

РЕФЕРАТ

Тема выпускной квалификационной работы: «Совершенствование системы управления жилищно-коммунальным комплексом» (на примере Управления по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии Администрации города Рубцовска).

Объект исследования – Управление по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии муниципального образования.

Предметом исследования является система управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципального образования.

Цель исследования состоит в разработке рекомендаций по совершенствованию системы управления жилищно-коммунальным хозяйством на примере Управления по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии администрации г. Рубцовска.

Для достижения поставленной цели в работе необходимо решить следующие задачи:

- изучить теоретические аспекты системы управления жилищно-коммунальным комплексом;
- провести сравнительный анализ существующих в России и за рубежом моделей управления жилищно-коммунальным комплексом;
- провести анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства в г. Рубцовске;
- разработать рекомендации по совершенствованию системы управления Жилищно-коммунальное хозяйство муниципального образования в части сбора и вывоза твердых бытовых отходов.

Во введении обоснована актуальность темы дипломного проекта, установлены цели и задачи работы, объект и предмет исследования, теоретическая, методологическая и информационная основа работы, показаны научная новизна и практическая значимость проекта.

В первой главе «Теоретические аспекты исследования проблем и перспектив управления жилищно-коммунальным хозяйством в России» показана специфика отрасли, проведен анализ зарубежного и отечественного опыта управления в данной сфере, а также исследованы проблемы и перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства в России.

Во второй главе «Анализ системы управления жилищно-коммунальным хозяйством г. Рубцовска» проанализирована система управления жилищно-коммунальным хозяйством г. Рубцовска, изучена деятельность Управления по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии администрации г. Рубцовска.

В третьей главе «Разработка мероприятий по совершенствованию системы управления жилищно-коммунальным хозяйством на примере г. Рубцовска» рассмотрено предложение мероприятий, направленных на повышение эффективности муниципального управления в плане санитарной очистки города.

В заключении изложены основные выводы из проделанного исследования и систематизированы практические предложения по результатам работы.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ В РОССИИ.....	10
1.1. Определение и характеристики жилищно-коммунального хозяйства....	10
1.2. Анализ отечественного и зарубежного опыта управления ЖКХ.....	18
1.3. Проблемы и перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства.....	30
2. ОЦЕНКА СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ Г. РУБЦОВСКА).....	39
2.1. Анализ системы управления жилищно-коммунальным хозяйством г. Рубцовска.....	39
2.2. Анализ состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования «Город Рубцовск».....	54
2.3. Оценка существующего состояния санитарной очистки территории города Рубцовска.....	62
3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ МО «ГОРОД РУБЦОВСК» В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И БЛАГОУСТРОЙСТВА.....	68
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	76
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ.....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ	

ВВЕДЕНИЕ

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) в условиях развитой инфраструктуры среды обитания человека является важнейшей отраслью государства. В России в городах и поселках городского типа проживает около 75 процентов населения.

Условия современного города требуют обеспечения населения благоустроенным жильем с соответствующим набором коммунальных услуг, включающим обеспечение тепловой энергией для отопления и горячего водоснабжения, электроэнергией и системами водоснабжения и водоотведения.

Необходима организация уборки и утилизации бытовых отходов. В домах высотной застройки должно быть соответствующее лифтовое хозяйство.

Должно осуществляться озеленение городских территорий, требуется организация ритуальных услуг и соответствующее содержание мест захоронений.

Актуальность темы исследования определяется возрастающей ролью становления качественно новых управленческих систем, технологий и инструментов регулирования, адаптированных к последствиям глобального финансово-экономического кризиса. Чрезвычайно важно это для сферы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), сложившаяся управленческая система которого представляется малоэффективной.

Опыт стран с цивилизованными рыночными отношениями показывает: устойчивое функционирование жилищно-коммунального комплекса зависит от влияния государства и общества на деятельность ресурсных монополистов, равно как от эффективности государственных программ жилищного и городского развития и полноценности конкурентной среды. В

этих странах государство устанавливает долгосрочные «правила игры» для бизнеса так, чтобы сформировалась корпоративная заинтересованность общества, всех уровней власти и бизнеса в социально-экономическом развитии ЖКХ.

Для России проблемы развития системы жилищно-коммунального комплекса приобретают особую значимость в связи с высоким уровнем износа жилищного фонда, критическим состоянием объектов инженерной инфраструктуры, низким качеством предоставляемых услуг.

Проблемы жилищно-коммунального хозяйства всегда привлекали внимание как специалистов, работающих в этой области или соприкасающихся с ней, так и общественности.

Жилищно-коммунальное хозяйство - это важнейший элемент как социальной, так и экономической сферы народного хозяйства, сложный многоотраслевой производственно-технический комплекс. Отправной точкой для построения действенной и эффективной системы управления должно стать определение места жилищно-коммунального хозяйства в экономической системе региона, его структуры и взаимосвязей с другими элементами народного хозяйства.

Жилищно-коммунальное хозяйство России на современном этапе представляет собой крупнейший многоотраслевой комплекс, который включает в себя жилищный фонд общей площадью 3369 млн. кв.м, из которых 93.9 млн. кв.м относятся к категории аварийного и ветхого (менее 3%), многопрофильную инженерную инфраструктуру, обеспечивающую поставку потребителям услуг тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, производство работ по уборке, вывозу, утилизации твердых бытовых отходов, благоустройству и озеленению территорий и др.

На долю ЖКХ приходится около 30% всех основных фондов страны. Годовой объем оказываемых предприятиями и организациями отрасли услуг составляет 4,5 трлн. рублей (6-7% ВВП).

Жилищно-коммунальный комплекс является важнейшей составляющей в системе жизнеобеспечения граждан, охватывает практически все население страны и в связи с этим занимает исключительное положение в ряду прочих отраслей экономики. В ЖКХ сохраняется солидарная ответственность органов власти различных уровней, хозяйствующих субъектов и контролирующих органов за стабильное, надежное и качественное предоставление услуг потребителям.

Начиная с середины 1990-х годов в связи с общими процессами реформирования российской экономики, переводом ее на рыночные механизмы функционирования в жилищно-коммунальном хозяйстве были также начаты реформационные процессы.

ЖКХ является важнейшей сферой социально-экономической структуры общества и в то же время одним из самых больших секторов экономики Российской Федерации. Однако отношение к отрасли носило всегда потребительский характер, и ее финансирование осуществлялось по остаточному принципу.

В последние годы предприняты меры по реформированию отрасли, предусматривающие модернизацию всего жилищно-коммунального комплекса страны, большую часть которого составляют промышленные объекты, что говорит о необходимости экстренного реформирования.

Программы реформирования ЖКХ приняты и на краевом уровне, и всеми муниципальными образованиями, однако перечень мероприятий - это еще не механизм их реализации. Несмотря на наличие программ, реформирование ЖКХ по-прежнему относится к одной из труднейших задач. При ее выполнении часто встречаются серьезные проблемы, сдерживающие развитие отрасли: затратность в ведении хозяйства; непрозрачность формирования тарифов; низкая инвестиционная привлекательность; неразвитость конкуренции; наличие большой задолженности и др. Проблемные ситуации в ЖКХ имеют комплексный характер, они охватывают сразу несколько уровней власти и управления, имеют

одновременно экономический, технический, психологический и другие аспекты, поэтому решение возникших вопросов требует системного подхода, синтезирующего усилия руководителей разных уровней и специалистов разных профилей.

