


Министерство образования и науки РФ
Автономная некоммерческая организация высшего образования
Самарский университет государственного управления
«Международный институт рынка»

«Юридический факультет»
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.



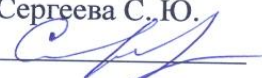
ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА

**«СПЕЦИФИКА ОРГАНИЗАЦИИ И УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУ-
НАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ В СЕЛЬСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВА-
НИИ (НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВОЛЖ-
СКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ)»**

Выполнила:
Севостьянова Е.В., гр. ГМУ-42



Научный руководитель:
к.с.н., старший преподаватель
Сергеева С. Ю.



оценка отлично

Самара
2017

Оглавление

Введение.....	3-5
1. Теоретико-правовые основы в сфере жилищно-коммунального хозяйства на современном этапе в сельской местности.....	6
1.1. Основы организации управления ЖКХ в сельской местности.....	6-20
1.2. Правовые основы регулирования системы организации и управления сферы жилищно-коммунального хозяйства.....	20-30
2. Совершенствование ЖКХ в сельском муниципальном районе Волжский в Самарской области.....	31
2.1. Система управления ЖКХ в Волжском районе.....	31-47
2.2. Достижения и основные проблемы в сфере ЖКХ Волжского района и пути их решения.....	47-57
Заключение.....	58-61
Список использованной литературы.....	62-65

Введение

Жилищно-коммунальное хозяйство жизненно важная сфера, которая также важна для сельских муниципальных образований, как и для городов. В условиях реформирования системы ЖКХ возникают проблемы не только в городах, но и в сельской местности. Качественное ЖКХ муниципального образования является условием для создания комфортной среды проживания. Кроме того, развитая коммунальная инженерная инфраструктура - залог роста местной экономики, фактор повышения инвестиционной привлекательности и обеспечения устойчивого развития территории, что так необходимо сельским муниципальным образованиям в современных условиях.

В России около 142 тысяч сельских поселений, которые расположены крайне неравномерно[28]. Между городскими и сельскими муниципальными образованиями существуют различия, обусловленные различием видов хозяйственной деятельности, формой расселения и уклада жизни. В частности, к специфическим особенностям сельской местности относятся:

- 1) социально-демографическая структура населения;
- 2) характер расселения: рассредоточенность, преобладание частного, односемейного жилищного фонда;
- 3) более низкий уровень развития инженерной и социальной инфраструктуры поселений.

Сельские поселения являются важными и незаменимыми элементами государства, но зачастую государство не уделяет достаточного внимания к их развитию.

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой сложный комплекс организаций, снабжающие жилищный фонд энергоресурсами, предоставляющие ремонтные услуги, осуществляющие организацию и обеспечение бесперебойного функционирования домов. Сложная система требует особых навыков в ее поддержании и обслуживании, поэтому неотъемлемой частью сферы ЖКХ является система управления.

В дипломной работе описаны специфика организации управления ЖКХ в сельских муниципальных районах, этапы правового реформирования ЖКХ, система управления и организации ЖКХ Волжского района Самарской области, были выявлены отраслевые, организационные и управленческие проблемы.

Проекты модернизации коммунальной инфраструктуры потенциально являются экономически выгодными. Такие сферы коммунального комплекса как тепло-снабжение, водоснабжение, газоснабжение, водоотведение всегда будут востребованы, поэтому по своей природе эти сферы инвестиционно привлекательны. На данный момент модернизация ЖКХ не может быть обеспечена только за счет местных бюджетов, требуется привлечение частных инвестиций. А для этого необходимо объединение усилий всех уровней власти, продуманные механизмы взаимодействия с инвесторами.

Цель дипломной работы – выявить особенности системы управления ЖКХ в Волжском районе Самарской области и предложить пути совершенствования данной сферы.

Задачи:

- 1) описать специфику организации управления жилищно - коммунальным хозяйством в сельской местности;
- 2) выделить основные этапы реформирования ЖКХ, его правового регулирования, способствующие совершенствованию управления данной сферой;
- 3) описать систему муниципального управления и организации сферы ЖКХ в Волжском муниципальном районе;
- 4) выявить имеющиеся управленческие и организационные проблемы в сфере регулирования ЖКХ Волжского района и предложить пути их решения.

Объект исследования – Система ЖКХ РФ и Самарской области.

Предмет исследования - система управления и организации ЖКХ муниципального района Волжский Самарской области.

При написании работы были использованы нормативно-правовые акты Российской Федерации и Самарской области, труды отечественных авторов по рассматриваемому вопросу, материалы периодической печати и сети Internet. По струк-

туре работа состоит из введения, двух глав основной части, заключения, списка литературы

1. Теоретико-правовые основы в сфере жилищно-коммунального хозяйства на современном этапе в сельской местности

1.1. Основы организации управления ЖКХ в сельской местности

Целью этого параграфа является выявление специфики организации управления жилищно - коммунальным хозяйством в сельской местности. Важным направлением социально-экономического развития является реформирование жилищной сферы, которая создает необходимые условия проживания. В соответствии с законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики» жилищная сфера это отрасль народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт[6]. В настоящее время проводится реформа жилищно-коммунального хозяйства, которая направлена на наведение порядка в организации жилищно-коммунальных услуг исполнительной властью на местах. Целью этой реформы является формирование системы управления функционированием сферы ЖКХ, которая будет соответствовать требованиям времени по вопросам повышения эффективности функционирования служб. В условиях реформирования жилищно-коммунального хозяйства возникают проблемы, как в городской, так и в сельской местности.

Необходимо отметить, что в данной работе под сельской местностью понимается территория сельского муниципального района или сельского поселения. Жилищно-коммунальное хозяйство-комплекс подотраслей, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры различных зданий населенных пунктов, создающий удобства и комфортность проживания и нахождения в них граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг[18].

Система жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации состоит из подсистем управления и обеспечения (снабжения), которые в свою очередь имеют свои элементы. Итак, рассмотрим подсистему управления, а также каким образом она влияет на организацию ЖКХ в сельском муниципальном образовании.

Базу системы управления ЖКХ составляет федеральный уровень, на котором формируется и реализуется общая государственная политика организации и функционирования ЖКХ. Этот уровень управления представляет аппарат Правительства РФ и Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Министерство занимается разработкой стратегических программ, выдаёт субсидии, то есть денежные средства, которые передаются нижестоящему уровню управления, и субвенции, то есть денежные средства, которые также выдаются на безвозвратной основе для осуществления целевых расходов.

Следует отметить, что на федеральном уровне власти функционирует «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»[33]. 21 июля 2007 года Президентом РФ был подписан Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Закон установил правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилищного фонда путем создания государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ, осуществляющей функции по предоставлению такой финансовой поддержки. С 2013 года средства Фонда направляются также на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры.

Следующим уровнем управления является региональный. Этот уровень представляет Правительства, в который входит Министерство жилищно-коммунального хозяйства региона. Его деятельность полностью должна соответствовать федеральным документам. Министерство косвенно может взаимодействовать с муниципальными образованиями. Например, Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области имеет подведомственные организации, одним из них является государственное образовательное учреждение Самарской области Квалификационный центр жилищно-коммунального хозяйства и энергетики. Целью деятельности этого учреждения является предоставление гражданам образовательных услуг по дополнительным профессиональным программам в целях повышения профессиональных знаний специалистов, совершенствования их деловых

вых качеств, подготовки их к выполнению новых трудовых функций[39]. Также управление ЖКХ на региональном уровне осуществляется с помощью инвестиционных программ, через ежегодные доклады, общественный совет, постановления, приказы. Основным инструментом взаимодействия с муниципальными образованиями является Стратегия Самарской области развития жилищно-коммунального хозяйства на период до 2020 года, положениями которой руководствуются органы местного самоуправления. Региональные органы власти ориентированы на поддержку развития муниципального самоуправления в системе жилищно-коммунального хозяйства, а также на независимый контроль эффективности работы муниципалитетов.

Неотъемлемым элементом регионального уровня управления системой ЖКХ является областной фонд капитального ремонта, который также является составной частью подсистемы снабжения. Этот фонд взаимодействует с муниципальными образованиями. Фондом проводятся торги по выбору подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту в рамках реализации региональной программы.

Муниципальная власть принимает участие в организации ЖКХ и её деятельность регулируется объёмами требуемых услуг населения [37].

Рассмотрим структуру взаимодействия уровней управления ЖКХ на муниципальном уровне (рис. 1).

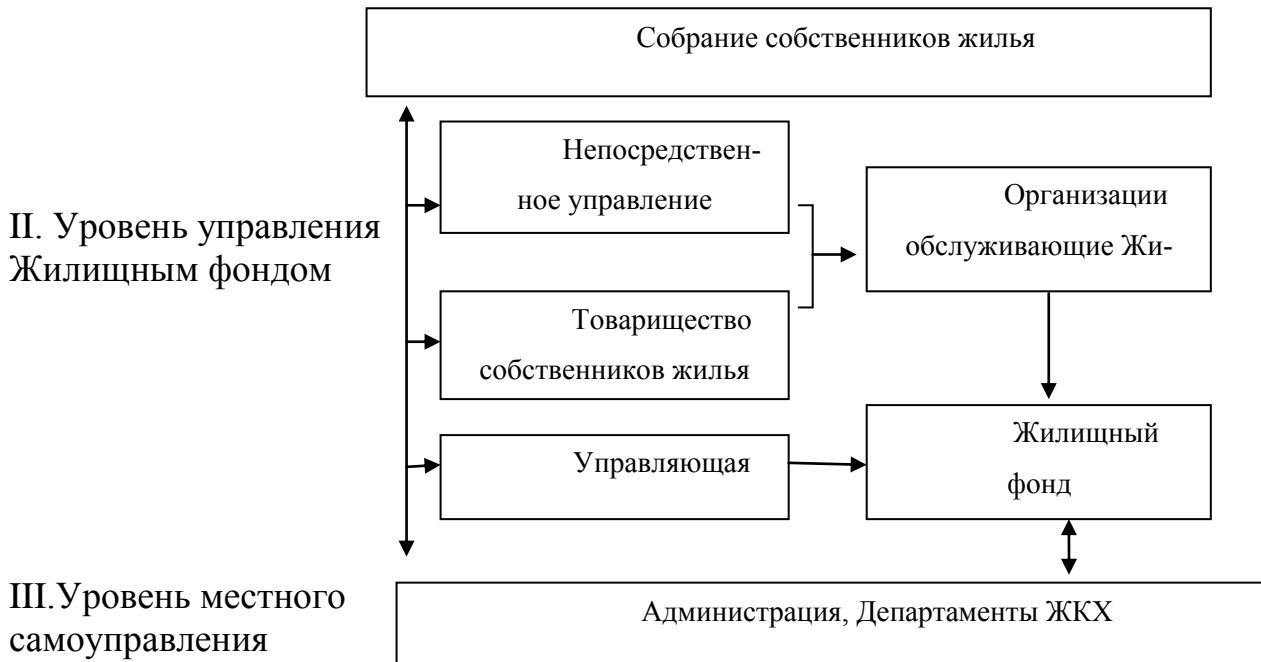


Рисунок 1 - Структура взаимодействия уровней управления жилищным хозяйством

Под жилищным фондом понимаются жилые и специализированные дома (например, общежития, дома-интернаты), дома социального назначения (больницы, школы). Жилищный фонд делят на:

1) частный (фонд, находящийся в собственности граждан или юридических лиц (индивидуальные жилые дома, квартиры);

2) государственный (фонд, находящийся в собственности государства или субъекта РФ, и ведомственный фонд, то есть фонд, находящийся в собственности государственных предприятий);

3) муниципальный (фонд, находящийся в собственности муниципального образования, и ведомственный фонд, то есть фонд, который находится в собственности муниципального предприятия);

4) общественный (фонд, который находится в собственности общественных объединений);

5) коллективный (фонд, который находится в собственности или долевой собственности субъектов частной, государственной, муниципальной собственности и собственности общественных объединений) [35].

Каждый уровень муниципального управления ЖКХ имеет конкретную организационную структуру, содержательную и функциональную сторону управления. Именно это является особенностью данной структуры управления, 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 [26].

Высшим органом управления в жилом многоквартирном доме на первичном уровне 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.

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 управлени-

ем. Однако сложности, возникающие при таком способе участия населения в управлении, перевешивают его положительные стороны [20].

Каждая форма управления Жилищным фондом имеет ряд особенностей, оказывающих влияние на эффективность этого управления в тех или иных условиях. Основные различия между УК и ТСЖ представлены в таблице 1.

