (и не ниже);

- уровень благоустройства (обеспеченности коммунальными услугами) многоквартирных домов достигнет уровня 85,00% и будет поддерживаться на этом уровне (и не ниже);

- уровень износа коммунальной инфраструктуры снизится до 63,90 процента;

- доля населения, проживающего в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными, будет удерживаться на уровне, не превышающем 0,26%;

- удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда края составит не более 0,27%;

- доля многоквартирных жилых домов с износом более 31%, в которых

проведен капитальный ремонт, в общем количестве многоквартирных жилых домов, требующих капитального ремонта, превысит 22,10%;

- доля населения, обеспеченного питьевой водой, отвечающей требованиям безопасности, в общей численности населения края достигнет 71,99%;

- средний уровень обеспеченности запасами топлива предприятий (организаций) коммунального комплекса на начало отопительного периода (северные, центральные и южные районы) составит 100,00%;

Самарская область улучшит свои позиции в рейтинге Приволжского Федерального округа по совокупности показателей оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти и займет в рейтинге место не ниже пятого;

- доля убыточных организаций ЖКХ снизится до 40,61%.

На II этапе Программы предполагается обеспечить развитие сферы ЖКХ края на основе активного внедрения инноваций. При этом в случае реализации базового (инерционного) сценария Программы в результате реализации II этапа Программы будет поддерживаться результат, достигнутый в ходе первого этапа Программы.

Параметры реализации II этапа Программы будут уточнены до 01 января 2016 г. на основе результатов I этапа Программы выполнения основных мероприятий Программы.

Состав показателей (индикаторов) Программы определен исходя из принципа необходимости и достаточности информации для характеристики достижения целей, решения задач и выполнения основных мероприятий государственной целевой Программы Самарской области.

Мониторинг значений показателей (индикаторов) предполагается вести в целом по Самарской области.

Перечень показателей (индикаторов) носит открытый характер и предусматривает возможность корректировки в случае потери информативности показателя (достижение максимального значения или насыщения), изменения приоритетов государственной политики в сфере

ЖКО населения Самарской области.

Достижение цели и решение задач Программы осуществляется на основе проведения пяти основных мероприятий.

Основные мероприятия Программы будут реализовываться на протяжении всего периода ее выполнения, то есть с 2016 по 2020 годы.

На решение задачи по повышению качества жилищного обслуживания и развитию жилищной инфраструктуры будут направлены основные мероприятия по:

- обеспечению функционирования и развития жилищного фонда;
- обеспечению функционирования и развития объектов благоустройства населенных пунктов края.

Обеспечение функционирования и развития жилищного фонда будет реализовано на основе управления государственным жилищным фондом Самарской области, проведения капитального ремонта многоквартирных домов, а также переселения граждан из аварийных многоквартирных домов.

В рамках обеспечения функционирования и развития объектов благоустройства населенных пунктов края в 2016 - 2020 годах будут обеспечены функционирование и развитие объектов внешнего благоустройства, объектов благоустройства придомовых территорий, а также благоустройство мест погребения и обеспечение оказания гарантированных услуг по погребению.

Решение задачи по повышению качества коммунального обслуживания и развитию системы топливообеспечения предполагает выполнение основных мероприятий по:

- обеспечению коммунального обслуживания и развития коммунальной инфраструктуры;
- обеспечению функционирования и развития системы топливообеспечения.

Обеспечение коммунального обслуживания и развития коммунальной инфраструктуры будет осуществляться через совокупность мер,

охватывающих системы водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, развитие малой энергетики с использованием инновационных технологий, мероприятий по подготовке зоны затопления (водохранилища и нижнего бьефа) Волжской ГЭС.

Обеспечение функционирования и развития системы топливообеспечения будет осуществляться за счет мер по организации поставок топлива для коммунальных предприятий и организаций муниципальных районов края, участвующих в централизованных поставках топлива.

В рамках решения задачи по повышению эффективности деятельности ЖКХ планируется реализация основного мероприятия "Управление реализацией государственной целевой Программы Самарской области и укрепление регионального потенциала отрасли ЖКХ".