Степень изученности проблемы. Проблемы функционирования и реформирования жилищно-коммунального хозяйства нашли отражение в работах ученых Б.А. Колотилина, Е.Е. Румянцевой, А.Г. Воронина, А.Р. Иванова, И.Н. Ильина, М.А. Котлярова, И.А. Савиной, Р.А. Червякова и др.

В целом проблемы управления жилищно-коммунальным хозяйством рассматриваются в работах как отечественных, так и зарубежных специалистов, однако в большинстве случаев в них не решаются вопросы рыночной трансформации структуры управления. Незначительно отражен в литературе системный подход к проблемам функционирования ЖКХ и их решениям.

Цель исследования состоит в разработке рекомендаций по совершенствованию системы управления ЖКХ на примере Управления по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии администрации г. Рубцовска.

В качестве методологической базы дипломного проекта использовались:

- диалектические принципы, позволившие выявить основные характеристики исследуемых явлений и процессов в их взаимосвязи, определить тенденции их становления и развития;
- системный подход, необходимый для рассмотрения объекта как целостного множества элементов в совокупности отношений и связей между ними, то есть рассмотрение объекта как системы.

Теоретической основой исследования послужили научные труды отечественных авторов в области изучения проблем жилищно-коммунального хозяйства, таких как Воронин А.Г., Иванов А.Р., Червяков Р.А., Савина И.А., Ильин И.Н. и др.

Информационная база исследования основана на нормативно-правовых актах федерального, регионального и местного уровней: Конституция Российской Федерации, Жилищный кодекс, Гражданский кодекс, ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Указ президента «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов», распоряжение Правительства «Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года» и др., данных официальной статистики, материалах Интернета, публикациях в научных изданиях и в СМИ таких авторов как, Казарова, А.Я. «Формирование рыночных механизмов функционирования жилищно-коммунального комплекса», Пронина, Л.И. «О роли Фонда содействия реформированию ЖКХ в реализации реформы жилищно-коммунального комплекса на муниципальном уровне», Селиверстов, А.А. «Сценарные варианты управления жилищно-коммунальным комплексом города» и др.

В работе были использованы методы эмпирического познания: метод описания и сравнения.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ В РОССИИ

1.1 Определение и характеристики жилищно-коммунального хозяйства

Жилищно–коммунальное хозяйство (далее ЖКХ) - это сложная социально-экономическая система, обеспечивающая жизнь населения и работу предприятий различных отраслей.

В состав этой комплексной отрасли социальной сферы входят:

а) жилищное хозяйство: жилищный фонд (общей площадью около 3 млрд. кв.м.), гостиницы и т. п., общей стоимостью 8 трлн. рублей;¹

б) коммунальное хозяйство, общей стоимостью 11 трлн. рублей,² к которому относят:

- водоснабжение и водоотведение,
- канализация,
- бытовое обслуживание (бани, прачечные, ритуальное обслуживание и т. п.);
- внутригородской пассажирский транспорт общего пользования (трамвай, троллейбус, автобус и т. д.);
- энергетическое хозяйство (котельные, теплофикационные и газовые сети и т. п.);
- дорожно-мостовое хозяйство (тротуары, мосты и другие сооружения);
- информационное хозяйство (кабельные сети, спутниковое телевидение, оптоволоконные системы и электронные каналы связи, системы компьютерной связи и обеспечения);

¹ Ильин И.Н. Экономика городского хозяйства. М., 2013. С.116

² См. там же

- санитарная очистка территорий (уличная уборка, домовая очистка с утилизацией бытовых и пищевых отходов);
- зеленое хозяйство (озеленение, цветоводство);
- уличное освещение.

В функции ЖКХ входит содержание и обслуживание систем инженерного оборудования в границах муниципального образования.

ЖКХ многое из оказываемых услуг не производит, а по существу является его перепродавцом и распределителем по разветвленным инженерным сетям.

К числу особенностей ЖКХ можно отнести следующие. В силу производственно-технических и технологических особенностей ЖКХ и специфики формирования систем жизнеобеспечения территорий, большинство предприятий ЖКХ (транспортировка энергии, жидкостей) занимают монопольное положение на обслуживаемой ими территории.

Производство жилищно-коммунальных услуг относится к так называемому «сетевому» производству, требующему существования в единичном варианте и исключаящее дублирование производства (нет смысла вести в дом несколько трубопроводов и электросетей). Продукция и услуги отличаются высокой степенью однородности и массовым характером потребления.³

Услуги, предоставляемые предприятиями ЖКХ, могут выступать как в виде доведения до потребителей материальных носителей с определенными качественными показателями (электроэнергия, вода), так и в виде непосредственного исполнения работ на объекте (обслуживание жилых домов, санитарная очистка и т.д.).⁴

Жилищно-коммунальное хозяйство относится к местному хозяйству, т.к. рассредоточение центров оказания услуг соответствует системе расселения. В связи с этим планирование его производственно-

³ Васильева Н.В. Технологии управления жилищно-коммунальным хозяйством. СПб., 2017. С.15

⁴ См. там же

эксплуатационной деятельности осуществляется местными органами самоуправления.

Основной задачей прогнозирования деятельности предприятий ЖКХ является повышение уровня и улучшение качества фонда жилья и обслуживания коммунальными услугами населения городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов.⁵ Повышение качества обслуживания предполагает улучшение санитарно-гигиенических условий проживания, т.к. ЖКХ формирует соответствующее качество жизни населения, культуру быта и образ жизни, во многом определяет социально-экономический потенциал территорий, их инвестиционную привлекательность.

В жилищно-коммунальное хозяйство, в качестве составной части, входит жилищное хозяйство России.

Жилищное хозяйство города включает жилищный фонд, нежилые здания и помещения общественного, социального и иного назначения, а также предприятия и организации, эксплуатирующие и обслуживающие жилищный фонд и нежилые здания.

В соответствии с федеральным законом РФ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг» жилищный фонд города представляет собой совокупность жилых помещений независимо от форм собственности: жилые дома (одноквартирные и многоквартирные), специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и т.п.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.⁶ По мере роста

⁵ Ильин И.Н. Экономика городского хозяйства. М., 2013. С.117

⁶ «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг: Федеральный закон от 06.05.2003 N 52-ФЗ (ред. от 28.11.2015) // Российская газета. 2003. № 86.

благополучия населения требования к объему и качественным характеристикам жилищного фонда города повышаются, соответственно изменяется и структура жилищного фонда города.

Конституция РФ провозглашает человека, его права и свободы высшей ценностью.⁷ Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина являются обязанностью государства.

Сказанное выше относится и к праву граждан иметь жилище и пользоваться им. Надлежащее жилье входит составной частью в понятие достойного жизненного уровня человека.