Таблица 1 -

Основные различия в управлении между УК и ТСЖ

	Управляющая компания (УК)	Товарищество собственников жилья (ТСЖ)
Степень активности собственников, демократичности	Незначительная	Высокая
Уровень управления	Профессиональный	На общественном уровне
Стоимость обслуживания ЖФ	Пропорциональна стоимости материалов, затраты на з\п постоянны	Пропорциональна объемам выполняемых работ
Стоимость услуг, работ	В рамках тарифа, утвержденного на муниципальном уровне и собранием собственников жилья	В соответствии с решением собрания собственников жилья
Финансовая устойчивость	Возможность аккумулировать денежные средства с нескольких домов для выполнения работ	Прямая зависимость от собранных средств. Несвоевременность платежей собственников критична
Контроль использования средств	Недостаточный, нет эффективных механизмов	Полный
Выполнение работ	Хозяйственный способ, оплата собственным сотрудникам. Наличие производственной базы	С привлечением сторонних организаций

Третьим уровнем управления являются органы местного самоуправления, представленные разными типами муниципальных образований, главная задача которых - 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.

Структура управления ЖКХ в период административно-командной экономики носила высокоцентрализованный характер. Все предприятия, занятые в сфере ЖКХ, были лишены самостоятельности, финансирование осуществлялось из общественных фондов потребления в виде дотаций, которые покрывали убытки[27]. И такая структура управления соответствовала советской экономике. Сфера ЖКХ регулировалась из центра системы управления при одновременном соучастии местных Советов. Затем после изменения системы экономики все коммунальное имущество было передано муниципалитетам, соответственно и обязанности по управлению. Местные органы самоуправления начали создавать свою систему управления, создавались новые органы управления внутри муниципальных образований, отделы, комитеты, управления. Таким образом, в каждом муниципалитете была создана собственная структура ЖКХ и система управления им [21]. Исследователи ЖКХ Н.Н. Жуков и А.В. Козлов описывают эту систему следующим образом (рис. 2).

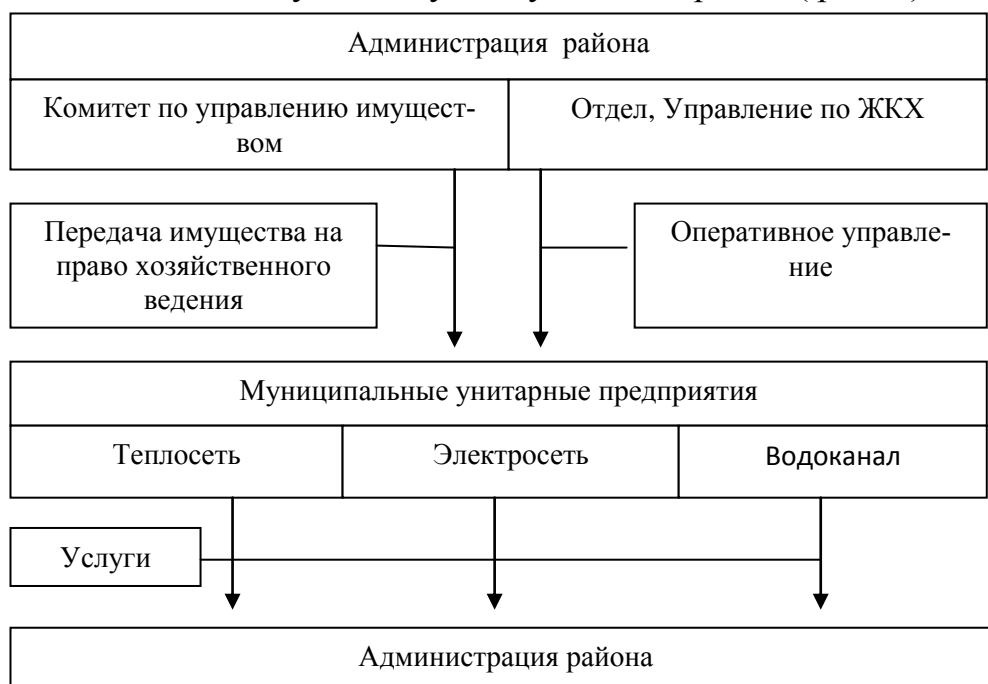


Рисунок 2 - Структура ЖКХ и системы управления по Н. Н. Жукову и А. В. Козлову

Необходимо отметить, что в отрасли ЖКХ остались архаичные отношения между предприятиями и администрацией. Руководитель МУПа остается зависимым в принятии решений по поводу хозяйственной деятельности своего предприятия от воли местной администрации, то есть распоряжения администрации по ведению хозяйственной деятельности предприятия являются фактически обязательными для выполнения. Часто предприятиям ЖКХ приходится выполнять работы, которые не будут оплачены. Нередки случаи, когда у предприятий ЖКХ возникают долги из-за неисполнения местным бюджетом своих обязательств перед коммунальными предприятиями и недофинансирования организаций бюджетной сферы. Сложно назвать эти предприятия полноценными субъектами рыночных отношений, когда со своими подрядчиками и поставщиками они взаимодействуют на договорной основе (невыполнение обязательств одной из сторон практически исключено), а отношения с администрацией напоминают отношения, которые существовали во время административно-командной экономики.

Уже появились успешные примеры, когда в отрасль привлекается частный инвестор, включающийся в систему правообладания и управления коммунальным комплексом на паритетных началах с администрацией муниципального образования [31]. Поэтому деятельность местных властей рассматривают как взаимосвязь двух направлений:

- 1) экономическое направление (экономическая деятельность через муниципальные предприятия);
- 2) властное направление (обязанность регулирования хозяйственной деятельности).

Поэтому с точки зрения таких авторов как Жукова Н. Н., Козлова А.В. новую схему управления сферой ЖКХ путём создания профильных объединений в форме закрытых акционерных обществ (рис. 3).

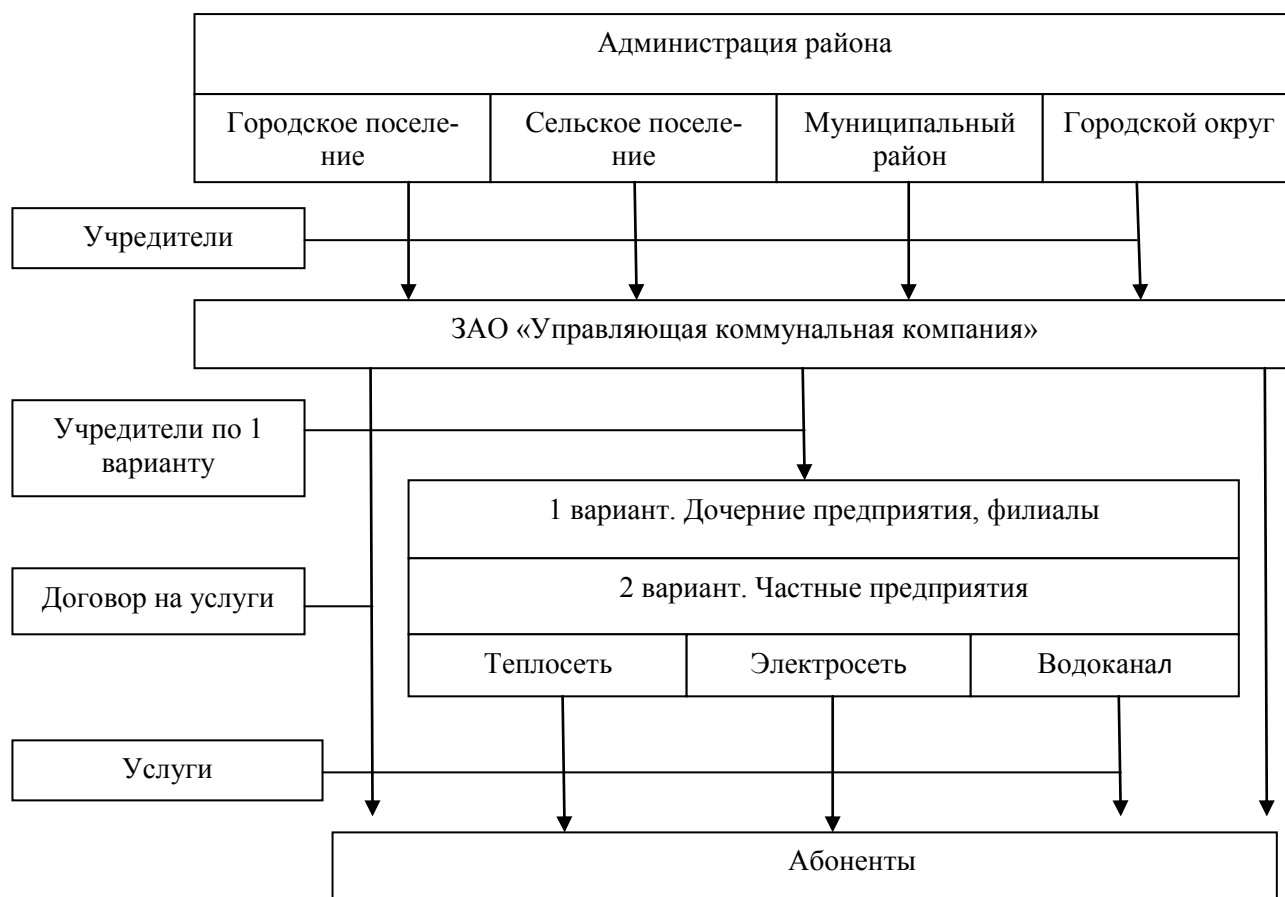


Рисунок 3 - Структура ЖКХ и системы управления при привлечении частного инвестора

Но при этом частный инвестор не придет в отрасль ЖКХ, если не будет контролировать объекты своих инвестиций, а значит, муниципальные власти не смогут напрямую на них влиять, поэтому необходимо достичь компромисса, при котором будут осуществляться законы рынка и социальные права граждан.

Такие авторы как А. Г.Воронин, В. А. Лапин, А. Н. Широков считают, что права местного самоуправления, как собственника, не должны отличаться от прав любого собственника, при этом орган МСУ является властью [16]. Поэтому возникают трудности управления местными властями сферой ЖКХ, так как они одновременно выступают и субъектом хозяйственной деятельности, и субъектом, который вправе регулировать эту сферу деятельности [22].

Важным элементом управления в сфере ЖКХ является контрольный орган, осуществляющий государственный жилищный надзор над различными субъектами по соблюдению жилищного законодательства - Государственная жилищная инспек-

ция (ГЖИ). Именно ГЖИ уполномочена проводить плановые и внеплановые проверки с целью выявления нарушений в деятельности управляющих организаций. Одно из основных направлений работы инспекции – рассмотрение обращений граждан и юридических лиц.

Теперь рассмотрим подсистему снабжения, которая состоит из элементов инженерной инфраструктуры, структур, оказывающие коммунальные услуги, информационные услуги и т.д.

Рассмотрим элемент, оказывающий информационное снабжение. 22 июля 2014 года вступил закон о введении в единый реестр ГИС ЖКХ, с 1 июля 2016 года все организации должны быть зарегистрированы на сайте ГИС ЖКХ с размещением всех платежей потребителей, текущих ремонтных работ, отчеты о расходах средств жителей, место перечисления денег за услуги. Организации сферы ЖКХ, органы власти и жители могут пользоваться этой системой. Контроль за размещением информации в ГИС ЖКХ будет осуществляться не только со стороны органов власти (администраций), но и со стороны обычных жителей. Несвоевременное или неточное размещение информации на сайте наказывается путем привлечения к административной ответственности. А также существует экономическая система мотивации размещения информации на сайте управляющими компаниями, с 1 января 2017 году вступила норма, подразумевающее правило: если в ГИС ЖКХ отсутствует информация о начислениях за жилищно-коммунальные услуги, гражданин имеет право не оплачивать их до тех пор, пока эта информация не появится в системе.

Элементами снабжения также являются подрядные организации, деятельность которых направлена на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Фонд капитального ремонта регламентирует порядок организации и проведения торгов по выбору подрядных организаций для оказания услуг и выполнению работ по капремонту.

Также элементами снабжения являются предприятия жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающие поставку света, тепла, газа и воды по распределительным сетям, являются естественными локальными монополистами. Их деятельность подлежит регулированию со стороны местной администрации, а

также договорными отношениями между этими предприятиями и их поставщиками и подрядчиками.

Договор является важным условием обеспечения населения услугами ЖКХ, без него конечный потребитель не получит воды, тепла, электроэнергии, газа. Согласно этим документам, сторонами данного вида договора выступают ресурсоснабжающие компании и управляющие организации (или ТСЖ, ЖК), действующие в интересах жильцов МКД или жилого дома. В этом контексте УО являются исполнителями коммунальных услуг. Так, за несоблюдение качества предоставляемого ресурса ответственность несет ресурсоснабжающая организация, а управляющая организация отвечает за поддержание надлежащего состояния внутридомовых систем.

Наиболее распространенной формой взаимодействия жителей с ресурсоснабжающими организациями является оплата услуги ЖКХ через УО. Однако на практике бывает, что на общем собрании жильцов МКД принимается решение об оплате напрямую РСО. Соответствующая информация должна быть отражена и в договоре ресурсоснабжения, подписанным РСО и УО. При этом УО несет ответственность перед РСО за своевременность внесения платежа за коммунальные ресурсы, поставляемые ежемесячно в многоквартирный дом.