Для его выполнения будут обеспечиваться деятельность органов исполнительной власти области и органов местного самоуправления в сфере ЖКХ, организация производственного обучения, профессиональной переподготовки и повышения квалификации в сфере ЖКХ, поставки оборудования, техники, материалов и комплектующих производственно-технического назначения для нужд Самарской области, а также реализация инновационных инициатив в сфере развития ЖКХ края (в том числе создание областного интернет-портала, посвященного вопросам ЖКХ, диспетчеризация объектов ЖКХ, обучение населения края правилам эффективного управления своими домами).

Создание областного интернет-портала, посвященного вопросам ЖКХ, нацелено на существенное повышение информированности населения о своих правах в сфере ЖКХ и возможностях их реализации, повысить прозрачность и качество ЖКО в области.

Реализация инициативы по диспетчеризации объектов ЖКХ (автоматизированное управление режимами их работы) позволит:

- значительно улучшить технико-экономические показатели

(среднесуточный расход воды, суммарное потребление тепла, трудозатраты на обслуживание оборудования и др.), ритмичность работы и эффективность использования производственных мощностей организаций жилищно-коммунального комплекса;

- повысить качество и эффективность оперативного контроля за производственными процессами (электро-, тепло- и водоснабжения, водоподготовки и водоотведения);

- повысить комфорт потребителей коммунальных услуг;

- повысить технологическую безопасность, энерго- и ресурсосбережение;

- снизить расходы на эксплуатацию объектов ЖКХ;

- обеспечить экономию бюджетных средств края и его муниципальных образований для нового этапа модернизации краевого жилищно-коммунального комплекса.

Обучение населения области правилам эффективного управления своими домами нацелено на:

- создание условий для реализации требований жилищного законодательства, вступивших в силу в 2011 году в области управления многоквартирными домами;

- повышение уровня квалификации управленческих кадров в сфере ЖКХ;

- стимулирование гражданской активности населения и повышение ответственности жильцов за состояние своего жилья.

Предполагается, что около двух тысяч представителей советов многоквартирных домов, а также другие заинтересованные граждане пройдут специальные курсы, где получат знания об основах жилищного законодательства, о том, как управлять жильем, как разрешать конфликтные ситуации и др.

Мероприятия по обучению собственников жилых помещений в многоквартирных домах правилам организации эффективного управления

многоквартирными домами будут разработаны к концу 2017 года.

В рамках выполнения данного основного мероприятия Программы предусматривается выполнение государственного задания МАО "Учебно-курсовой комбинат министерства жилищно-коммунального хозяйства Самарской области". Перечень государственных услуг (работ), оказываемых (выполняемых) указанным учреждением, утвержден приказом министерства жилищно-коммунального хозяйства края от 22 июля 2011 г.

В рамках Программы муниципальные образования области (по согласованию) участвуют в реализации всего комплекса основных мероприятий.

В рамках Программы будут реализованы меры по совершенствованию правового регулирования вопросов в сфере ЖКХ края, включающие:

- формирование и утверждение перечня мероприятий по капитальному ремонту коммунальных объектов Самарской области;
- распределение финансовых средств на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными, между муниципальными образованиями края (осуществляется ежегодно);
- установление региональных стандартов стоимости ЖКУ и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (осуществляется ежегодно);
- установление тарифов на холодную, горячую воду, на водоотведение и электрическую энергию для потребителей (разных категорий);
- утверждение нормативов запасов топлива на источниках тепловой энергии открытого акционерного общества "Самарская генерирующая компания" на очередной финансовый год (осуществляется ежегодно);
- подготовку правового акта о проведении ежегодного областного конкурса "Самое благоустроенное поселение Самарской области"

(осуществляется ежегодно);

- организацию централизованной поставки (социального) топлива в районы Самарской области в очередном финансовом году (осуществляется ежегодно);

- обеспечение подготовки топливно-энергетического комплекса и ЖКХ края к работе в осенне-зимний период (осуществляется ежегодно);

- утверждение ведомственного перечня государственных услуг (работ), оказываемых (выполняемых) МАУ "Учебно-курсовой комбинат министерства жилищно-коммунального хозяйства Самарской области", в качестве основных видов деятельности.