Граждане могут реализовать свое конституционное право на жилище путем приобретения жилья в собственность, кооперативного или индивидуального жилищного строительства, а также из государственного или муниципального жилищного фонда.⁸

Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из Жилищного Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.⁹

⁷ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) //Российская газета. 2009. 21 января.

⁸ См. там же

⁹ Жилищное право М., 2015. С.217 [Электронный ресурс]. URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029>

Жилищное хозяйство - одна из важнейших отраслей социально-бытовой инфраструктуры. Рост народного благосостояния тесно связан с улучшением жилищных условий.

Жилищный фонд в России входит в качестве составной части в более широкую отрасль народного хозяйства - жилищно-коммунальное хозяйство. Жилищно-коммунальное хозяйство включает помимо жилищного фонда также санитарно-техническое, энергетическое, газовое, водопроводное, теплофикационное, канализационное хозяйство и др. Управление отраслью жилищно-коммунального хозяйства подчинено задаче обеспечения удовлетворения жилищно-коммунальных нужд населения.¹⁰

Коммунальное хозяйство призвано обеспечить жителей населенных мест водой, теплом, дорогами, транспортом и т.д. Расходы на оплату услуг, производимых коммунальными предприятиями, осуществляются за счет средств юридических и физических лиц, средств территориальных бюджетов.

Жилищно-коммунальное хозяйство - ведущий сектор муниципальной экономики, сегодня составляет от 50-70% основных фондов муниципальной собственности.¹¹ Включает в себя: жилищный комплекс, водоснабжение, коммуникационную энергетику, городское благоустройство, дорожное хозяйство, утилизацию отходов, бытовое обслуживание населения.

В настоящее время производственная структура жилищно-коммунального хозяйства как отрасль экономики состоит из четырех подотраслей:

- жилищное хозяйство;
- ресурсоснабжение (тепло-, электро-, газо-, водоснабжение и водоотведение);
- благоустройство (дорожно-мостовое хозяйство, озеленение, берегоукрепление, санитарная очистка, утилизация отходов);

¹⁰ Кобец Е.А. Генезис и тенденции развития сферы ЖКХ // Вестник Адыгейского гос. университета. 2013. №2. С.172

¹¹ См. там же С.73

– бытовое обслуживание (банно-прачечное хозяйство, гостиничное хозяйство, ритуальные услуги).

Жилищная и коммунальная сфера оказывает большое влияние на макроэкономическую ситуацию в стране, так как формируют 5 % валового внутреннего продукта страны. Оборот отрасли около 4 трлн. руб. Осуществляют деятельность 66,8 тысяч предприятий и организаций различных форм собственности. На них работают более 4,2 млн. человек или 5,9% от общей численности занятых.¹²

Как единый объект управления ЖКХ уже не существует ни на федеральном, ни на региональном уровнях власти и относится к компетенции органов местного самоуправления.

В настоящее время ЖКХ РФ находится в кризисном состоянии. Основные причины - дотационность отрасли и неудовлетворительное финансовое положение, высокая затратность, отсутствие экономических стимулов для снижения издержек на производство коммунальных услуг, неразвитость конкурентной среды и высокая степень износа основных фондов, неэффективная работа предприятий, большие потери энергии, воды и других ресурсов.

Выделяются следующие особенности ЖКХ:¹³

– совпадение места производства и потребления производимых услуг отрасли;

– наличие большого числа подотраслей, отличающихся своими функциями в общей системе, фондоемкостью, трудоемкостью производства услуг, уровнем монополизации производства, различной адаптивной способностью к включению в развитие рыночных отношений;

– воздействие жилищного хозяйства на развитие других сфер городской экономики.

¹² Кобец Е.А. Генезис и тенденции развития сферы ЖКХ // Вестник Адыгейского гос.университета. 2014. №2. С.172

¹³ См. там же С.173

Из этих особенностей вытекает необходимость управления отраслью жилищно-коммунального хозяйства в рамках муниципальных образований с использованием системного подхода в решении проблем.

Характерные черты современного российского ЖКХ:

- нормативный способ учета потребления услуг;
- наличие дотаций на содержание ЖКХ;
- низкое качество оказываемых услуг.

Также можно добавить к особенностям ЖКХ в России не проработанность структуры управления в системе ЖКХ, в частности, отсутствие четкого разграничения функций структурных подразделений, затратное ценообразование, отсутствие его независимого контроля, отсутствие маркетинга, незаинтересованность работников жилищно-коммунальной сферы в результатах своей деятельности.

Причины нереализованности замысла реформы при изменениях в других секторах экономики:

- 1) обнищание населения, что привело к невозможности повышения цен до самоокупаемости жилищно-коммунальных услуг;
- 2) значительное снижение бюджетных возможностей;
- 3) пренебрежение использованием системного управления жилищно-коммунальной сферой.¹⁴

Жилищно-коммунальное хозяйство обладает выделенными в теории организации системными свойствами, а именно:

- свойством связности: подотрасли, действуя совместно, получают больший эффект, чем в противном случае;
- свойством эмерджентности: потенциал всего комплекса может быть большим, равным или меньшим суммы потенциалов составляющих ее элементов.¹⁵

¹⁴ Реформа жилищно-коммунального хозяйства: поиск эффективных решений // Проблемы теории и практики управления. 2014. №6. С. 115-124

¹⁵ Иванов А.Р. Реструктуризация сферы услуг ЖКХ. М., 2016. С.37

Системными признаками жилищно-коммунального комплекса являются:

- 1) множество составляющих его подотраслей;
- 2) единство основной цели всех составляющих - предоставление услуг потребителям в части жизнеобеспечения;
- 3) наличие взаимосвязи между подотраслями;
- 4) наличие многоуровневой иерархической структуры;
- 5) относительная самостоятельность единиц и существование системы управления.

А.Г. Воронин определяет жилищно-коммунальное хозяйство города как «сложную социально-экономическую систему, обеспечивающую жизнь и работу населения, а также предприятия различных отраслей народного хозяйства необходимыми ресурсами воды, газа, тепла и др.»¹⁶ Специфика ЖКХ, по его мнению, состоит «в его многопрофильности, многоотраслевой структуре, которая требует соответствующих организационно-правовой и экономической основ».¹⁷

По существующему законодательству ЖКХ, будучи многоотраслевым комплексом, относится к компетенции органов местного самоуправления. На этой основе и строится вся система управления ЖКХ. В администрациях многих регионов на областном, краевом и республиканском уровнях отсутствуют структурные подразделения, занимающиеся проблемами ЖКХ региона, в компетенцию которых входило бы решение вполне конкретных задач по выводу ЖКХ из кризисного состояния.

В то же время ЖКХ несет на себе бремя обязательств далеко не муниципальных и не подкрепленных достаточным финансированием из бюджета (социальная защита населения, обеспечение услугами ЖКХ бюджетозависимых потребителей и др.). Сегодня предприятия ЖКХ вынуждены эксплуатировать заведомо неэффективное оборудование и

¹⁶ Воронин А.Г. основы управления муниципальным хозяйством. // Вопросы экономики.2015. №9. С.15

¹⁷ См. там же

жилье, построенное несколько десятков лет назад по неэффективным технологиям, когда идеология энергосбережения и энергоэффективности еще не были приоритетом государства.

Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод, что жилищно-коммунальный комплекс является структурно сложной иерархической системой, следовательно, из этого вытекает необходимость управления им в рамках муниципальных образований, используя системный подход и учитывая закономерности в его развитии.

1.2 Анализ отечественного и зарубежного опыта управления жилищно-коммунальным хозяйством

Российское жилищно-коммунальное хозяйство находится в состоянии тяжелого системного кризиса. Многочисленные цифры и факты, подтверждающие этот тезис, хорошо известны. Огромные расходы бюджетов всех уровней на ЖКХ, высокая степень недовольства российских граждан своими жилищно-коммунальными условиями жизни заставляет власти искать выходы из сложившегося положения.

Сложившаяся еще в дореформенный период система управления ЖКХ до настоящего времени не претерпела существенных изменений и характеризуется административными методами управления, затратной хозяйственной структурой, ситуационным, а не комплексным подходом к решению проблем.

Реформа ЖКХ начата в России более пятнадцати лет назад. За это время удалось кое-что изменить, появились новые формы социально-экономических взаимоотношений. При этом мнения населения, государства в лице чиновников, экспертов (специалистов-работников ЖКХ) о достигнутых

результатах реформы совпадают лишь в одном - нынешняя жилищная система значительно отличается от той, что была в советский период.

В средствах массовой информации и в науке существуют различные мнения и точки зрения по поводу осуществляемого нынешним правительством реформирования этого сектора; много внимания уделяется проблемам поиска оптимальных путей реализации реформы. Чиновники утверждают, что реформа ЖКХ идет более или менее результативно: во-первых, почти удалось отойти от бюджетного финансирования отрасли, осуществить поэтапный переход к рыночным принципам хозяйствования; во-вторых, разделить функции подрядчика и заказчика. Ранее жилищные тресты, объединявшие низовой уровень ЖКХ - жилищные участки, в разное время и в разных городах называвшиеся ЖРЭУ, ЖЭУ, ЖЭК и т.п., сами оказывали услуги населению, осуществляли сбор платежей, контролировали качество и объемы выполненных работ. Контроль со стороны местных органов власти был формальным. Сегодня в городах России создано около 19 тыс. служб заказчика (управляющие компании), которые взяли на себя функции по сбору платежей с населения, принятию средств от жилищных предприятий и оплате фактически выполненных объемов работ.¹⁸

Реформирование ЖКХ началось в нашей стране без модели, необходимой законодательной базы и достаточной финансовой поддержки экономического преобразования отрасли. Прокуратура РФ испытывает недостаток в законах, которые разграничивали бы полномочия власти и субъектов ЖКХ, к которым относятся производитель, управляющая компания и потребитель услуг. В соответствии с этим, жилищно-коммунальный комплекс стал быстро ветшать и разрушаться. Процесс ускорился из-за слабой заинтересованности исполнительной власти в структурном преобразовании системы управления ЖКХ, коренном изменении тарифной политики и разработке механизмов общественного

¹⁸ Реформа жилищно-коммунального хозяйства: поиск эффективных решений // Проблемы теории и практики управления. 2014. №6. С.115

контроля над естественными монополистами. В настоящее время в обществе существует несколько концепций реформирования ЖКХ, вот основные из них.

1. Официальная правительственная программа.

Основная идея - уменьшение доли государства в оплате услуг ЖКХ и перекладывание этих платежей на население; адресная социальная поддержка малоимущих; введение так называемых «персональных жилищных счетов», с которых жильцы должны «эффективно» расходовать средства, привлекая наилучших поставщиков коммунальных услуг; внедрение конкурентных методов в системе коммунального обслуживания.¹⁹

Эта программа не выдерживает никакой критики, что, видимо, понимают и в самом правительстве. Населению предлагают оплачивать 100% стоимость коммунальных услуг, рассчитанную по затратному принципу безотносительно к их качеству, плюс издержки на низкую эффективность и воровство чиновников. Стимулов для повышения качества нет - множество индивидуальных разрозненных плательщиков квартплаты не в состоянии стать эффективными заказчиками ЖКХ-услуг, это продолжают делать все те же государственные организации - ДЕЗ, РЭУ и т.д.

Вопрос о создании эффективного собственника даже не формулируется. Идея собрать 100% квартплаты, очевидно, обречена на провал, потому что для этого нет эффективного механизма. Сейчас, когда население оплачивает лишь 50% ЖКХ-услуг, число неплательщиков достигает 20%, при повышении квартплаты до 100% их число может достичь 50% - 60%, что вкупе с адресными социальными доплатами сведет на нет все усилия, доля государства в платежах не уменьшится. На сегодняшний день правительственную программу можно квалифицировать только как видимость реформ, как «псевдореформы».

2. Либеральная концепция реформирования ЖКХ.

¹⁹ Воронин А.Г. Основы управления муниципальным хозяйством. // Вопросы экономики. 2015. №9. С.117

Сущность этой концепции заключается в применении идей приватизации и либерализации ко всем объектам ЖКХ без учета их специфики, с главным лозунгом - приватизировать как можно больше и как можно быстрее, дальше рынок все сам расставит по своим местам. Эта концепция сложилась в начале 90-х годов в среде т.н. «младореформаторов», когда к власти пришли люди, не обладающие серьезными экономическими знаниями.²⁰

В рамках этой «концепции» была проведена масштабная приватизация квартир в муниципальных домах, в результате чего в России сложился уродливый гибрид из различных форм собственности, не имеющий аналогов в мире - муниципальные дома с приватизированными квартирами. Теперь по количеству частных собственников жилья мы догнали и перегнали развитые страны, вот только реформа эта не решила ни одной проблемы ЖКХ, наоборот, породила массу новых. Это примерно то же самое, что пытаться повысить эффективность работы предприятия, передав его станки и машины в собственность рабочих и просто посторонних лиц.

3. «Московская модель» реформирования ЖКХ.

Московская модель в основных чертах совпадает с правительственной программой, за исключением одного момента: московские власти в отличие от федеральных более отчетливо понимают, что ЖКХ нужен эффективный собственник, хозяин, что пытаться добиться эффективного управления ЖКХ чиновничьими, бюрократическими структурами - бесперспективно. В качестве эффективного собственника в «московской модели» избраны товарищества собственников жилья (ТСЖ), управляющие имущественным комплексом (кондоминиум), состоящим из самого дома, придомовой территории, строений и т.д.²¹

Московские власти прилагают много усилий, чтобы организовать из муниципальных домов с приватизированными квартирами ТСЖ, или сразу

²⁰ Реформа жилищно-коммунального хозяйства: поиск эффективных решений // Проблемы теории и практики управления. 2014. №6. С.115

²¹ См. там же С.117

же передать вновь построенные дома в кондоминиум. Но дело идет очень туго.

Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилое здание, иные объекты недвижимости и в котором отдельные предназначенные для жилых или иных целей части (помещения) находятся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.²²

Необходимо отметить, что кондоминиумы - достаточно распространенная в мире форма собственности: в развитых зарубежных странах на их долю приходится в среднем примерно 15 - 20% всего жилья.

Причины пробуксовки московской модели следующие:²³

- разобщенность людей в доме вследствие различного социального, финансового, культурного уровня, неспособность организовать коллектив, что необходимо для организации ТСЖ;

- проблема «локального социума»: в одном доме проживают семьи различного денежного достатка, и состоятельные люди не хотят платить за бедных и за пьяниц и опустившихся людей;

- нежелание людей брать на себя дополнительные нагрузки и расходы по управлению домом;

- наличие в доме неприватизированных, т.е. муниципальных квартир, за которые должны нести расходы члены ТСЖ.

Создание кондоминиумов, в принципе, верное направление, но кондоминиумы необходимо создавать на стадии строительства дома, чтобы каждый покупающий в нем квартиру знал, на что он идет и что его ждет. А пока создание ТСЖ пробуксовывает, московские власти продолжают строить

²² Морозова Т.Г. Городское хозяйство. М., 2014. С.164

²³ Реформа жилищно-коммунального хозяйства: поиск эффективных решений // Проблемы теории и практики управления. 2014. №6. С.119

муниципальное жилье с приватизированными квартирами, воспроизводя существующие трудности в еще больших масштабах и затыкая дыры различными городскими программами вроде «мой двор, мой подъезд» и им подобными.

Основной недостаток этих моделей реформирования ЖКХ состоит в попытке решить проблемы в рамках существующей системы, качественно не изменяя ее. Проблема изменения структуры собственности по-настоящему не анализируется: в правительственной программе даже не упоминается, в «либеральной» модели носит ложный, тупиковый, а в «московской» - однобокий, поверхностный характер. А ведь хорошо известно, что в экономике (а ЖКХ - это отрасль экономики) от форм собственности зависит очень многое.²⁴

В своих основных чертах нынешняя российская система ЖКХ сформировалась в 1918г. и продолжала формироваться в последующие годы советской власти в результате глубоких, коренных преобразований, а точнее, кардинальной ломки прежней системы ЖКХ, существовавшей в дореволюционной России. Сущность этих «реформ» заключалась в стопроцентной национализации всех объектов ЖКХ, т.е. в переходе их в государственную собственность, и, соответственно, к государственному, централизованному управлению ими. Переворот в ЖКХ в 1918 г. как раз и состоял в радикальной смене форм собственности. Анализ структуры собственности в ЖКХ дореволюционной России и современных зарубежных развитых стран выявляет их очень существенные, принципиальные отличия от нынешней российской ситуации. Попробуем проанализировать функционирование ЖКХ именно с этой точки зрения.²⁵

Центральным звеном всей системы ЖКХ является жилой дом, предоставляющий людям услуги жилья и являющийся заказчиком

²⁴ Реформа жилищно-коммунального хозяйства: поиск эффективных решений // Проблемы теории и практики управления. 2014. №6. С.119

²⁵ Червяков Р.А. Зарубежный и отечественный опыт хозяйственного обустройства территорий муниципальных образований. М., 2014. С.97

коммунальных услуг. Необходимо подчеркнуть, что основным и единственным поставщиком жилищных услуг является именно дом в целом, а не отдельно взятая квартира (как это принято считать в России, этот момент нашел отражение даже в законодательстве), так как квартира может существовать только в составе дома и качество проживания в этой квартире на 90% зависит от свойств всего дома целиком.

Итак, жилой дом обеспечивает человеку: 1) жилищные услуги, которые должны быть надлежащего качества; 2) заключает договора на коммунальное обслуживание жильцов (водопровод, канализация, отопление, электроэнергия, газ, уборка мусора и т.д.). Таким образом, жилой дом является своеобразным предприятием, производящим жилищные услуги и обеспечивающим поставку коммунальных услуг от организаций коммунального обслуживания. Если это предприятие работает эффективно, то жильцам предоставляется весь комплекс ЖКХ - услуг высокого качества, и наоборот, при низкоэффективной работе жильцы получают ЖКХ - услуги низкого качества. Известно, что эффективность работы любого предприятия зависит от многих причин, среди которых не последнюю роль играет форма собственности. Необходимо также отметить, что только дом в целом может быть эффективным заказчиком коммунальных услуг, но никак не жильцы по отдельности (и от этого во многом зависит качество предоставляемых коммунальных услуг).

В современных зарубежных развитых странах (как и в дореволюционной России) существует несколько типов (форм) собственности на городские жилые дома. Перечислим основные, наиболее распространенные типы.

1. Частный односемейный дом.

Это отдельно стоящий дом, коттедж, в котором проживает одна семья, являющийся частной собственностью кого-либо из членов семьи или общей долевой собственностью членов семьи. Это весьма распространенная форма городского жилья. В зарубежных развитых странах достигает 20 - 30%

городского жилого фонда в крупных городах (в США - до 40%), и до 50 - 70% в небольших городах, также достаточно широко распространена в российских провинциальных городах. В Москве, наоборот, его доля минимальна, московские власти придерживаются стратегии возведения исключительно многоэтажных многоквартирных домов.²⁶

2. Частный многоквартирный арендный дом.

Дом и придомовая территория принадлежит владельцу (частному лицу или фирме) на правах частной собственности, квартиры (или комнаты) сдаются жильцам внаем по коммерческим ценам без права отчуждения. Эта форма широко распространена в мире, существовала в дореволюционной России в виде «доходных домов», в современной России отсутствует.²⁷

3. Кондоминиум.

Дом и придомовая территория находятся в совместной собственности всех жителей дома. Управляет имущественным комплексом товарищество собственников жилья (ТСЖ), куда входят все жильцы дома.

Товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.²⁸

Доля каждого жильца в общей собственности - его квартира, которая может отчуждаться путем купли-продажи другому владельцу. Новый владелец становится членом ТСЖ и обязан выполнять все правила, принятые для данного дома. Эта форма достаточно широко распространена в мире. В России существует лишь в зачаточном виде, к этой форме собственности с известными оговорками можно отнести также кооперативные дома советских времен.

²⁶ Червяков Р.А. Зарубежный и отечественный опыт хозяйственного обустройства территорий муниципальных образований. М., 2014. С.99

²⁷ См. там же

²⁸ Крашенинников В.П. Жилищное право. М., 2014. С.186

4. Муниципальный многоквартирный арендный дом.

Дом является собственностью государства (или муниципалитета), квартиры сдаются жильцам внаем по социальным, регулируемым ценам без права отчуждения. В зарубежных странах доля муниципального жилья невелика, это жилье для малоимущих, дотируемое из местного бюджета; в СССР, а затем в России - основная форма обеспечения жильем граждан всех категорий.²⁹

5. Муниципальный многоквартирный дом с приватизированными квартирами.