Особенности же формирования структур управления ЖКХ на селе имеет свою специфику, которая связана с расположением территории, плотностью населения, небольшими объемами работ, а также с отсутствием рынка производителей жилищно-коммунальных услуг.

В стратегическом развитии сферы ЖКХ должны быть предусмотрены основные принципы, при которых разделение функций собственника муниципального жилья (в лице администрации) и хозяйственных функций управления и обслуживания должно производиться вне зависимости от масштабов города [14]. Но часто в сельской местности существует одно многопрофильное предприятие, которое оказывает комплексное обслуживание в сфере ЖКХ, поэтому не всегда возможно реализовать основные принципы организации и управления ЖКХ по аналогии с крупными городами.

Нецелесообразно расчленять такие многопрофильные предприятия по поставке тепла, воды, электричества, так как на селе и так отсутствует конкуренция в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг, поэтому необходимо предусмотреть условия реализации задач и принципов функционирования предприятий ЖКХ на селе, например, через развитие конкуренции и регулирование отношений в системе заказчик - подрядчик, с соответствующим переоформлением и передачей предприятий в муниципальную собственность.

Большинство сельских специализированных предприятий не востребованы из-за отсутствия финансирования для работ, которыми они занимались прежде. Однако оснащение предприятий специалистами и техникой дает возможность использовать их в качестве потенциальных подрядчиков для производства работ (услуг) в сфере жилищно-коммунального хозяйства, но при условии обязательной передачи в муниципальную собственность объектов инженерной инфраструктуры и жилого фонда.

Опыт развития сферы ЖКХ в сельской местности в зависимости от объёма услуг и удаленности от центра показывает несколько вариантов схем управления ЖКХ:

1) вариант 1 (подходит для сельских муниципалитетов, которые достаточно близко расположены с крупными муниципальными образованиями, это предприятие, которое оказывает услуги ЖКХ, оно является единым юридическим лицом, которое состоит из подразделений: центральная организация (административные функции, бухгалтерия) и отраслевые структуры по виду деятельности (отделы, службы), муниципальный заказ состоит из заказов отдельных муниципальных образований, а контроль осуществляется через представителей на местах);

2) вариант 2 (служба заказчика выстроена аналогично, но подрядчиками являются несколько юридических лиц, которые создаются по отраслевому принципу, по виду деятельности, при этом на выполнение определенного вида деятельности претендует несколько подрядчиков, которые находятся на различных территориях муниципального образования, таким образом создаётся конкуренция между многопрофильными предприятиями и отдельными предприятиями ЖКХ);

3) вариант 3 (территориальный принцип построения административных служб управления в виде отделов, служба заказчика находится на местах и является частью центральной организации управления муниципальным заказом на этой территории, а с другой стороны это самостоятельная организация, выполняющая функции, которые определены в Гражданской кодексе Российской Федерации для юридических лиц);

4) вариант 4 (в сельских поселениях отсутствует служба заказчика, но существуют диспетчеры по всем вопросам предоставления услуг и их оплаты, работы выполняются отдельными предприятиями, а аварийные службы, которые созданы при службе заказчика или отдельно от неё, осуществляют разовые выезды на места);

5) вариант 5 (коммунальное хозяйство сёл передано в муниципальную собственность районным администрациям, на местах существуют сельсоветы, осуществляющие оперативное управление, а обслуживание на договорной основе осуществляется сельхозпредприятиями, таким образом, районная администрация решает вопросы финансирования, ремонта, замены оборудования);

6) вариант 6 (при небольшом количестве многоквартирных домов и объектов соцкультбыта на селе целесообразно создание товариществ собственников жилья с закреплением энергоустановок за руководителями ТСЖ, то есть без создания служб заказчика перевести объекты на автономное отопление с закреплением этих систем за руководителем этого объект [13].

Выбор определенной структуры управления жилищно-коммунального хозяйства дополняется таким критерием как финансирование деятельности служб.

Опыт стран с рыночной экономикой показывает, что коммунальные платежи составляют в среднем 15-20% от дохода семьи, причем тарифы на определенные виды услуг являются едиными для всех потребителей и учитывают в своей структуре все виды необходимых затрат на предоставление услуг, включая издержки управления процессами предоставления услуг и оплаты, а за несвоевременную оплату услуг предусматриваются санкции - прекращение оказания услуг. Такая система построе-

на на принципе самоокупаемости деятельности муниципальных предприятий и полной оплате стоимости услуг потребителями [34].

В сельской местности, как правило, существуют индивидуальные дома, которые оснащены инженерным оборудованием, но при этом функционируют автономно, без подключения к инженерным сетям.

В завершении параграфа можно сделать ряд выводов:

1) управление сферой ЖКХ в России является одной из самых сложных систем, она состоит из двух больших подсистем управления и обеспечения, которые в свою очередь подразделяются на несколько элементов;

2) в большинстве случаев коммунальное хозяйство сельских муниципальных образований передано в муниципальную собственность районным администрациям, в поселениях существуют сельсоветы, осуществляющие оперативное управление, а обслуживание на договорной основе осуществляется сельхоз предприятиями. Таким образом, администрация муниципального района, на сегодняшний день, является ключевым элементом в системе предоставления услуг ЖКХ населению, особенностью структуры управления на муниципальном уровне является включение первичного уровня управления в виде собрания собственников жилья;

3) территориальная отдаленность от крупных городских центров, а значит более значительная протяженность инженерных сетей (значительная протяженность коммуникаций в расчете на единицу производимой коммунальной продукции также обуславливает трудности в финансировании, организации и проведении капитального ремонта и плановой замены инженерных сетей. Для целей водоснабжения предназначены водонапорные башни и артезианские скважины и системы водоочистки, но в ряде случаев для индивидуального обеспечения водой население использует колодцы и собственные скважины. Одна только система водоснабжения требует разнообразной техники, оборудования, материалов, что тоже дополнительно увеличивает затраты по сравнению с городскими условиями);

4) разнообразие жилого фонда (традиционно в городах жилой фонд представлен в основном многоквартирными домами, а в сельской местности, как правило, это индивидуальные дома с приусадебными постройками, многоквартирные до-

ма. Необходимо отметить, что в настоящее время, значительная их часть оснащена инженерным оборудованием, но функционирует автономно и не подключена к инженерным сетям. Однако в ряде муниципальных образований, имеются коммунальные системы водоотведения, водоснабжения и др.). Именно структура жилищного фонда является основой распределения сектора жилищно-коммунальных услуг на различное количество предприятий разных форм собственности;

5) схема управления и организации жилищно-коммунального хозяйства в сельской местности зависит от объёма коммунальных услуг, например, при небольшом количестве многоквартирных домов и объектов соцкультбыта на селе целесообразно создание товариществ собственников жилья с закреплением энергоустановок за руководителями ТСЖ, то есть без создания служб заказчика перевести объекты на автономное отопление с закреплением этих систем за руководителем этого объекта.

1.2. Правовые основы регулирования системы организации и управления сферы жилищно-коммунального хозяйства

Целью этого параграфа является выявление основных этапов правового регулирования, способствующие совершенствованию управлению сферой ЖКХ.

Нормативно-правовое регулирование ЖКХ основывается на жилищном законодательстве. Жилищное законодательство в основной его части до 1980-х гг. включалось в состав гражданского законодательства, пока не было признано целесообразным подготовить и принять в качестве самостоятельных - основополагающие жилищные законы - Основы жилищного законодательства и жилищные кодексы. В течение 1983-1995 гг. жилищное законодательство России развивалось отдельно от гражданского законодательства. Таким образом, жилищное право не является самостоятельной отраслью наравне с такими отраслями, как конституционное, административное, гражданское, трудовое, семейное, земельное право. Будучи связаны между собой тем, что обслуживают специфические (жилищные) отношения, существующие и развивающиеся по поводу особого материального объекта - жили-

ща, жилищно-правовые нормы образуют особую, вторичную, комплексную отрасль права (правовой комплекс, правовую общность), развивающуюся по своим внутренним закономерностям. История развития управления жилищно-коммунальным хозяйством показывает, что объект управления прошел путь постепенного обособления, позволившего сформироваться отраслевой системе.

Источники нормативно-правового регулирования ЖКХ можно разделить на три большие группы:

- 1) законы Российской Федерации и принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;
- 2) законы и другие нормативные акты, принятые субъектами Федерации;
- 3) нормативно-правовые акты на уровне муниципалитетов. (программы развития)

Таким образом, можно схематично представить институты регулирования сферы ЖКХ (рис. 4).



Рисунок 4-Система институтов, регулирующие сферу ЖКХ

Первый этап реформирования ЖКХ (1991-1996 года) затронул только управление и приватизацию жилищного фонда[17]. Началом его можно считать принятие закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.1991 г. №1541-1, в соответствии с которым граждане страны получили право бесплатно приобрести в собственность занимаемые ими жилые помещения[5]. Так как у граждан появились права владения, пользования и распоряжения жильём, государство передало им и обязанности по его содержанию [15]. Но население было не готово решать текущие коммунальные проблемы, поэтому государству необходимо было принять меры по оздоровлению состояния отрасли ЖКХ. Одной из таких мер было принятие закона РФ от 24.12.92 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», вступившего в силу 21.01.1993г. Этим законом были определены основные принципы реализации конституционного права граждан. К концу первого этапа реформы ЖКХ (1996 г.) в большинстве регионов изменилась структура управления жилищно-коммунальным хозяйством на уровне республики, края, области. На смену ТПО ЖКХ, совмещавших функции государственного управления и хозяйствования, пришли Министерства, Комитеты, Департаменты, выполняющие исключительно функции управления. На муниципальном уровне начали создаваться службы «Заказчика» -организации по управлению жилищным фондом и реализации муниципального заказа по жилищно-коммунальному обслуживанию населения.

Второй этап реформы ЖКХ (1997-2004 гг.) начался с принятием в мае 1997 года «Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации», целями которой были провозглашены: обеспечение условий проживания, отвечающих стандартам качества; снижение издержек производителей услуг и соответственно тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг; смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования[9]. В качестве основных методов достижения указанных целей предлагались: совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве; переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды, предоставление потребителям возможности влиять на объем и качество

потребляемых услуг, преимущественно конкурсный отбор организаций, осуществляющих управление жилищным фондом и его обслуживание, обеспечивающих коммунальные предприятия материалами, оборудованием и выполняющих проектно-строительные работы; совершенствование системы оплаты жилья и коммунальных услуг [12].

Преобразования Жилищного кодекса является третьим этапом реформирования, который также состоит из нескольких этапов. Необходимо рассмотреть кодекс, так как он является одним из самых важных регуляторов системы организации и управления сферой ЖКХ, в ходе которых рассматривается правовое регулирование управления ЖКХ на муниципальном уровне.

Первым этапом преобразования считается изменение отношений собственности, в настоящий момент этот процесс завершается, образовалась конкурентная среда в сфере жилищно- коммунальных услуг, приходят частные предприятия, появилась необходимость передачи имущества в муниципальную собственность. При муниципальных органах создаются службы единого заказчика в форме отделов ЖКХ, которые планируют и контролируют деятельность эксплуатирующих организаций. Но появилась проблема, которая состоит в том, что население оплачивает 100% оказанных коммунальных услуг, но не решает, куда и на что направить эти деньги. Это делала власть на местах.

Появляются функции балансодержателя жилищного фонда, которые являлись учредителями управляющих компаний. Такое совмещение функций, во-первых, оставляет сильнейшее административное влияние на подрядные организации, во-вторых, блокирует создание предпосылок для возникновения конкуренции в сфере управления жилищным комплексом. При данной схеме управления у населения нет ни необходимости, ни возможности активно участвовать в управлении жилищным фондом.

В 2009 году наступил новый этап преобразования Жилищного кодекса: население также оплачивает 100% оказанных услуг, но по установленным тарифам.

Разработался комплекс законов, который регулировал систему управления и организации сферы ЖКХ:

1) закон «Об общих принципах организации местного самоуправления» от 6 октября 2003 года №131-ФЗ (определяет уровни полномочия органов власти в обеспечении населения услугами ЖКХ);

2)новый Жилищный кодекс предусматривает вовлечение населения к управлению жилищной собственностью;

3)закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ (который обеспечивает гарантию доходности производителей услуг);

4)закон «О концессионных соглашениях» от 21 июля 2005 года №115-ФЗ (который даёт возможность инвестирования в отрасль жилищно-коммунальных услуг);

5)проект закона «О финансовом оздоровлении организаций ЖКХ» (который разъяснял, какие организации считать банкротами, а каким необходимо оказать финансовую поддержку).

Так как неправомерно признать, что на «балансе» муниципалитетов находятся многоквартирные дома с приватизированными квартирами, появляется задача управления совместной собственностью населением. Для этого необходимо было создать такие организационные формы, которые являлись бы проводниками и исполнителями законодательства в сфере ЖКХ. Таким образом, экономятся транзакционные издержки управления. Так в Жилищном кодексе были закреплены три модели управления собственностью:

- 1) самоуправление собственниками;
- 2) самоуправление через создание ТСЖ;
- 3) найм управляющей компании.