Меры правового регулирования направлены на:

- содействие в организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов и переселении граждан из многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными;

- содействие в организации строительства, модернизации реконструкции и капитального ремонта коммунальных объектов;

- совершенствование государственного ценового регулирования на областном уровне;

- обеспечение бесперебойной работы предприятий и организаций, оказывающих услуги тепло- и электроснабжения;

- повышение уровня благоустройства поселений, премирования работников предприятий, организаций и учреждений, добившихся лучших результатов в работе по благоустройству поселений.

В результате осуществлённых преобразований существовавшая система управления и финансирования ЖКХ кардинально изменилась. Кардинально изменились формы собственности на все объекты жилищно-коммунальной сферы Российской Федерации. Однако, преобразования, которые начали осуществляться в сфере ЖКХ в соответствии с программой реформирования не дали значительных позитивных результатов, а реформы проявились лишь в повышении цен на услуги ЖКХ для населения.

Поэтому необходима разработка эффективного механизма управления материальными, финансовыми, трудовыми ресурсами в сфере ЖКХ. Развитие жилищно-коммунального хозяйства является одной из важнейших задач муниципальной власти. Органы местного самоуправления осуществляют мероприятия по повышению эффективности работы жилищно-коммунального хозяйства основной целью, которой является предоставление горожанам качественных жилищно-коммунальных услуг по доступным ценам при обеспечении реальной адресной социальной защиты низкодоходных слоёв населения.

Заключение

Раскрытие нормативно – правовые и теоретико – методологические и экономические основы функционирования сферы ЖКХ позволило выделить следующие особенности функционирования системы ЖКХ -это обеспечение сохранности и эффективного использования жилищного фонда, обеспечение бесперебойными жилищно-коммунальными услугами, необходимыми для жизнедеятельности человека

Основными направлениями и задачами государственной политики в сфере реформирования ЖКХ и повышения качества услуг являются - развитие социальной сферы, предполагающее создание качественной среды как для людей, уже живущих и работающих в области, так и для потенциальных жителей, улучшение среды обитания, как в городской, так и в сельской местностях, имеющее целью придания каждому поселению (группе поселений) индивидуальности. Удовлетворение потребностей населения и организаций Самарской области в качественных и доступных ЖКУ, обеспечивающих благоприятные условия для комфортного проживания и успешной деятельности.

На основе анализа условий функционирования ЖКХ были выделены следующие факторы, влияющие на качество услуг -система продолжает находиться в стадии реформирования. Наиболее приоритетными задачами реформирования ЖКХ являются:

- экономические – уменьшение расходов муниципального бюджета;
- социальные – повышение качества содержания жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг;
- структурные – развитие рыночных преобразований в ЖКХ муниципальных образований, эффективное управление жилищным фондом.

В числе главных проблем, решаемых в ходе реформирования ЖКХ должны стать: социальная защита населения при реализации реформы и

создание условий для обеспечения устойчивого функционирования ЖКХ на перспективу.

Анализ состояния жилищно – коммунального хозяйства и устойчивость функционирования предприятий ЖКХ г.о. Кинель Самарской области позволил выделить следующие проблемы...в г. Кинель динамика роста площади на одного жителя не стабильная, одной из первоочередных проблем функционирования жилищного фонда г. Кинель является аварийное жилье. Всего в г. Кинель на 2014 зарегистрировано 1384 жителей, проживающих в аварийных домах и 1884 жителя, чьи дома призваны ветхими. Что в среднем за три года составляет 4% населения города. По этому показателю на уровне Самарской области г. Кинель выглядит не самым благополучным. Еще более сложная ситуация только в г. Похвистнево и г. Жигулевск. Следующей проблемой является обеспеченность населения услугами ЖКХ и состояние инженерных сетей. Третьей проблемой, характеризующей состояние фонда ЖКХ является уровень собираемости платежей за услуги ЖКХ. Ситуация в г. Кинель на фоне городских округов Самарской области. Уровень собираемости платежей за услуги ЖКХ выше, чем в других городах. По этому показателю г. Кинель занимает одно из первых мест. Общим показателем функционирования предприятий ЖКХ является доля убыточных хозяйств в общей доле предприятий ЖКХ на территории города. В 2010 году доля убыточных хозяйств составляла 33%, но уже через три года, в 2012 году этот показатель достиг 100%. Для сравнения в г. Новокуйбышевск на 2012 год этот показатель составлял 40%, а в г. Самара – всего 23%. Такое же сложное положение, как в г. о. Кинель можно наблюдать только г. Жигулевск [54]. Учитывая достаточно высокий уровень собираемости платежей за услуги ЖКХ, данный факт говорит, что причиной убыточности предприятий ЖКХ является не низкая платежная дисциплина населения, а неэффективность функционирования современной системы предприятий ЖКХ, ориентированных на рыночные механизмы. Самой главной причиной данного явления является высокая изношенность