Дом является собственностью государства (или муниципалитета), часть квартир являются частной собственностью проживающих в них лиц, другая часть - муниципальные квартиры, сдающиеся жильцам внаем. И те и другие оплачивают квартплату по социальным, регулируемым ценам. Эта структура является гибридом различных форм собственности, существует только в России и некоторых постсоциалистических странах. В зарубежных развитых странах аналогов не имеет.

6. Ведомственное жилье.

Дом является собственностью предприятия, организации, ведомства, для которых предоставление жилищных услуг не является основной, профильной деятельностью. Квартиры сдаются внаем работникам предприятия по регулируемым ценам без права отчуждения. Имеет распространение во многих странах, но доля его невелика. В России до сих пор существует, особенно в большом количестве в провинциальных промышленных городах. Общая тенденция - стремление предприятий избавиться от непрофильной деятельности и от соответствующих затрат, и передать дома либо в муниципальный фонд, либо продать другому, «профильному», собственнику.³⁰

²⁹ Червяков Р.А. Зарубежный и отечественный опыт хозяйственного обустройства территорий муниципальных образований. М., 2014. С.101

³⁰ См. там же

В Институте Проблем Управления РАН на основе математических моделей и экспертных оценок были проведены исследования эффективности всех перечисленных форм собственности на жилые дома. Оценки проводились по 20 параметрам, отражающим интересы всех участников жилищно-коммунального процесса: 1) жильцов дома, 2) домовладельца, 3) общества в целом, 4) государства.

В результате исследования выяснилась следующая картина: наиболее эффективной формой собственности на жилье оказались частные арендные дома, затем частные односемейные дома и кондоминиумы, наименее эффективной - муниципальное жилье, и самое неэффективное - муниципальные дома с приватизированными квартирами. Если принять эффективность муниципальных домов с приватизированными квартирами за 1, то распределение эффективности всех форм городского жилья будет выглядеть следующим образом:

- частные арендные дома - 8.50
- частные односемейные дома - 2.43
- кондоминиумы - 1.89
- муниципальные арендные дома - 1.13
- муниципальные дома с приватизированными квартирами - 1.00,

т.е. эффективность частных арендных домов превышает эффективность муниципальных домов с приватизированными квартирами в 8.5 раз.³¹

Это подтверждается мировой практикой: в зарубежных развитых странах в структуре городского жилья наибольшее место занимают частные арендные и частные односемейные дома (то же самое было и в дореволюционной России), наименьшее - муниципальное жилье. Во многих странах (Германия, Финляндия и др.) муниципальных домов нет совсем, функции социального жилья выполняет частное арендное жилье, которое арендуется для малоимущих, а разницу доплачивает государство. И вообще

³¹ Шарыгина Ю. Сравнительный анализ доступности жилищно-коммунальных услуг для населения РФ и зарубежных стран // Вопросы экономики. 2015. № 6. С.64

нигде (за исключением некоторых постсоциалистических стран) не встречаются муниципальные дома с приватизированными квартирами.³²

На сегодняшний день в России сложилась далекая от оптимальной структура типов городского жилья, резко деформированная в сторону наименее эффективных форм - муниципальных домов и муниципальных домов с приватизированными квартирами. Кроме того, эти формы собственности постоянно воспроизводятся, усугубляя многочисленные проблемы российского ЖКХ.

Главным направлением реформирования ЖКХ должно стать не повышение квартплаты и не перевод муниципального жилья на самоокупаемость, а изменение структуры собственности - сокращение доли неэффективных форм городского жилья и увеличение доли эффективных. Центральная, главная задача для России - избавиться от господства, доминирования, засилья наименее эффективной формы жилья - государственной и муниципальной. Муниципальное жилье есть во многих странах, но доля его невелика (не более 10% - 20%).³³

Нигде в мире муниципальное жилье не оплачивается жильцами на 100%, доля оплаты составляет 40 - 60%, остальное дотируется из местного бюджета. Право на получение квартиры в муниципальном доме имеют не все, а только малообеспеченные, люди с низким доходом. В каждой стране есть свои критерии предоставления муниципального жилья, к примеру, в США семья имеет право претендовать на муниципальную квартиру, если ее годовой доход составляет менее 50% среднего годового дохода в данном округе (и это надо доказать, подтвердить документально). Везде в мире на получение муниципального жилья надо стоять в очереди от нескольких месяцев до нескольких лет, везде оно обслуживается и содержится на низком уровне, т.е. имеет те же проблемы, что и у нас. Основные обитатели муниципального жилья в мире - это неквалифицированные рабочие,

³² См. там же

³³ Шарыгина Ю. Сравнительный анализ доступности жилищно-коммунальных услуг для населения РФ и зарубежных стран // Вопросы экономики. 2015. № 6. С.66

безработные, иммигранты, студенты и т.д., т.е. социально неблагополучный контингент. Государство вынуждено помогать этим людям, чтобы они не жили на улицах, под мостами, на свалках и т.д. При первой же возможности, исходя из своих материальных возможностей, люди покидают муниципальное жилье и переселяются в более качественное, удобное, социально благополучное и безопасное частное жилье.³⁴³⁵

Итак, для повышения эффективности функционирования ЖКХ необходимо изменить структуру собственности городского жилья:

- прекратить строительство низкоэффективного муниципального жилья, постепенно доводя его долю до 20-30%;
- прекратить приватизацию квартир в муниципальных домах, сокращая долю самой неэффективной формы собственности, поощрять деприватизацию;
- установить федеральный стандарт по оплате муниципального жилья - 50%;
- энергично увеличивать долю частного арендного и частного односемейного жилья, а также кондоминиумов, как наиболее эффективного жилья;
- переводить ведомственное жилье не в муниципальный фонд (как это делается сейчас), а в частный арендный путем продажи инвестору;
- осуществлять различные программы перевода муниципального жилья в частное арендное или кондоминиум (приватизация домов, но не квартир).

Переход к более рациональной структуре собственности на жилые дома позволит существенно продвинуться на пути реформирования российского жилищно-коммунального комплекса.

³⁴ См. там же С.67

³⁵ См. там же С.67

1.3 Проблемы и перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства

В последние годы проблемы, связанные с функционированием ЖКХ, стали объектом всестороннего пристального внимания, однако серьезных позитивных изменений в этой сфере к настоящему времени не произошло. Более того, наблюдается ухудшение как технического, так и финансового положения этого многоотраслевого комплекса. ЖКХ по-прежнему характеризуется отсутствием эффективных экономических отношений и низким качеством предоставляемых услуг.

За десять лет в ней накопились такие противоречия, что кажется, с ними не справиться и за ближайшие десятилетия. Но это не совсем так. Все эти проблемы по существу сводятся к не продуктивному взаимодействию между организациями, предоставляющими услуги на этом рынке. Такому взаимодействию мешают четыре основных фактора:³⁶

1) Разбалансированность тарифов, когда, скажем, предприятие водоснабжения становится банкротом из-за роста цен на электроэнергию, а повысить свои цены на воду не имеет права.