Завершение институциональных преобразований собственности вызывает потребность в новых формах взаимодействия между потребителями и производителями услуг. При этом юридические лица, имеющие в собственности помещения в этих домах, уравниваются в правах с гражданами и голосуют на общих собраниях собственников наравне с ними, в соответствии с количеством голосов, про-

порциональным своей доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

В связи с принятием Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления» от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ ответственность за организацию, содержание и развитие муниципальных систем жизнеобеспечения возложена на органы местного самоуправления, причем в рамках полномочий в соответствии с вертикалью власти.

Теперь власть косвенно регулирует механизм спроса и предложения жилищно-коммунальных услуг. Принципами регулирования рыночных коммунальных услуг являются:

- 1) публичность жилищно-коммунальной политики;
- 2) приоритет частного сектора в экономике;
- 3) учет индивидуальных возможностей территории.

В соответствии с федеральным законом от 30 декабря 2004 г. «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (в ред. от 29 декабря 2014 г.) органы муниципальных образований в пределах своей компетенции осуществляют полномочия и устанавливают надбавки к тарифам на услуги организаций коммунального комплекса в соответствии с предельным индексом, установленным органом регулирования субъекта Российской Федерации для соответствующего муниципального образования. В обязанности муниципальных органов теперь не входит расчет жилищных субсидий, эти полномочия передаются в службу социального обеспечения граждан.

Появляется система персонифицированного социального счета населения, поэтому граждане вправе оплачивать услугу только в случае получения конкретной услуги и могут выбрать наиболее эффективного поставщика.

Таким образом, муниципальные органы решают общие задачи организации и управления сферой ЖКХ, появляются такие организации как экспертные организации, которые проводят независимую оценку тарифов, образовательные учреждения. В итоге в каждом муниципальном образовании должна быть разработана собственная экономически и социально обоснованная программа реформирования жилищно-

коммунального комплекса, учитывающая местную специфику, направленная на осуществление перехода на систему договорных отношений между органами местного самоуправления, собственниками и нанимателями жилищного фонда, управляющими организациями и исполнителями жилищно-коммунальных услуг (добавила). Система управления и организации сферы жилищно-коммунального хозяйства является социально значимой, поэтому требует регулирования в общественной и правовой формах.

Выделим, основные нормативно правовые акты, устанавливающие правила управления сферой ЖКХ.

1) Конституция России является правовой основой жилищного законодательства: нормы, содержащиеся в основном законе страны, определяют содержание других нормативных актов, регулирующих жилищные правоотношения. Конституция относит жилищное законодательство к совместному ведению Федерации и ее субъектов (ч. 1 ст. 72), в отличие от гражданского законодательства, которое относится к исключительному ведению Российской Федерации. Сфера всей деятельности ЖКХ основывается на статье 7 Конституции Российской Федерации, которая говорит о том, что Россия это социальное государство и её политика направлена на создание условий, которые обеспечат достойную жизнь человека [1].

2) Одним из основных системообразующих законодательных актов является, безусловно, Жилищный кодекс Российской Федерации, который вступил в силу 1 марта 2005 год. Отдельными разделами Жилищного кодекса РФ устанавливаются правовые основы деятельности коммунальных организаций, а также относительно новой формы самоорганизации граждан-товариществ собственников жилья. Например, статья 45 определяет порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, где говорится что, собрание должно проводиться ежегодно, а также возможны внеочередные собрания, но собрания будут правомочны в том случае, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

3) Согласно Закону РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», государственные и муниципальные органы могут бесплатно передавать в собственность граждан по их просьбе занимаемые ими жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Этот закон содержит правила приватизации жилищного фонда России и является правовым основанием для самостоятельного выбора жителями формы управления ЖКХ.

4) Градостроительный кодекс Российской Федерации регулирует вопросы застройки территорий городских и сельских поселений, устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль над градостроительной деятельностью, ответственность за нарушение законодательства России о градостроительстве. Например, статья 39 определяет порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию, затем проводятся публичные слушания с участием граждан.

5) Кодекс об административных правонарушениях (КоАП РФ) содержит нормы об ответственности за административные правонарушения в области охраны собственности, в частности, за нарушение правил пользования помещений, содержания и ремонта жилых домов или помещений, нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.21-7.23 КоАП РФ)[4].

6) Особое значение имеет Федеральный закон от 15 июня 1996г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья». Например, статья 37 определяет обязанности товарищества, в которые входит: контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов, составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию, заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме. Как показывает практика, в законе суще-

ствуют недоработки, которые до сих пор не позволяют достигнуть поставленной цели (значительные затраты на регистрацию ТСЖ как юридического лица, неудовлетворительное состояние жилого фонда и т.д.)[7].

7) В апреле 1997 г. Указом Президента РФ «О реформе жилищно-коммунального хозяйства РФ», была одобрена «Концепция реформы ЖКХ РФ». Концепцией о реформировании ЖКХ дана оценка реальному состоянию ЖКХ, определены причины кризиса и отмечено, что единственным способом его преодоления должно стать изменение системы финансирования, то есть переход от бюджетного дотирования к оплате в полном объеме жилищно-коммунальных услуг потребителями при условии обеспечения социальной защиты малообеспеченных семей и экономического стимулирования улучшения качества обслуживания. Концепцией был предусмотрен поэтапный переход на полную оплату жилья коммунальных услуг на период 1997-2003 годы.

8) Гражданский кодекс (согласно ст. 288 ГК РФ собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением)[2].

Важным моментом реформирования для регионального уровня считается, 12 декабря 2012 года Федеральным Законом №271-ФЗ в Жилищный Кодекс РФ был введен раздел «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Он включает статьи: о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об обеспечении своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, о региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, о фонде капитального ремонта и способах формирования данного фонда, контроль за формированием фонда капитального ремонта и о использовании средств фонда капитального ремонта.

Важными этапами реформирования для Самарской области стали издание в апреле 1997 г. Указа Президента РФ «О реформе жилищно-коммунального хозяйства РФ», была одобрена «Программа по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в Самарской области на 1998-2010 гг.», в октябре 2001 г. Постановлением

правительства Самарской области была одобрена концепция №388 «О благоустройстве сельских населенных пунктов Самарской области». Целью создания «Программа по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в Самарской области» было:

1) осуществление реформы жилищно-коммунального хозяйства, применительно к новым экономическим условиям с учетом мер социальной защиты населения Самарской области;

2) перевод жилищно-коммунального хозяйства и режим безубыточного финансирования;

3) демонополизация жилищно-коммунального хозяйства и создание условий для развития конкуренции;

4) улучшение организации предоставления гражданам компенсаций (субсидий) на оплату жилья и коммунальных услуг;

5) обеспечение жителей информацией о ходе реформы жилищно-коммунального хозяйства.

Концепция №388 «О благоустройстве сельских населенных пунктов Самарской области» по существу, является стратегией улучшения общественной среды, направленной на достижение качественных комплексных преобразований условий жизни и хозяйствования на селе при непосредственном участии населения.

Таким образом, можно сделать несколько выводов.

Во-первых, подводя промежуточные итоги текущего этапа реформирования управления ЖКХ в Российской Федерации, нужно отметить, что этот процесс носит длительный, комплексный, крупномасштабный характер и затрагивает все сферы жизни государства и общества: экономическую, правовую, социально-политическую, экологическую, демографическую и другие.

Во-вторых, необходимо отметить, что жилищное законодательство пересекается с такими основополагающими законодательными актами как Гражданский кодекс РФ (гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями лишь тогда, когда жилье является предметом экономического оборота), с КоАП РФ (который содер-

жит меры ответственности за нарушения, например, в плане содержания помещений, так статья 7.21 говорит нам, что Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей)

В- третьих, важным моментом является преобразование Жилищного кодекса, который усталил три формы управления жилищным фондом (самоуправление собственниками, ТСЖ и через управляющую компанию). В связи с чем произошли изменения в федеральном законе № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления. Ответственность за организацию, содержание и развитие муниципальных систем жизнеобеспечения возложена на органы местного самоуправления, причем в рамках полномочий в соответствии с вертикалью власти. Например, органы муниципальных образований в пределах своей компетенции осуществляют полномочия и устанавливают надбавки к тарифам на услуги организаций коммунального комплекса в соответствии с предельным индексом, установленным органом регулирования субъекта Российской Федерации для соответствующего муниципального образования.

В четвертых, результатами правового регулирования системы организации и управления сферы ЖКХ Российской Федерации являются:

1) особая роль собственников жилья (собрание собственников жилья является первичным и важным уровнем управления в муниципальной структуре управления сферой ЖКХ);

2) роль районных администраций как регуляторов в сфере ЖКХ (например, районные администрации следят за деятельностью управляющих компаний) ;

3) роль бизнес компаний (приветствуется приход в сферу ЖКХ инвесторов на основе закона «О концессионных соглашениях»).

Глава 2. Совершенствование ЖКХ в сельском муниципальном районе Волжский в Самарской области

2.1. Система управления ЖКХ в Волжском районе

Целью этого параграфа является описание системы муниципального управления и муниципальной организации ЖКХ в Волжском муниципальном районе. Для начала необходимо рассмотреть структуру муниципального района Волжский и дать краткую характеристику сферы ЖКХ.

Под управлением Администрации Волжского района находится 248 115 га территории. Администрации подведомственны 63 населенных пунктов (в том числе 4 поселка городского типа), объединенных в 15 поселений. Население – 68,3 тыс. человек.

В каждом поселении муниципального района находятся местные администрации.

За 2016 год предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 142439 кв.м. общей площади жилья, количество введенных квартир – 2702 ед. От общего объема введенного жилья, населением введено 42453 кв.м. общей площади жилья. Ниже в динамике представлены показатели жилищного фонда Волжского района (табл. 2).

Таблица 2 -
Жилищный фонд Волжского района

Показатель	Ед. изм.	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Жилищный фонд всех форм собственности	Тыс.м2	1564,1	1590,5	1451,2	1526,5	1811	2093,3
Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя	Кв.м.	18,7	19	17,3	18,1	20,9	23,5
Ввод в действие жилых домов	Тыс.кв.м.	2,7	16,8	22	75,5	126,7	288

На данный момент на территории муниципального района Волжский Самарской области зарегистрировано 14257 частных домов общей площадью 939,4 тыс. м², 557 многоквартирных домов общей площадью 1484,6 тыс. м², а также 887 домов блокированной застройки общей площадью 51,8 тыс. м². Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок[11].

Коммунальная инфраструктура представлена в таблице 3.

Таблица 3 -

Коммунальная инфраструктура Волжского района

Элемент коммунальной инфраструктуры	Единица измерения
Протяженность тепловых сетей	91,46 км
Протяженность водопроводных сетей	406,4 км
Канализационно-насосные станции	17 шт.
Очистные сооружения канализации	3шт.
Протяженность канализационных сетей	123.3 км
Протяженность электрических сетей	410.3 км
Протяженность газовых сетей	Данные отсутствуют, так как поставщиками газа являются частные организации
Котельные	
Центральные	20 шт.
Модульные	69шт.
Подземный водозабор (скважины)	74 шт.
Поверхностный водозабор	3 шт.
Очистные сооружения водопровода	1 шт.

Водозаборными сооружениями называют комплекс гидротехнических сооружений, предназначенных для забора воды из источников водоснабжения, и транспортировка её по сетям потребителям. Такие сооружения бывают двух видов:

1) водозаборные сооружения поверхностных источников* (осуществляют забор воды из поверхностных источников водоснабжения (реки, озера, водохранилища);

2) водозаборные сооружения подземных источников* (осуществляют забор подземных вод из водоносного слоя).

Выбор типа водоприёмных сооружений зависит от местных природных условий: гидрогеологических характеристик водоёмов; характера самого источника водоснабжения.

В 2016 году велись работы по корректировке проектной документации объектов: «Проектирование и строительство системы водоснабжения в пос. Ровновладимировка и «Проектирование и строительство водопроводных сетей в с.Дубовый Умет».

Ведутся работы по строительству системы водоснабжения в сельском поселении Рождествено.

В 2015 году, с целью обеспечения жителей с. Спиридоновка услугой теплоснабжения введена в эксплуатацию новая модульная газовая котельная мощностью 0,725 МВт. Реализация этого проекта позволила отказаться от услуги поставки тепла от старой угольной котельной, расположенной на территории ФКУ ИК-13 ГУФСИН России по Самарской области.

В целях бесперебойного обеспечения теплом жителей с. Курумоч, в 2016 году велись работы по техническому перевооружению центральной котельной.

При решении вопросов местного значения сельские и городские поселения руководствуются Федеральным закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 03.04.2017) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».Ниже приведена схема взаимодействия уровней управления жилищным хозяйством Волжского района (рис. 5).



Рисунок 5- Структура взаимодействия уровней управления жилищным хозяйством Волжского района.