инфраструктуры сетей, требующая больших капиталовложений, которые управляющие компании не имеют.

Центральным звеном муниципального управления жилищно – коммунальным комплексом г.о. Кинель является ...Муниципальное казенное учреждение городского округа Кинель Самарской области "Управление жилищно-коммунального хозяйства". Учреждение создано с целью оказания муниципальных услуг, выполнения работ и (или) исполнения муниципальных функций в целях обеспечения реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий органов местного самоуправления городского округа Кинель Самарской области в сфере жилищно-коммунального хозяйства (жилищного хозяйства, благоустройства, коммунального хозяйства), в сфере национальной экономики (дорожного хозяйства, транспорта).

Анализ деятельности Органов местного самоуправления г.о. Кинель в сфере управления жилищно – коммунальным комплексом позволил выявить следующие особенности и недостатки...В действиях органов местного самоуправления в сфере реформирования системы ЖКХ преобладают организационные и управленческие инструменты. Бюджетное финансирование предполагается только в области переселения граждан и ветхого жилья и реконструкции объектов благоустройства, что объясняется соответствующими полномочиями органов местного самоуправления.

Собственно услуги ЖКХ и реконструкция инженерных сетей остается на уровне обязательств предприятий ЖКХ и собственников жилья, что в целом соответствует современной тенденции погружения системы ЖКХ в сферу рыночных отношений и договорных схем между потребителем и поставщиком услуг.

Но в тоже время в данной программе муниципальных мер реформирования ЖКХ не предусмотрено направление, связанное с созданием условий для привлечения инвестиций в сферу ЖКХ, повышение уровня конкуренции между предприятиями.

Существующая модель взаимодействия государства и предприятий ЖКХ имеет ряд недостатков, среди которых необходимо выделить следующие:

– отсутствует на уровне муниципального образования и региона и инфраструктура, способствующая развитию рынка ЖКУ (например целевые инвестиционные фонды);

– в органы власти выполняют преимущественно контролирующие, регулирующие и директивные функции;

существующие федеральные и региональные программы, предполагающие субсидирование сферы ЖКХ и за счет которых осуществляется переселение из аварийных и ветхих домов, замена лифтового хозяйства, при всей их значимости кардинально проблему решить не могут.

В качестве совершенствования направлений деятельности органов местного самоуправления г.о. Кинель в сфере реформирования ЖКХ было предложено ... создание условий для приведения жилищного фонда и всей коммунальной инфраструктуры к стандартам качества, обеспечивающим комфортные условия проживания гражданам. С учетом выявленных проблем функционирования предприятий ЖКХ необходимо сделать акцент на развитии конкурентной рыночной среды в сфере ЖКХ и создании условий для привлечения инвестиций.

Для разрешения указанных проблем и формирования эффективной системы управления и развития рынка жилищно-коммунальных услуг необходимо выявить ключевые факторы, определяющие перспективы развития этой отрасли. К наиболее важным задачам, требующим первостепенного внимания, и комплексного решения в процессе реформирования рынка ЖКУ следует отнести:

- правовое обеспечение проводимых в ЖКХ преобразований;
- формирование институциональной системы функционирования ЖКХ;

- финансовое оздоровление отрасли, оптимизация схем и механизмов финансирования отрасли;
- создание конкурентного рынка ЖКУ;
- совершенствование тарифного регулирования;
- социальная защита граждан при оплате ЖКУ;
- ресурсосбережение.