2) Неплатежи со стороны государства. В первую очередь это касается компенсации государством различных льгот и субсидий и просто щадящих цен на услуги ЖКХ, предоставляемых населению.

3) Неплатежи самого населения.

4) Долгосрочные соглашения в российских условиях пока крайне затруднительны. Спланировать договорные отношения на срок даже в 20 лет почти невозможно, поскольку связано с большими рисками из-за трудно прогнозируемого развития отрасли.

³⁶ Реформа жилищно-коммунального хозяйства: поиск эффективных решений // Проблемы теории и практики управления. 2014. №6. С. 115-124

Качество содержания жилищного фонда и коммунальных услуг находится на очень низком уровне и не соответствует не только потребностям и ожиданиям населения, но и общему объему финансовых ресурсов, направляемых в этот сектор. Основная причина неэффективности жилищно-коммунального хозяйства - сохранение нерыночных принципов функционирования в секторе, где могут и должны нормально развиваться рыночные отношения. В результате в ЖКХ практически отсутствуют стимулы для рационального ведения хозяйства, роста производительности труда, ослаблены мотивации энергосбережения, внедрения новых технологий, инвестиций в модернизацию производства.³⁷

Жилищно-коммунальное хозяйство и его состояние сегодня характеризуется низкой инвестиционной привлекательностью и требует привлечения больших инвестиций для модернизации и развития. Проблема усугубляется большим размером задолженности в жилищно-коммунальном хозяйстве, образовавшейся в результате невыполнения своих обязательств бюджетами всех уровней. Объем дебиторской задолженности предприятий ЖКХ составил на конец 2017 г. 1,34 трлн. руб. (из них долги населения — 645 миллиардов рублей).³⁸

Завершение реформы жилищно-коммунального хозяйства должно обеспечить проведение его технологической и управленческой модернизации с привлечением частного бизнеса и частных инвестиций, формированием реальных собственников квартир в многоквартирных домах с передачей им функций принятия решений по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

³⁷ Реформа жилищно-коммунального хозяйства: поиск эффективных решений // Проблемы теории и практики управления. 2014. №6. С. 115

³⁸ Фролов А.С. Реформирование системы финансирования жилищно-коммунального комплекса // Финансы. 2014. №2. С.26

Меры по модернизации коммунальной инфраструктуры и привлечению частных инвестиций должны быть реализованы в рамках подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры».³⁹

В России функционирует более 12 тыс. коммунальных и 50 тыс. ведомственных водопроводов, обеспечивающих 68% населения водопроводной водой. На сегодня в России централизованные системы водоснабжения имеются в 1068 городах (98% от общего количества городов) и 1774 поселках городского типа (84%). Общая протяженность водопроводных сетей в городах и других населенных пунктах Российской Федерации составляет 458,6 тыс. км, из них 75,4 тыс. км. (17%) нуждаются в замене.⁴⁰

Коммунальная энергетика потребляет более 23% электрической и 46% тепловой энергии, производимой в стране. Производственная база коммунальной энергетики включает 67 тыс. отопительных котельных, более 350 тыс. км тепловых сетей и 550 тыс. км воздушных и кабельных электросетей, физический износ которых превышает более 53%. Энергетические предприятия по форме собственности разделены на муниципальные (89%) и частные - в виде АО открытого и закрытого типа.⁴¹

Что касается деятельности по содержанию и развитию объектов уличной и дорожной сети и сооружений, то на них осуществляют свою деятельность более 610 специализированных дорожных ремонтно-строительных организаций и служб эксплуатации мостовых сооружений. Объем средств, выделяемых на содержание и развитие объектов дорожно-мостового хозяйства за последнее время составляет примерно 12% от потребности. Постепенно начинается работа по платности пользования улично-дорожной сетью городов и других поселений.

³⁹ Реформа жилищно-коммунального хозяйства: поиск эффективных решений // Проблемы теории и практики управления. 2014. №6. С. 116

⁴⁰ Румянцева Е.Е. Жилищно-коммунальный комплекс России: проблемы теории и практики управления. М., 2015. С.137

⁴¹ См. там же

Мощность очистных сооружений канализации составляет 57 млн. куб. м в сутки. Протяженность канализационных сетей населенных пунктов увеличилась до 115 тыс. км, из них 14 тыс. км (14%) требуют капитального ремонта. Дефицит мощностей канализационных сооружений составляет около 10 млн куб. м в сутки.⁴²

После приватизации коммунально-бытового сектора ЖКХ обслуживание населения осуществляют предприятия различных форм собственности. В городах и населенных пунктах России в настоящее время работают 5,5 тыс. банно-прачечных организаций, более 2,9 тыс. предприятий ритуального обслуживания, около 2,0 тыс. гостиниц. Сегодня в муниципальной форме собственности остался 21% предприятий бытового обслуживания. Деятельность приватизированных и акционерных предприятий в новых экономических условиях хозяйствования позволила снизить себестоимость услуг, повысить их качество и, тем самым, создать здоровую конкурентную антимонопольную среду в сфере бытовых услуг.⁴³

С каждым годом увеличивается подлежащий сносу ветхий и аварийный жилищный фонд, а также износ основных фондов отрасли. Уровень надежности инженерных коммуникаций в России в два раза ниже, чем в европейских странах. Расточительно расходуются топливно-энергетические ресурсы, устарели применяемые технологии. Из-за недостаточности финансовых ресурсов в ремонтно-эксплуатационном производстве велика доля ручного труда.

Поэтому сложившееся на сегодня положение дел в жилищно-коммунальном хозяйстве обусловлено:⁴⁴

- неэффективностью принятых в свое время архитектурно-планировочных, проектных, строительных и технических решений в жилищной сфере;

⁴² Румянцева Е.Е. Жилищно-коммунальный комплекс России: проблемы теории и практики управления. М., 2015. С.138

⁴³ См. там же

⁴⁴ См. там же

- огромными социальными обязательствами государства перед населением по оплате жилищно-коммунальных услуг (около 48 млн чел., пользующихся льготами);
- недофинансированием эксплуатационных расходов и средств на модернизацию объектов ЖКХ, как в период централизованной системы управления отраслью, так и в настоящее время, из-за низкой платежеспособности населения и недостаточной бюджетной обеспеченности муниципальных образований;
- сложившейся неэффективной системой управления в этом секторе экономики, которая не позволяет вывести ЖКХ из кризисного состояния.

Сегодня мы не имеем системы управления и необходимых источников финансирования предприятий ЖКХ - основы для устойчивого функционирования объектов жизнеобеспечения городов и поселений.

Также остро стоит вопрос о необходимости модернизации, реконструкции большей части объектов жилья и коммунальной инфраструктуры городов - примерно на сумму 4,5-5,0 трлн руб. Таких денег в ближайшей перспективе не будет ни в бюджете, ни у населения.

Дальнейшее формирование новой жилищной и коммунальной политики невозможно без активного участия государства. Поэтому одним из основных приоритетов правительства в экономических преобразованиях в России является реформирование жилищно-коммунального хозяйства.