Жители взаимодействуют с ресурсоснабжающими организациями напрямую или через управляющую компанию (УК). Все зависит от того, УК собирает плату напрямую с собственников или собственник заключает договор с ресурсоснабжающей организацией напрямую. Например, в многоквартирном доме вид управления УК, а собственники платят за коммунальные услуги платят непосредственно снабжающим организация, которые поставляют коммунальные ресурсы, то собственники за перерасчетом, качеством предоставляемых услуг обращаются в ресурсоснабжающую организацию. Если УК сама собирает плату, а затем распределяет по ресурсоснабжающим организациям, то собственник обращается в управляющую компанию. Соответственно УК или ТСЖ, обслуживающие жилищный фонд, проводят текущий ремонт, при непосредственном управлении собственники сами отвечают за

содержание помещения, они сами выбирают организацию, которая будет их обслуживать[25].

Важным направлением работы органов муниципальной власти и управляющих компаний является взаимодействие с населением[29]. Оно направлено на создание условий участия жителей в решении вопросов местного значения, в том числе и вопросов ЖКХ, вовлечения их в процесс разработки и утверждения муниципальных программ в сфере ЖКХ и благоустройства муниципальных территорий, путем проведения публичных слушаний [24].

Способы информирования населения о деятельности муниципальной власти в сфере ЖКХ разнообразны. Основные из них — личные встречи руководителей с населением, информационные стенды, справочно-информационные материалы, «горячие линии», справочно-информационная служба, средства массовой информации,

Глава муниципального района, а также главы городских и сельских поселений проводят личные встречи с населением, организуют встречи ресурсоснабжающих, управляющих компаний с жителями, организуют сход граждан.

В качестве обратной связью от населения служит заявления в органы местного самоуправления о неудовлетворённостью услугами ЖКХ. Ежемесячно для повышения уровня грамотности среди населения в сфере ЖКХ администрация района организует видеоконференции с общественной палатой Самарской области в актовом зале администрации района.

Среди частного сектора создаются советы по улицам, по кварталам, выбирается председатель совета, который от имени данной жилой застройки может вести переговоры с ресурсоснабжающими организациями, например, по поводу проведения новой линии электропередачи, может вести переговоры с органами местного самоуправления по поводу вопросов озеленения, установки новых мусорных контейнеров. Также органы местного самоуправления проводят ежегодно сход граждан, где жители могут выступить с каким либо предложением, вопросом (ремонт дорог, благоустройство). Владельцы частных домов сами отвечают за содержание своего

дома, они напрямую платят ресурсоснабжающим организациям, которые в свою очередь отвечают за содержание путей передачи того или иного ресурса.

Говоря о втором уровне управления, необходимо отметить что преобладающим способом управления многоквартирным домом является управляющая компания(табл. 4).

Таблица 4 -

Способы управления многоквартирным домом

Способ управления	Количество домов
Управляющая компания	358
Непосредственный способ	172
ТСЖ	27

Органы местного самоуправления для МКД не выбравших способ управления проводит открытый конкурс на выбор управляющей компании.

На территории муниципального района Волжский существуют частные управляющие компании, а также одна управляющая компания при местной Администрации(муниципальная управляющая компания) МУП «Чистый поселок». Эта управляющая компания является многоотраслевой организацией, которая оказывает услуги по водоснабжению и управлению многоквартирными домами. Частные и муниципальные управляющие компании коренным образом отличаются от коллег частных. Во первых, решение тех или иных вопросов происходит совместно с Администрацией, что увеличивает объём работ на каждом доме и на прилегающей к ней территории. Во-вторых, частные УК сами собирают денежные средства, а затем распределяют их по ресурсоснабжающим организациям, но не всегда денежные средства доходят до снабжающих организаций и формируются долги. За работой и финансовыми потоками муниципальной УК следит местная Администрация. Таким образом, муниципальная управляющая компания подконтрольна местной администрации. А также контроль идет со стороны жителей, как правило муниципальная

управляющая компания находится в шаговой доступности для жителей поселений и любой человек может напрямую попасть в кабинет директора УК.

К частным управляющим компаниям относятся такие организации как ООО УК «Юг-Сервис», ООО «Коммунальные системы», ООО ГУЖФ Обособленное подразделение «Самарский», ООО «АВИАКОР-Стандарт», ООО «ЖЭУ №1», ООО УК «Комфорт-С», ООО «Шведская слобода». Таким образом функционирует 8 управляющих компаний на территории муниципального района.

УК подготавливают МКД к отопительному сезону, готовят паспорт готовности дома. ОМС готовят паспорта на объекты инфраструктуры. От того как будет подготовлен жилищный фонд и коммунальная инфраструктура зависит получит ли район паспорт от ростехнадзора о готовности района к ОЗП.

Ниже приведены некоторые организации, оказывающие такие виды услуг как тепло-, газо-, водо-, электро- снабжение и водоотведение (табл.5).

Таблица 5 -

Ресурсоснабжающие организации Волжского района

№	Наименование организации	Территория обслуживания	Вид услуг
Теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение			
1	МУП «Волжское ЖКХ»	п. Стромилово, п. Верхняя Подстепновка, п. Лопатино, п. Новоберезовский, п. Самарский, п. Дубовый умёт, с. Яблоневоый Овраг, п. Журавли, п. Молодогвардейский, п. Зедененький	Теплоснабжение, водоснабжение
2	МУП «Тепло Волжского района»	п. Петра Дубрава, п. Смышляевка, п. Стройкерамика, с. Курумоч	Теплоснабжение
3	МУП« Смышляевское»	п. Смышляевка, п. Стройкерамика, п. Спутник, п. Энергетик	Водоснабжение

4	МУП «ЖКХ с.п. Курумоч»	с. Курумоч, п. Власть Труда, ж/д. ст. Мастрюково, ж/д ст. Курумоч	Водоснабжение, водоотведение
5	МУП «Подстепновка»	с.п. Верхняя Подстепновка	Водоснабжение, водоотведение
6	МУП «Волга»	С. П. Лопатино	Водоснабжение, водоотведение
7	МУП «Юбилейный»	п. Черновский, с. Черноречье, с. Спиридоновка	Теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение
8	МУП «Воскресенское»	с. п. Воскресенка	Водоснабжение, водоотведение
9	МУП «с.п. Дубовый Умёт»	с.п. Дубовый Умёт, с. Подъём Михайловка, с. Сухая Вязовка	Водоснабжение, водоотведение
10	МУП «Рождествено»	с.п. Рождествено	Водоснабжение, водоотведение
11	МУП «Чистый поселок»	Г. П. Смышляевка	Водоснабжение
12	ООО «Волжские тепловые сети»	п. Стромилово, с. Лопатино, п. Просвет, п. Верхняя Подстепновка, п. Пахарь	Водоснабжение
13	МУП «Петра Дубрава»	Г. П. Петра Дубрава	Водоснабжение, водоотведение
14	ФКП "Самарский завод «Коммунар»	п. г. Т. Петра Дубрава	Теплоснабжение, водоснабжение
15	ФКУ ИК-13	с.п. Спиридоновка	Теплоснабжение
16	ООО «СамРЭК-эксплуатация»		Теплоснабжение
17	ООО "Юг-1»	Мкр. Южный город	Водоснабжение, водоотведение
Электроснабжение			
1	АО «Средневожская сетевая компания»	с.п. Курумоч, г.п. Петра Дубрава, г.п. Смышляевка, с.п. Рождествено, с.п. Спиридоновка, с.п. Черновский	Электроснабжение

2	Филиал ПАО «МРСК ВОЛГИ» Самарские распределительные сети	п. Курумоч, г.п. Смышляевка, с.п. Рождествено, с.п. Спиридоновка, с.п. Черновский, с.п. Черноречье, с.п. Дубовый Умёт, с.п. Сухая Вязовка, с.п. Подъём Михай- ловка, с.п. Лопатино, с.п. Воскресенка	Электроснабжение
3	ООО «Энерго»	П. Рамушки, п. Самарский, дачный массив п. Юбилейный, дачный массив п. Черноречье	Электроснабжение
4	ООО «Авиаспецмон- таж»	Мкр. Крутые ключи	Электроснабжение
Газоснабжение			
1	ООО СВГК - Волскийрайгаз	Муниципальный район Волжский	Газоснабжение
2	ООО УК «ЮГ-газ»	Мкр. Южный город	Газоснабжение
3	ОАО «Самарагаз» Служба эксплуата- ции газового хозяйства № 4	Мкр. Крутые ключи	Газоснабжение
4	ООО «Вымпел газ»	Мкр. Южный город (котельные д/с, школы)	Газоснабжение
5	ОАО«Самарагаз» Служба эксплуата- ции газового хозяйства № 5	п. Верхняя Под- степновка	Газоснабжение

Таким образом, можно сказать, что обеспечение коммунальными ресурсами жилищный фонд происходит с помощью многопрофильных предприятий и отдельных муниципальных и частных предприятий (электроснабжение и газоснабжение).

Ресурсоснабжающие организации, управляющие компании, ТСЖ обязаны зарегистрироваться в Государственной информационной системе, а также опубликовать на сайте общие данные об организации, все платежи за коммунальную ре-

суды. Мною было проведено исследование, которое касается требований регистрации в ГИС ЖКХ объектов ЖКХ Волжского района, количество которых представлено ниже (табл. 6)

Таблица 6 -
Количество объектов ЖКХ Волжского района

Объект ЖКХ	Количество объектов
Ресурсоснабжающие организации	26
Управляющие компании	8
ТСЖ	12

В Государственной информационной системе зарегистрирован следующий процент ресурсоснабжающих организаций (схема 1).

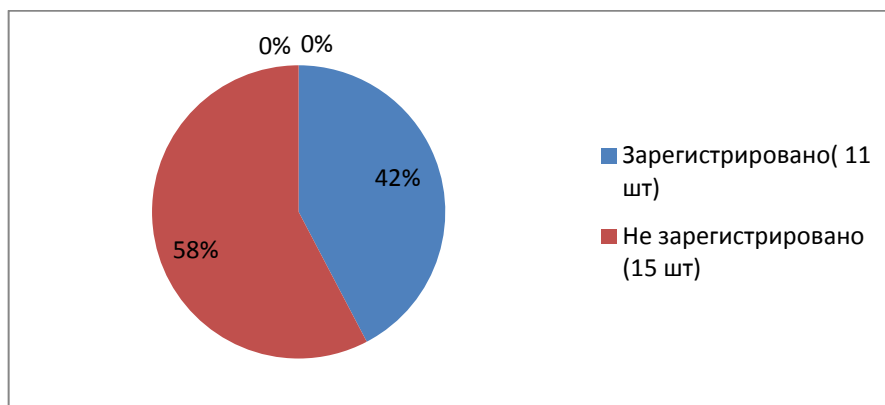


Схема 1 -Процентное соотношение зарегистрированных и незарегистрированных снабжающих организаций в ГИС ЖКХ.

К зарегистрированным относятся следующие снабжающие организации: МУП «Волжское ЖКХ», МУП «Тепло Волжского района», МУП «Смышляевское», МУП «ЖКХ с.п. Курумоч», МУП «Подстепновка», МУП «Юбилейный», МУП «Воскресенское», МУП «с.п. Дубовый Умёт», МУП «Петра Дубрава», ФКП Самарский завод «Коммунар», ООО «Волжские тепловые сети».

Процент зарегистрированных управляющих компаний представлен в схеме 2.

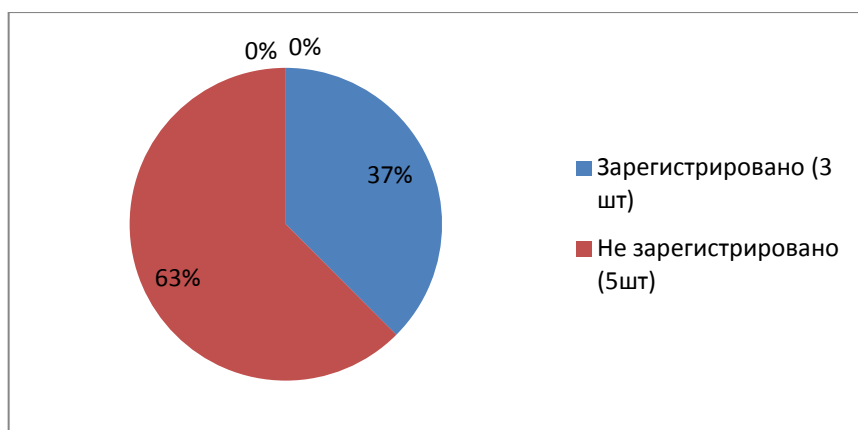


Схема 2- Процентное соотношение зарегистрированных и незарегистрированных управляющих компаний в ГИС ЖКХ

К зарегистрированным относятся следующие управляющие компании: МУП «Чистый поселок», ООО УК «Юг-Сервис», ООО «Коммунальные системы».

Процент зарегистрированных ТСЖ представлен в схеме 3.