Среди мероприятий по совершенствованию нормативно-правовой и законодательной базы наиболее важными являются:

- разработка проектов нормативно-правовых актов и иных документов по реализации Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) в части управления многоквартирными домами (МКД), установления требований к содержанию общего имущества, требований к жилым помещениям;
- создание нормативно-правовой базы по решению вопросов, связанных с ответственностью собственников помещений МКД за содержание их общего имущества;
- формирование нормативно-правовой и методической базы для финансирования капитального ремонта МКД, организации учета потребления и оплаты коммунальных ресурсов в МКД при наличии коллективных/индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, организации эффективного тарифного регулирования и пр.

Проводимые организационные мероприятия должны быть направлены на реформирование экономических отношений с целью обеспечения эффективного использования имеющихся ресурсов, а также на привлечение частных инвестиций.

Список литературы

1. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 2014 г. N 30 (часть I) ст. 4210.
2. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ ("О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" // Российская газета от 27 июля 2007 г.- № 162.
3. Федеральный закон от 14.12.2015 N 359-ФЗ "О федеральном бюджете на 2016 год"
4. ГОСТ Р 56192-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования" (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 27.10.2014 № 1444-ст.)
5. Указ Президента РФ от 01.11.2013 N 819 (ред. от 22.05.2015) "О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации"
6. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016)
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015)
8. Распоряжение Глава Администрации городского округа Самара Самарской области от 03.04.2006 г. № 117-р «О мерах по обеспечению реализации отдельных положений Жилищного кодекса Российской Федерации по управлению многоквартирными домами».

9. Атаманенко С.А. Справочник бухгалтера ТСЖ и управляющей компании. -Ростов н/Д: Феникс,-2011.-225 с.
10. Болотов И.И. Государственные и частные инвестиции в модернизацию ЖКХ // Управление многоквартирным домом. - № 5.- 2015. - С. 3-8.
11. Воробьев В.С. Представитель собственника - новый элемент реформы ЖКХ II Управление многоквартирным домом.-2007.-№ 4.-С. 17-23.
12. Воронин А.Л. Муниципальное хозяйство и управление: проблемы теории и практики. -2-е изд., перераб. и доп. -М.: Финансы и статистика, 2014.-176 с.
13. Герасимов Н.Б. Преимущества и недостатки непосредственного управления многоквартирным домом // Управление многоквартирным домом. – 2008.-№ 10.-С. 20-27.
14. Гордеев Д.П. ТСЖ не является управляющей организацией // Управление многоквартирным домом.-2012.-№ 3.-С. 44-47.
15. Груздева Е.Н. ЖКХ — системное обновление // Управление многоквартирным домом.-2008.-№ 11.-С. 38-40.
16. Гумешок В.С. Смогут ли россияне стать хозяевами // Управление многоквартирным домом.-2012.-№ 6.-С. 7-16.
17. Дронов А.А., Титов В.Г. Экспертиза эффективности управления многоквартирными домами // Управление многоквартирным домом.-2014.-№3.-С. 14-16.
18. Жуков Д.М. Экономика и организация жилищно - коммунального хозяйства города. - М.: ВЛАДОС - ПРЕСС, 2013. - 96 с.
19. Игнатов В.Г. Местное самоуправление (Изд. 2-е, доп. и перераб.). - Ростов н/Д.: Феникс, 2013. - 384 с.
20. Игнатов В.Г. Местное самоуправление: российская практика и зарубежный опыт.-М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: «МарТ», 2011. -368 с.
21. Каменева Т.А. Реформа ЖКХ, или Теперь мы будем жить по новому. —Ростов н/Д: Феникс, 2011.-348 с.