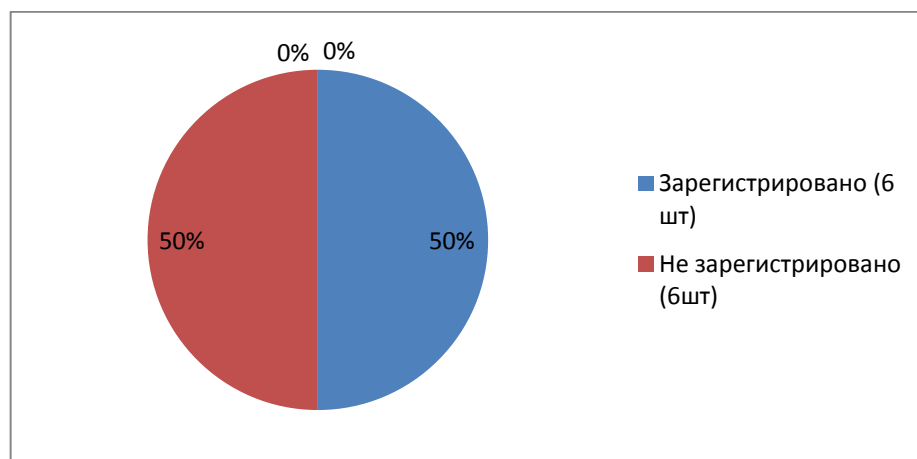


Схема 3-Процентное соотношение зарегистрированных и незарегистрированных организаций ТСЖ в ГИС ЖКХ

На данный момент актуальна следующая информация: всего 12 организаций ТСЖ. К зарегистрированным относятся следующие ТСЖ: в Петра-Дубраве - «Наш дом», в Смышляевке - «На школьной», «Радуга», в п.Верхней Подстепновке - ТСЖ «Мой дом», «Наш дом », «Рубин»[40].

Если в доме выбран непосредственный способ управления ЖКХ, то за него выкладывают информацию органы поселений, на территории которого расположенный данный дом.

Администрация ЖКХ является контролирующим органом, то есть вся информация от представителей ГИС ЖКХ, от правительства, от Министерства энергетики и ЖКХ будут приходить в Администрацию, которая будет передать данные уже специалисту МБУ «УГ ЖКХ», который следит за регистрацией организаций, за полнотой информации

Рассматривая уровень местного самоуправления в структуре взаимодействия уровней управления жилищным хозяйством Волжского района необходимо отметить, что в каждом поселении существует Администрация, при которых созданы общественные советы и центры поддержки жильцов. В сельских и городских поселениях созданы общественные советы в сфере ЖКХ. В состав совета входят представители организаций ЖКХ, председателей совета дома. Общественный совет обеспечивает взаимодействие с органами местного самоуправления с целью реализации задач по реформированию ЖКХ и развитию территориального общественного самоуправления. Центры поддержки жильцов состоят из юридических отделов, специалистов в сфере ЖКХ, благоустройства, а также они взаимодействуют с общественными советами.

Вопросы, связанные с ЖКХ относятся к компетенции сельских и городских поселений района, так как на их территории располагаются данные инженерные коммуникации и МКД. Инженерная инфраструктура стоит на балансе сельских поселений, в том числе и жилищный фонд (муниципальные квартиры). Данные полномочия в администрацию не передавались. Администрация в данном случае выступает как надзорно-контролирующий орган. Она формирует общий свод данных для составления отчетности в Министерство энергетики и ЖКХ Самарской области; формирует заявки для включения объектов ЖКХ в областные программы, в том числе формирует заявки на реконструкцию котельных, сетей, ремонт систем водоснабжения (скважин, очистных сооружений), канализационных систем; доводит до сведения сельских и городских поселений нормативно-правовые акты Министерства; помогает городским и сельским поселениям скоординировать работу; формирует единую заявку по муниципальному району по предоставлению коммунальных услуг.

В сфере жилищно-коммунального хозяйства, коммунально-бытового и торгового обслуживания населения Администрация обладает следующими полномочиями:

1) организуют эксплуатацию муниципального жилищного фонда, объектов коммунального и дорожного хозяйства и бытового обслуживания населения, входящих в состав муниципальной собственности;

2) распределяют муниципальный жилищный фонд, ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставляют им жилые помещения в домах муниципального жилищного фонда, решают вопросы продажи домов и квартир, использования нежилых помещений, аренды зданий и сооружений, находящихся в муниципальной собственности, а также выдают ордера на заселение жилой площади, за исключением домов, принадлежащих гражданам;

3) осуществляют контроль за надлежащей эксплуатацией жилищного фонда, объектов коммунального хозяйства, обеспечивают бесперебойное коммунальное обслуживание населения;

В соответствии с ФЗ «О защите прав потребителей» органы местного самоуправления в сфере торгового обслуживания населения уполномочены:

1) рассматривать жалобы потребителей, консультировать их по вопросам защиты прав и свобод;

2) анализировать договоры, заключаемые продавцами с потребителями, в целях выявления условий, ущемляющих права потребителей;

3) обращаться в суды за защитой прав потребителей.

Управление градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства (УГ ЖКХ) является подведомственной организацией с 2013 года и действует от имени Администрации Волжского района.

Согласно нормам Жилищного кодекса в каждом сельском поселении создан орган муниципального жилищного контроля, в полномочии которого входит проведение проверок при осуществлении лицензионного контроля в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии. Проводятся

плановые проверки организаций ЖКХ или внеплановые по заявлению граждан. То есть целью деятельности является выявление невыполненных управляющей или обслуживающей организацией договорных обязательств.

В связи с вышесказанным необходимо дать определение муниципального контроля. Это деятельность органов местного самоуправления (ОМС), уполномоченных в соответствии с действующим законодательством на организацию и проведение на муниципальной территории проверок соблюдения юридическими лицами или ИП требований установленных НПА[3].

Четвертый уровень управления включает взаимодействие с Министерством энергетики и ЖКХ Самарской области. Важно отметить, что только в Самарской области существует отдельное Министерство по ЖКХ и Министерство по строительству. По всей России вопросами ЖКХ занимается Министерство строительства.

Администрация Волжского района (УГ ЖКХ) и снабжающие организации взаимодействуют косвенно, то есть через Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства в случае, если Министерство устанавливает новые тарифные ставки по услугам ЖКХ, оно присылает в управление официальное письмо с целью получения ответа о согласии повышению тарифа. Таким образом УГ ЖКХ утверждает тарифы и согласовывает их с ресурсоснабжающими организациями.

УГ ЖКХ Волжского района взаимодействует с Министерством энергетики и ЖКХ Самарской области посредством официальных писем, а также через Министерство происходит взаимодействие с областным фондом капитального ремонта, потому что именно оно составляет и вносит изменения в программу регионального развития ЖКХ, а органы местного самоуправления составляют муниципальную программу исходя из данных региональной программы. Таким образом муниципальная программа указывает все многоквартирные дома, подлежащие капитальному ремонту, если дом не вошёл в программу, то каждый год до 30 марта актуализируют программу капитального ремонта. В программу не входят аварийные и подлежащие сносу дома и с износом более 70%. УГ ЖКХ в вопросах капремонта действует в рамках закона Самарской области от 21 июня 2013 года №60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных

на территории Самарской области». К полномочиям органов местного самоуправления в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества относятся:

1) созыв общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;

2) принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направление такого решения владельцу специального счета и региональному оператору;

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора и т. д. [10].

При этом орган государственного жилищного надзора Самарской области информируют орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, то Администрация Волжского района принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

При выполнении капитального строительства или реконструкции сельские поселения передают полномочия Администрации на подготовку проектно-сметной документации, проведения открытого конкурса на поиск подрядных организаций на выполнение работ по капитальному ремонту или реконструкции объектов ЖКХ, проведения технического контроля проводимых работ.

Для удобства взаимодействия органов власти, организаций ЖКХ в каждом МКД выбраны председатели МКД или старшие по дому, которые от имени всех собственников могут поднимать интересующие жителей дома вопросы.

Для взаимодействия населения, ОМС, ресурсоснабжающих и управляющих организаций созданы электронные информационные системы, в том числе электронное ЖКХ. Ресурсоснабжающие и управляющие организации с целью прозрачности информации о деятельности организаций размещают данные о финансовой деятельности, обслуживаемых инженерных коммуникаций или жилого фонда. Любой собственник может зарегистрироваться на сайте и посмотреть информацию.

Описав систему управления и организации ЖКХ муниципального района Волжский, можно выделить следующие элементы и их взаимосвязь:

1) важной единицей управления является собрание собственников жилья, поэтому Администрация Волжского района привлекает жителей участвовать в решении вопросов ЖКХ, вовлекая их в разработку муниципальной программы путём проведения публичных слушаний, проводит конференции для жителей в целях повышения грамотности в сфере ЖКХ. Жители МКД и частного сектора имеют равные возможности в решении вопросов ЖКХ;

2) преимущественным способом управления МКД в Волжском районе является управляющая компания. Но этот способ управления не могут выбрать жители частного сектора, они сами следят за состоянием своего дома и напрямую взаимодействуют с ресурсоснабжающей организацией, которая в свою очередь отвечает за качество и своевременность подачи коммунальных ресурсов. Жители МКД могут также заключить договор с управляющей компанией, которая будет собирать плату за коммунальные услуги, распределяя их по снабжающим организациям, и будут следить за состоянием МКД.

В Волжском районе функционируют частные и одна муниципальная управляющая компания. Она тесно взаимодействуют с Администрацией, которая следит за её финансовыми потоками.

Обеспечение коммунальными ресурсами происходит с помощью многопрофильных предприятий и отдельными муниципальными и частными предприятиями;

3) важным элементом снабжения информацией является ГИС ЖКХ, в которой должны быть зарегистрированы все действующие УК, ТСЖ, снабжающие организации. В результате проведенного анализа требования регистрации объектов

ЖКХ в Государственной информационной системе половина организаций не зарегистрировано на сайте. В связи с этим с 2018 года введут штрафы за невыполнение требований Федерального закона от 21.07.2014 №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

4) в каждом поселении существуют свои Администрации, при которых созданы общественные советы и центры поддержки жителей в сфере ЖКХ, членами которых являются представители обслуживающих организаций, жителей дома, специалистов в сфере ЖКХ. Именно через советы и центры поддержки происходит взаимодействие с местной Администрацией, которая в свою очередь совместно с Администрацией Волжского района решает возникшие проблемы в сфере ЖКХ определенного поселения. Администрация Волжского района формирует общий свод данных для отчетности в Министерство энергетики и ЖКХ Самарской области; формирует общий муниципальный заказ, заявки на ремонтные работы инженерных сооружений; доводит до сведения Администраций поселений НПА Министерства; координирует работу местных Администраций;

5) на муниципальном уровне осуществляется муниципальный жилищный контроль посредством плановых и внеплановых проверок для выявления невыполненных договорных обязательств обслуживающих организаций;

6) Администрация Волжского района взаимодействует с Министерством с помощью официальных писем по вопросам связанные с утверждением тарифов, передачей НПА Министерства местным Администрациям, с составлением муниципальной программы, а также через Министерство Администрация взаимодействует с Фондом капитального ремонта.

2.2. Достижения и основные проблемы в сфере ЖКХ Волжского района и пути их решения

Целью этого параграфа является выявление проблем в сфере организации и управления жилищно-коммунальным хозяйством Волжского района и путей их решения.

Под управленческими проблемами понимается несоответствие действительного и желаемого состояния объекта управления, которое может возникнуть по следующим причинам: отсутствие методов управления, а также, видя решение проблемы, отсутствует механизм реализации этого решения.

Под организационной проблемой понимается отсутствие необходимых условий для реализации решений, которые были приняты для устранения проблемы.

Для начала необходимо рассмотреть муниципальную программу «Комплексное развитие системы коммунальной инфраструктуры муниципального района Волжский Самарской области» на 2014-2020 годы, так программы являются одним из важных инструментов развития любой отрасли, а также в ней уже видны достижения и некоторые проблемы отрасли ЖКХ Волжского района.

Программа проводится в один этап, её разработчиком и исполнителем является муниципальное бюджетное учреждение Управление градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства Волжского района Самарской области. УГ ЖКХ осуществляет координацию и мониторинг хода выполнения программы, самостоятельно определяет формы и методы организации управления реализацией Программы. В обязанности УГ ЖКХ входит предоставление отчетов, которые направляются для заключения в отдел по социально-экономическому развитию Администрации муниципального района Волжский, Финансовое управление Администрации. Отчеты подразделяются на: текущие и итоговые.

Цель программы: создание условий для приведения коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания.

Задачи:

- 1) модернизация системы водоснабжения;
- 2) повышение эффективности управления системой водоснабжения;
- 3) привлечение средств внебюджетных источников (в том числе частных инвесторов, кредитных средств и личных средств граждан) для финансирования Программы.

Объём финансирования Программы осуществляется за счет средств бюджета муниципального района Волжский и составляет 258 528,00 тысяч рублей.

Оценка социально-экономической эффективности реализации Программы осуществляется ежегодно в течение всего срока реализации Программы путём установления степени достижения ожидаемых результатов, а также сравнения текущих значений индикаторов с их целевыми значениями по годам.

Программа направлена на модернизацию инженерной инфраструктуру, прежде всего на совершенствование и проектирование водоснабжающих оборудования. Характеристика этой проблемы указана в Программе. Проблема заключается в высоком уровне износа инженерных сетей, в низком КПД и как следствие ежегодно возрастает аварийность и ухудшается качество питьевой воды. В большинстве случаев системы водоснабжения строились хозяйственным способом, без проектов. Иначе говоря, организация своими силами строила инженерные сооружения, без помощи подрядчиков, и становилась его хозяином. Автоматизация работы водозаборных и водопроводных сооружений в большинстве случаев отсутствует. Во многих населенных пунктах водоснабжение осуществляется из шахтных колодцев, открытых водоёмов, завозится автотранспортом.

Затрагивая систему управления сферой ЖКХ Волжского района, важно отметить, что особое внимание уделяется созданию советов МКД, общественному контролю граждан в сфере ЖКХ, являющимся стимулом реформирования ЖКХ. Повышается активность граждан Волжского района в сфере ЖКХ. Например, в апреле 2017 года гражданами Спиридоновки было составлено обращение в местную Администрацию поселения с предложением благоустройства приусадебной территории дома культуры. В результате управляющими компаниями были опилены деревья, проведён косметический ремонт памятника, посвященный героям Великой Отечественной Войны, а жители помогли в уборке территории. В поселке Стройкерамика жители нескольких домов были недовольны деятельностью частной управляющей компании, поэтому они заключили договор с муниципальной управляющей компанией «Чистый поселок». В результате новая управляющая компания отрегулировала подачу тепло в дома, установили около двухсот уличных светильников,

удалили аварийные и опасные деревья, высадили новые деревья, сделали новые таблички на домах с номерами и названиями улиц. Можно сказать, что граждане Волжского района проявляют активность в благоустройстве своих домов с приусадебными участками, а также в благоустройстве поселений в целом, взаимодействуя с управляющими компаниями, с органами местного самоуправления.

Затрагивая систему снабжения, можно выделить нижеперечисленные достижения.

В области теплоснабжения:

1) В течение 2014 -2015 годов на объектах теплоснабжения выполнены работы по замене четырёх котлов, работы по замене участков теплотрасс в четырёх населенных пунктах общей протяженностью 3 км;

2) с целью обеспечения жителей одного населенного пункта услугой теплоснабжения спроектирована и введена в эксплуатацию новая модульная газовая котельная.

В области водоснабжения:

1) проведено видеообследование артезианских скважин методом гидродинамического и виброволнового воздействия на продуктивный пласт с применением гидродинамической насадки в по результатам которой проводились работы по восстановлению дебита (объём жидкости, стабильно поступающий их естественного или искусственного источника) скважин для их нормальной эксплуатации. Дебит скважин был увеличен на 30-40%;

2) приобретены три водонапорные башни объемом;

3) заменены участки водопроводной сети общей протяженностью 4,500 км;

4) выполнены работы по проектированию водопроводной сети в 3-х населенных пунктах;

5) выполнено строительство водопроводных сетей в трёх населенных пунктах длиной 30 км с устройством водозабора, установлены две водонапорные башни по 160 куб. м и четыре по 25 куб.м, выполнено бурение пяти водозаборных скважин глубиной по 120 метров, 140 водоразборных колонок.

В области газоснабжения:

1) сетевым газом обеспечены сорок семь из шестидесяти трех населенных пунктов. Для полной газификации требуется провести работы по проектированию и строительству 114 км магистрального и уличных газопроводов. Без газа остаются 2 828 домовладений;

2) в 2015 году завершены работы по строительству газопроводов высокого и низкого давления для газоснабжения жилых домов. Данный газопровод позволил обеспечить газом 380 жилых домов, из них 51 МКД, котельную для теплоснабжения школы и дома культуры.

А также уже есть результаты программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Самарской области» (табл. 6).

Таблица 6 -

Промежуточные результаты осуществления программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства на территории Самарской области».

Показатели	Итого
Количество МКД, шт.	37
Количество выделяемых квартир, шт.	480
Расселяемая площадь, кв.м	18 068,90
Количество расселяемых жителей, чел.	1125
Сроки реализации программы, года	2014-2017

С 2014-2016 год переселено 754 человек – 11742,5 м² (348 квартир)

За период реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества на территории Волжского района Самарской области с 2014-2016 годы проведен капитальный ремонт общего имущества в 42 МКД. В программу включено 440 МКД.

Но при этом выделяются следующие отраслевые проблемы в сфере ЖКХ:

- 1) остаётся проблема износа объектов ЖКХ и жилищного фонда;
- 2) растёт задолженность населения за оказываемые услуги ЖКХ;

3) доходы предприятий ЖКХ не соответствуют расходам, где последние превышают первые на 20-30%, что лишает предприятия отрасли собственных источников покрытия убытков.

Причиной первой проблемы является дотационность отрасли. В начале проведения реформ в сфере ЖКХ, часть государственной собственности в жилищной сфере была передана в муниципальную собственность. Муниципализация жилищно-коммунальной сферы произошла в тот период, когда эта сфера во все большей степени становилась дотационной, поскольку тарифы на жилищно-коммунальные услуги не были затронуты в процессе либерализации цен. Ошибочно предполагалось, что в течение достаточно короткого периода будет завершен переход к бездотационному функционированию жилищно-коммунальной сферы, вследствие чего не создавались механизмы, гарантирующие достаточность ресурсов муниципальных бюджетов по выполнению своих обязательств по дотированию предприятий жилищно-коммунального хозяйства в части, не покрываемой платежами потребителей[30]. Тем более на уровень развития ЖКХ в сельской местности влияние оказывает экономический фактор, а именно низкий уровень доходов населения. Хотя для сельских муниципальных образований характерны низкие тарифы по сравнению с городскими, себестоимость обслуживания инфраструктуры ЖКХ выше, чем в городе, что объясняется территориальными особенностями. Попытки выхода на бездефицитные бюджеты на местном уровне привели к снижению финансирования жилищно-коммунального хозяйства, непризнанию и нефинансированию необходимых затрат. В результате произошло резкое увеличение уровня износа основных фондов. Таким образом, дотационность отрасли ЖКХ привела к тому, что организации ЖКХ ждут помощи извне, поэтому не проявляют активность в самостоятельной организации ЖКХ.

Причиной второй проблемы является цепочки неплатежей, которая охватывает практически все отрасли экономики.

Третья же причина пересекается с первой и второй. Расходы предприятий ЖКХ не покрываются полностью платежами населения из-за долгов жителей, а также из-за не стопроцентной передачи денег за коммунальные услуги снабжающим

организациям управляющими компаниями. Расходы растут в связи с высокой степенью изношенности инженерных сетей.

И все же глобальной отраслевой проблемой является нехватка финансирования отрасли ЖКХ.

Принципиального решения требуют вопросы высокого износа основных фондов коммунальной инфраструктуры и низкого качества обслуживания многоквартирных домов, что соответственно влечет падение качества и комфорта проживания в них граждан. В целях выхода из сложившейся ситуации Распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 года № 80-р утверждена «Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года».

Важнейшим условием для реконструкции жилищно-коммунальной инфраструктуры муниципальных образований является привлечение в неё частных инвестиций. Развитие государственно-муниципально-частного партнерства на территории муниципальных образований требует объединение усилий органов власти всех уровней. На федеральном и региональном уровне должны быть приняты соответствующие законы и подзаконные акты, разработаны и внедрены программы, стимулирующие сотрудничество между муниципальными образованиями и бизнесом [38]. Но существует такая управленческая проблема как отсутствие механизма привлечения и взаимодействия с частными инвесторами.

Для привлечения и взаимодействия с бизнесом предлагается перейти к установлению долгосрочных тарифов, а также необходимо стимулировать концессионные соглашения [19].

Во-первых, применение долгосрочных тарифов создаст мотивацию для организаций ЖКХ к сокращению затрат. На данный момент основным методом регулирования тарифов был метод экономически обоснованных расходов, по-другому этот метод называется затратным. Суть затратного метода заключается в том, что поставщик ежегодно доказывает органу регулирования тарифов сумму средств, которые ему необходимы для осуществления своей деятельности. Таким образом, одна сторона борется за интересы потребителей, а другая за интересы бизнеса и обеспе-

чения надежности. В итоге находится значение тарифа и на следующий год все повторяется. А ведь для инвестора необходима ясность в вопросах перспективы. Затратный принцип формирования тарифов в таком случае не признаёт инициативу поставщиков, которая направлена на сокращение любых издержек, поставщик получает в итоге только понижение тарифа.

Таким образом, за счет перехода к долгосрочным тарифам, которые будут твердо и юридически закреплены, повысится эффективность организаций. В такой ситуации, государство берет на себя ответственность на протяжении ряда лет следить за соответствием тарифов с заранее оговоренными параметрами, а поставщики будут обеспечивать заданные параметры в сфере ЖКХ.

Во-вторых, необходимо активизировать передачу муниципального имущества ЖКХ по концессионным соглашениям на долгосрочные периоды с утверждением инвестиционных программ. Составляющей данных программ должно стать информирование органов местного самоуправления о круге потенциальных инвесторов, о технологии работы с ними, создание общедоступных баз инвестиционных предложений. А для инвесторов в свою очередь в программах необходимо представить проекты в сфере ЖКХ Волжского района. Концессионное соглашение предполагает что, одна из сторон (концессионер) обязуется за свой счет создать или реконструировать определенное этим соглашением имущество, право собственности на которое принадлежит другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности [8].

На данный момент разработка программы комплексного развития и единой муниципальной базы информационных ресурсов осуществляется за счет средств местного бюджета, но такой способ финансирования малоэффективен, так как у муниципальных образований отсутствует возможность финансирования работ по разработке и реализации программы, поэтому могут возникнуть риски связанные с длительностью реализации мероприятий, а в конечном итоге приведет к их невыполне-

нию [23]. Таким образом, мы потеряем возможность привлечения достаточного объёма средств внебюджетных источников на развитие ЖКХ.

Оптимальным способом финансирования расходов на разработку программы комплексного развития, единой муниципальной базы информационных ресурсов и подготовку конкурсов на заключение концессионных соглашений автором было предложено предоставление кредитов на реализацию мероприятий программы, включая затраты на правоустанавливающие документы, либо софинансирование указанных расходов за счет ассигнований федерального бюджета. Для реализации подобных проектов необходимо разработать типовые механизмы банковского кредитования.

Главной задачей в этой сфере является привлечение в коммунальное хозяйство недорогих долгосрочных заемных ресурсов [32]. Реализация этой задачи должна осуществляться с привлечением широкого круга кредитных организаций, а также с использованием механизма выпуска специальных долгосрочных инфраструктурных облигаций субъектов Российской Федерации, хозяйствующих субъектов - инициаторов инвестиционных проектов.

Учитывая высокую степень изношенности фонда ЖКХ необходимо софинансировать из федерального бюджета отдельные проекты модернизации коммунальной инфраструктуры, которые будут признаны наиболее важными с точки зрения надежности функционирования систем коммунальной инфраструктуры, расположенных в сельских муниципальных образованиях, в которые сложнее привлечь частные инвестиции [36].

Среди организационных проблем следует отметить следующее. В Волжском районе преимущественным способом управления жилищным фондом является управляющая компания, также нам известно, что большинство управляющих компаний являются частными и за их финансовыми потоками не следят органы местного самоуправления. Нередко управляющие компании использовали дотации из местного бюджета в личных целях, повышали плату за оказанные коммунальные услуги в целях покрытия своих убытков, задерживали или не в полном объёме отдавали денежные средства снабжающим организациям, аргументируя это проведением не-

обходимых ремонтных работ. Поэтому возникает проблема в распределении финансов между управляющими и снабжающими организациями, которые формируются за счет коммунальных платежей граждан.

Для решения этой организационной проблемы на муниципальном уровне возможно сделать следующее: узаконить заключение договора между управляющими и единым расчетно-кассовым центром (РКЦ), в который будут поступать платежи за коммунальные услуги, а в созданной базе данных будет своевременно отслеживаться задолженность по оплате. В этих условиях размер просроченной задолженности не превышает 12–14 %. Сейчас готовится законопроект о том, что в обязательном порядке все УК обязаны будут перейти на РКЦ. Правительство Самарской области скоро проведет открытый конкурс на выбор Единого расчетного кассового центра, с которым будут заключаться договора. РКЦ необходим для того, чтобы повысить прозрачность данных платежей, минуя лицевые счета УК или ТСЖ. РКЦ будет собирать сам все денежные средства в этот же день будет передавать деньги ресурсоснабжающим и управляющим компаниям, но не будет вести базу данных должников, ими будет заниматься ресурсоснабжающая организация и УК, они будут формировать начисления и передавать в РКЦ. РКЦ необходим по той причине, что УК или ТСЖ несвоевременно и не в полном объеме переводят деньги ресурсоснабжающим организациям.