22. Кобилев А.Г. Муниципальное управление и социальное планирование в муниципальном хозяйстве.-Ростов н/Д: Феникс, 2011, -608 с.
23. Копылов А.Г. Управлять эффективно -значит правильно считать // Управление многоквартирным домом.-2008.-№ 8.-С. 31-36.
24. Чернышов Л.Н., Волков Д.Е. Опыт Голландки в организации социального сектора жилья // Управление многоквартирным домом- 2008.-№ 10.-С 9-14.
25. Кузнецов И.А. Методологические аспекты муниципального управления ЖКХ.-Тамбов: Изд-во ТГУ, 2012. -216 с.
26. Кузнецов И.А. Экономические отношения в ЖКХ на муниципальном уровне.-Тамбов: Ивд-во ТГУ, 2012. -202 с.
27. Куликов А.Н. Тяжкое бремя собственности // Управление многоквартирным домом. № 6. – 2011. С. 67-70.
28. Лимонов Л.Э. Крупный город: регулирование территориального развития и инвестиционные стратегии. -СПб.: Наука, 2014.-270 с.
29. Ломтев Г. А. Конкурентная способность некоммерческих организаций // Управление многоквартирным домом.-2014. -№ 4.-С. 47-48.
30. Михайлов В.С. ТСЖ-наиболее эффективный способ объединения собственников жилья // Управление многоквартирным домом. -2012. -№ 5.-С. 18-22.
31. Михайлова И.З. Стимулирование и развитие института собственников жилья // Управление многоквартирным домом.-2008. -№ 8. -С. 3-8.
32. Михайлова Н.В. Анализ реализации ФЦП «Жилище» // Управление многоквартирным домом. № 6. -2012. --С. 3-6.
33. Остроушко П.В. Договорные отношения в управлении многоквартирным домом и управление многоквартирным домом. — 2014. — № 7.-С. 45-47.

34. Павленко В.В. Жилищная реформа в Российской Федерации: сборник нормативной документации и комментарии. -Ростов н/Д: Феникс, 2014.-320 с.
35. Полонский Ю.В. Договор дороже денег // Управление многоквартирным домом.-2014. -С. 31-33.
36. Полонским Ю.В. Забытые приоритеты // Управление многоквартирным домом. -2008. -№ 7. -С. 59-61
37. Портнов В.А. Новые технологии управления жильем и управление многоквартирным домом. -2013. -№ 2. -С. 47-50.
38. Репина Т.А. Обзор зарубежного опыта управления многоквартирными домами // Управление многоквартирным домом. — 2007. -№ 6. -С.Ф4-48.
39. Симионов Ю.Ф, Экономика жилищно - коммунального хозяйства. - 2-еизд. - М.; ИКЦ «МарТ», Ростов н/Д: Изд. центр «МарТ», 2012. - 240 с.
40. Симионов Ю.Ф.- ЖКХ. Справочник для работников муниципальных образований. - М,г ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д : Изд. центр «МарТ». 2011. - 272 с.
41. Система муниципального управления. - 3-е изд. / Под ред. В.К Зотова. - СПб.: Питер, 2015. - 560 с.
42. Скиданова В.И. Жить проблемами населения // Управление многоквартирным домом. - 2008. — № 8. - С. 24-29.
43. Справочник современного инженера жилищно-коммунального хозяйства/ Под общ.ред. проф. Л.Р. Маиляна. — Изд, 2-е, доп. и перераб. — Ростов н/Д: Феникс, 2015.-380 с.
44. Филарстова Л.П. Стоимость содержания и ремонта жилья /7 Управление многоквартирным домом.— 2012.- № 6.-С. 35-43.
45. Филимонов С.Л. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме // Управление многоквартирным домом. -2008.-№7.-С. 62-71.

46. Чернышов С.А. ТСЖ и власть: сценарий сотрудничества // Управление многоквартирным домом. -2007. -№ 2.- С. 39-45.
47. Чернявская Ю.В. Выбор способа управления многоквартирными домами // Управление многоквартирным домом. - 2014. –№ 7. - С. 42-44.
48. Черняк Б.З. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление. – М.: Кнорус, 2008. 226 с.
49. Шомина Е.С. Новые задачи в сфере жилищного просвещения // Журнал Управление многоквартирным домом. -2014. — № 3, — С. 25-32.
50. Тертышный С.А., Балашов А.И. Экономика. - М.: Магистр, НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 432 с.
51. Экономика города: учеб.пособие для вузов / под ред. док. экон. наук, проф. Ю.Ф. Симионова. - М,: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Изд. центр «МарТ», 2014.-160 с.
52. Юнисова Е.И. Практика создания и деятельности ТСЖ // Управление многоквартирным домом. — 2012. — № 4. - С. 3-11.
53. Яуштсин С. А. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья.- М.: ЗАО Юстицинформ, 2013. - 224 с.
54. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по саратовской области.- URL:<http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst36/DBInet.cgi#1> (дата обращения 08.03.2017)