Изучив муниципальную программу «Комплексное развитие системы коммунальной инфраструктуры муниципального района Волжский Самарской области» на 2014-2020 годы, и ,взяв интервью у специалистов в сфере ЖКХ, можно сделать следующие выводы. Во-первых, среди достижений следует отметить следующие моменты:

1) в системе управления сферой ЖКХ Волжского района Самарской области важно отметить тенденцию роста активности граждан в сфере ЖКХ через органы местного самоуправления, центры поддержки и общественные советы;

2) в системе снабжения ведутся или уже закончены ремонтные и строительные работы, например, выполнены работы по проектированию водопроводной сети

в 3-х населенных пунктах, заменены участки водопроводной сети общей протяженностью 4,500 км;

3) уже есть результаты по программе переселения граждан из аварийного жилищного фонда и по программе капитального ремонта.

Во-вторых, были выявлены управленческая и организационная проблема ЖКХ Волжского района:

1) отсутствие механизма привлечения и взаимодействия с частными инвесторами (управленческая проблема);

2) проблема распределения финансов между управляющими и снабжающими организациями (организационная проблема).

В-третьих, были предложены пути решения этих проблем.

Предлагается ввести в действие следующие механизмы привлечения и взаимодействия органов местного самоуправления и частных инвесторов:

1) принятие соответствующих законов на федеральном и региональном уровне, касающиеся развития ЖКХ сельских муниципальных образований;

2) необходим переход к долгосрочным тарифам и стимулирование концессионных соглашений;

3) разработка комплексной программы развития ЖКХ Волжского района и единой муниципальной базы информационных ресурсов для инвесторов.

Для решения проблемы распределения финансов между управляющими и снабжающими организациями необходимо узаконить такое условие как, заключение договора между организациями ЖКХ и расчетно-кассовыми центрами для повышения прозрачности платежей.

Заключение

Жилищная сфера это отрасль народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт. Жилищно-коммунальное хозяйство - важная отрасль, услуги которой всегда востребованы населением, уровень развития ЖКХ определяет уровень жизни человека, экономическое развитие, инвестиционную привлекательность, которая особенно важна для коммунального хозяйства сельских муниципальных образований.

Коммунальное хозяйство сельских муниципальных образований передано в муниципальную собственность районным администрациям, поэтому именно органы власти являются ключевым элементом в системе предоставления услуг ЖКХ населению. Особенностью структуры управления на муниципальном уровне является включение первичного уровня управления в виде собрания собственников жилья.

В сферу ЖКХ входит подсистема управления, которая представлена Правительством РФ и Министерством строительства и ЖКХ, Фондом содействия реформированию ЖКХ, Министерством регионального развития, региональными фондами капитального ремонта, органами местного самоуправления, собраниями собственников жилья, государственной жилищной инспекцией и подсистема снабжения, которая состоит из снабжающих организаций, управляющих компаний, ТСЖ, Государственной информационной службой ЖКХ.

Специфику развития ЖКХ сельских муниципальных образований составляют такие факторы как: территориальная отдаленность, разнообразие жилого фонда, объём коммунальных услуг.

С 1991 года началось реформирование сферы ЖКХ, которое состоит из 3 этапов. Первый этап (1991-1996 года) затронул только управление и приватизацию жилья, второй этап (1997-2004 года) начался с принятия «Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации», целями которой стали

обеспечение условий проживания, отвечающих стандартам качества; снижение издержек производителей услуг и соответственно тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг; смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования. Третьим этапом является преобразование Жилищного кодекса в 2005 году, изменение которого состоит еще из трёх подэтапов:

1) изменение отношений собственности, в отрасли приходят частные организации, появилась необходимость передачи имущества в муниципальную собственность, созданы отделы и управления ЖКХ при муниципальных органах;

2) в 2009 году население оплачивало 100% оказанных коммунальных услуг, но по установленным тарифам, появились три формы управления собственностью (непосредственное управление, через ТСЖ, через управляющие компании);

3) завершение институциональных преобразований собственности вызывает потребность в новых формах взаимодействия между потребителями и производителями услуг.

Важными этапами реформирования для Самарской области стало издание в апреле 1997 г. Указа Президента РФ «О реформе жилищно-коммунального хозяйства РФ», была одобрена «Программа по реформированию жилищно-коммунального хозяйства в Самарской области на 1998-2010 гг.», в октябре 2001 г. Постановлением правительства Самарской области была одобрена концепция №388 «О благоустройстве сельских населенных пунктов Самарской области».

В процессе прохождения практики в Администрации Волжского района Самарской области была описана система взаимодействия уровней управления жилищным хозяйством Волжского района.

Немаловажное значение в этой отрасли занимает собрание собственников жилья. Жители многоквартирных домов выбирают способ управления домом, участвуя в конференциях по повышению правовой грамотности в сфере ЖКХ, принимают участие в публичных слушаниях. Для взаимодействия с населением также ис-

пользуют информационные стенды, горячие линии, СМИ, справочно-информационная служба, при местных Администрациях поселений созданы центры поддержки и общественные советы. Жители многоквартирных домов могут напрямую взаимодействовать со снабжающими организациями либо через управляющую компанию (ТСЖ), жители частных домов напрямую взаимодействует со снабжающими организациями и через создание советов могут взаимодействовать с местными Администрациями. Преимущественным способом управления МКД является управляющая компания (358 домов из 557 МКД) Местные Администрации напрямую взаимодействуют с Администрацией Волжского района, а именно с Управлением градостроительства и ЖКХ. На территории Волжского района функционируют 26 снабжающих организаций, 8 управляющих компаний (1 муниципальная и 7 частных) и 12 ТСЖ. Важным элементом снабжения информацией с 2014 года является ГИС ЖКХ, в которой должны быть зарегистрированы все действующие УК, ТСЖ, снабжающие организации. В результате проведенного анализа требования регистрации объектов ЖКХ в Государственной информационной системе половина организаций не зарегистрировано на сайте.

Развитие отрасли ЖКХ Волжского района осуществляется с помощью муниципальной программы: «Комплексное развитие системы коммунальной инфраструктуры муниципального района Волжский Самарской области» на 2014-2020 годы.

Среди достижений в сфере ЖКХ Волжского района стоит отметить следующие: тенденция роста активности граждан в управлении ЖКХ, ведутся или уже закончены строительные работы, уже есть результаты по программе переселения граждан из аварийного жилищного фонда и по программе капитального ремонта. Но, несмотря на все достижения, существуют отраслевые проблемы развития ЖКХ Волжского района, выявлены управленческая и организационная проблемы:

1) отсутствие механизма привлечения и взаимодействия с частными инвесторами (управленческая проблема);

2) проблема распределения финансов между управляющими и снабжающими организациями (организационная проблема).

Решением управленческой проблемы является разработка механизмов взаимодействия между органами местного самоуправления и бизнесом:

1) принятие соответствующих законов на федеральном и региональном уровне, касающиеся развития ЖКХ сельских муниципальных образований;

2) необходим переход к долгосрочным тарифам и стимулирование концессионных соглашений;

3) разработка комплексной программы развития ЖКХ Волжского района и единой муниципальной базы информационных ресурсов для инвесторов;

Для решения проблемы распределения финансов между управляющими и снабжающими организациями необходимо узаконить такое условие как, заключение договора между организациями ЖКХ и расчетно-кассовыми центрами для повышения прозрачности платежей.

В сфере ЖКХ Волжского района существуют и отраслевые проблемы, например, высокая степень износа коммунальных инженерных сетей, низкое качество водопроводной воды в домах.

При большом количестве инвесторов, при развитых технологиях, при наличии достаточного количества специалистов в области ЖКХ эти проблемы не приемлемы для 21 века. К тому же в условиях развития сельского хозяйства просто необходимо улучшать условия жизни для населения в сельской местности. Но для решения отраслевых проблем сферы ЖКХ Волжский район нуждается в больших инвестиционных проектах, которые в современных экономических условиях решить крайне сложно.

Список использованной литературы

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации, принята на Всенародном референдуме 12.12.1993 г. // СПС «КонсультантПлюс»
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»
5. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»: Закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»
6. «Об основах федеральной жилищной политики»: Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-2-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»
7. «О товариществах собственников жилья»: Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»
8. «О концессионных соглашениях»: Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс»
9. «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации»: Указ Президента РФ от 28.04.1997 г. № 425 // СПС «КонсультантПлюс»
10. «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области»: Закон Самарской области № 60-ГД // СПС «КонсультантПлюс»
11. «СНиП 2.08.01-89*. Жилые здания»: Строительные нормы и правила от 16.05.1989 № 78 // СПС «КонсультантПлюс»

Литература

- 12.Аболин А.А. Трансформация льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг в компенсационные выплаты: учебное пособие// Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ, 2012, №6. С.58-62.
- 13.Баженов С.И. Управление эффективностью институциональных преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве // Экономика региона, 2012, № 4.С. 236-243.
- 14.Бондаренко Л.О.Оценка уровня социального развития села// АПК России,2015. №6. С.34-38.
- 15.Бяков Э. Приватизация и создание рынка недвижимости // Российский экономический журнал, 2014, №5. С.5-6.
16. Воронин А. Г.Основы управления муниципальным хозяйством: учебное пособие/Издательство: Московский общественно-научный фонд, 2014. 143 с.
- 17.Гонгало Б.М., Крашенинников П.В., Маслов Н.В. «Комментарий к законодательству о приватизации жилищного фонда», 2012, 256 с.
- 18.Гребень М. В. Практика управления жилищным фондом: учебное пособие/ М. В. Гребень-М.: ИНФРА-М, 2012 , №8. 62 с.
- 19.Дронов А. А. Перспективы развития реформы ЖКХ//Жилищно-коммунальное хозяйство: монография/ А. А. Дронов. М.: НИЦ ИНФРА-М,2014. 361 с.
- 20.Жадько П.А. Информационное обеспечение оценки состояния и организации контроля в структуре ЖКХ региона -Москва: Наука, 2013. 163 с.
- 21.Жуков Н.Н. Модель управления ЖКХ на территории муниципального района (городского округа)// ЖКХ журнал руководителя и главного бухгалтера, 2005, №2. С. 33-37.
- 22.Зотов В. Б.Система муниципального управления: учебник для ВУЗов. – СПб.: Питер пресс, 2013. 491 с.
- 23.Иванов А.П. Комплексное развитие жилищно-коммунального хозяйства городов и сел: учебное пособие/А. П. Иванов- М.: Стройиздат, 2014. 116 с.
- 24.Ильин И.С. Условия осуществления жилищной реформы. // Экономика, 2012, №5.С. 61-63.

25. Кондратьева, М. Н. Жилищно-коммунальное хозяйство в системе местного самоуправления // Вестник Ульяновского Государственного технического университета, 2015, №16. С.7-56.
26. Котов Д.А. Система управления ЖКХ на уровне муниципального образования // Журнал научных публикаций аспирантов и докторантов, 2012, №3. С.98-100.
27. Кругликов А.А. Государственная политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Журнал руководителя и главного бухгалтера, 2012, №7. С. 94-100.
28. Мозохин С. И., Мозохин Д. С. Самоуправляемая деревня // Муниципальная власть, 2013, №5. С.115-304.
29. Немцов Б. О. О работе органов местного самоуправления по реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства: учебное пособие/Б. О. Немцов. М.: РАГС, 2014.С. 324
30. Ошурков А.Т., Овчинников В.А., Сергиенко А.М., Музыченко А.С. Альтернативные модели финансирования жилищной сферы (в свете нового Жилищного кодекса РФ) // Управленческое консультирование, 2013, № 2. С. 99-107.
31. Петроченков В. А. Развитие муниципальных образований: инвестиционные решения// Национальные проекты, 2013, №9. С.35-43.
32. Пешин Н. Л. Муниципальная финансовая система Российской Федерации: Научно-практическое пособие. М.: Формула права, 2013. 448 с.
33. Пузанов А.С. Жилищная экономика и жилищная политика: учебник для вузов. М.: Фонд «Институт экономики города», 2014. 354 с.
34. Румянцева Е.Е. Приоритеты реформирования ЖКХ // Жилищное и коммунальное хозяйство, 2012, № 2. С. 22-24.
35. Сиваев СБ. Местное самоуправление и реформа жилищно-коммунального хозяйства/под ред. С. Б. Сиваева, М. И. Либоракина //Общественные науки и современность, 2013, № 3.С. 46-54.
36. Софронов А.Н. Основные проблемы ЖКХ и пути их решения// Вестник Самарского государственного экономического университета, 2013, № 4. С.108-111.
37. Ягодина Л.П. К вопросу о целях управления ЖКХ// Административное право и процесс, 2012, №1. С.30-32.

38.Яковлев В. Г. ЖКК и бизнес: проблема создания: учебное пособие//Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал,2015, № 3.- С. 81-84.

Интернет-ресурсы

39.Сайт Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области. -URL:http://www.mienergo.samregion.ru/deyatelnost/invest_progr_sub/
(дата обращения: 03.03.2017)

40.Сайт Администрации Волжского района Самарской области.- URL: <http://vadm63.ru/> (дата обращения: 21.04.2017)