Основными препятствиями для реализации намеченных мер по реформированию ЖКХ сегодня является:⁴⁵

- политизированность проблемы реформирования ЖКХ;
- документы по реформе ЖКХ для органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления носят не обязательный, а рекомендательный характер;

⁴⁵ Румянцева Е.Е. Жилищно-коммунальный комплекс России: проблемы теории и практики управления. М., 2015. С.141

- на отрасль ЖКХ отрицательно сказываются неурегулированные межбюджетные отношения;
- на муниципальном и субфедеральном уровне отсутствует понимание необходимости жесткого регулирования деятельности локальных монополий и создания эффективного управления городским хозяйством в целом. Как следствие, предприятия ЖКХ неэффективно используют средства, ценообразование, низкое качество предоставления работ и услуг;
- сохраняется психология иждивенчества граждан как в организации самоуправления в жилищной сфере, так и в нежелании платить вовремя и обращаться за субсидиями и др.⁴⁶

Главной целью основных направлений преобразований в ЖКХ является наведение порядка в этом сложном хозяйстве, снижение необоснованных затрат предприятий ЖКХ, разработка механизмов социальной защиты малоимущих категорий населения и повышение качества обслуживания за счет проведения институциональных преобразований и мероприятий по энерго- и ресурсосбережению.

В результате проводимых реформ в ЖКХ активно осуществляется разграничение функций Заказчик-Подрядчик в сфере эксплуатации жилищного фонда и переход к договорным отношениям.

Уже сегодня в России около 60% муниципального жилищного фонда обслуживается на договорной основе.

Существенный потенциал формирования эффективных форм управления жилищно-коммунальным хозяйством заложен в создании различных форм объединений собственников, в частности объединений жильцов в товарищества собственников жилья (ТСЖ), являющихся альтернативой монополии ДЕЗов. Такие объединения призваны контролировать весь процесс коммунального обслуживания и

⁴⁶ Румянцева Е.Е. Жилищно-коммунальный комплекс России: проблемы теории и практики управления. М., 2015. С.141

самостоятельно выбирать организацию, которая предоставит наиболее выгодные условия коммунального обслуживания. Принятый Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» от 21.03.2002 года №31 – ФЗ уже не действует, но данный вопрос отражен в Гражданском кодексе РФ (ч.1) ст. 294, Жилищном кодексе РФ раздел VI . В соответствии с Концепцией реформирования жилищно-коммунального хозяйства ТСЖ позволяют собственнику жилья эффективно осуществлять контроль качества предоставляемых услуг. В целом ТСЖ и ЖСК обслуживают не более 8% жилого фонда.⁴⁷

Одной из причин нежелания собственников квартир образовывать ТСЖ являются значительные издержки на администрирование относительно небольших объектов управления. По объектам муниципального жилищного фонда, переданного в ТСЖ, возникают разногласия в части передачи прав на владение, пользование и распоряжение нежилыми помещениями (использование их членами ТСЖ, сдача в аренду). Кроме того, не решен вопрос, кто будет выделять финансовую помощь товариществам-собственникам жилья на капитальный ремонт.

Для выхода из создавшегося положения необходима концентрация направляемых на развитие отрасли инвестиционных ресурсов, которая необходима в достаточном для модернизации инфраструктуры объеме. Стратегической задачей реформы ЖКХ является создание реальных предпосылок для прихода частных инвесторов в отрасль. Необходимо создать такие институциональные условия, которые позволили бы совместно участвовать государственным и частным организациям в финансировании инвестиционных проектов в жилищно-коммунальном хозяйстве. Так как ЖКХ характеризуется стабильным спросом и практически гарантированным

⁴⁷ Методические рекомендации о порядке разработки генеральных схем очистки территорий населенных пунктов Российской Федерации: МДК 7-01.2003: утв. Постановлением Госстроя России 21 авг. 2003 г. № 152: введ в действие с 2003 г. – 7 с. // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. 2003. № 10.

сбытом продукции и услуг, по своей природе она привлекательна для инвестиций.

Система финансовых отношений между государством и предприятиями ЖКХ должна строиться на неукоснительном соблюдении взаимных обязательств, что будет способствовать сокращению просроченной задолженности в целом в экономике. Следовательно, повышение инвестиционной привлекательности отрасли диктует необходимость реструктуризации накопленной задолженности в ЖКХ, а также ликвидацию задолженности федерального бюджета перед бюджетами муниципальных образований по возмещению убытков от содержания объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры.⁴⁸

Возможность привлечения в жилищно-коммунальное хозяйство частных и государственных инвесторов определяется не только перспективами перехода к системе стопроцентной оплаты предоставленных услуг, но и значительным потенциалом ресурсосбережения. Экономическая привлекательность проектов модернизации ЖКХ состоит в том, что в качестве источника погашения заемных средств, взятых на реализацию проекта, могут использоваться средства, сэкономленные в результате внедрения ресурсосберегающих технологий.

В соответствии с программами энергосбережения в домах началась установка приборов учета и регулирования потребления ресурсов (воды, тепла, газа), установка автономных систем теплоснабжения.

Проводимая ценовая и тарифная политика в жилищно-коммунальном хозяйстве определила новый подход к механизму формирования и утверждения цен и тарифов на услуги ЖКХ.

Стимулирование притока инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство предусматривает, прежде всего, пересмотр сложившейся практики расчета тарифов, снижение инвестиционных рисков, разработку гарантий

⁴⁸ Галазова С.С. Эффективность функционирования жилищно-коммунального хозяйства: моделирование оценки на региональном уровне // Государственное и муниципальное управление. 2015. № 4. С.18

возврата вкладываемых в отрасль государственных и частных средств, усиление финансового контроля и поддержку конкуренции в отрасли.

Перспективными вложениями средств в модернизацию ЖКХ могут быть такие механизмы, как концессия, приватизация или передача в управление бизнесу на продолжительный срок коммунальной инфраструктуры. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства в России идет в тесной взаимосвязи с созданием механизмов социальной защиты населения путем предоставления малообеспеченным гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.⁴⁹

Таким образом, реформа ЖКХ являясь составной частью преобразований российской экономики, включает в себя как политику коммунальных услуг и оплаты жилья, систему социальных гарантий, так и вопросы повышения эффективности управления и содержания объектов жилищно-коммунального хозяйства.

В то же время необходимо отметить, что жилищно-коммунальное хозяйство в настоящий период переживает сложный период. Вот почему основные стратегические цели и первоочередные меры по совершенствованию системы управления ЖКХ необходимо сегодня рассматривать на комплексной основе, позволяющей обеспечивать реализацию основных направлений антикризисных преобразований; вырабатывать и предлагать производству современные организационно-экономические и социально-психологические механизмы эффективной управленческой деятельности, использовать на всех уровнях рыночные структуры в качестве координирующих инструментов.

⁴⁹ Реформа жилищно-коммунального хозяйства: поиск эффективных решений // Проблемы теории и практики управления. 2014. №6. С. 119

2. ОЦЕНКА СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ Г. РУБЦОВСКА)

2.1. Анализ системы управления жилищно-коммунальным хозяйством г. Рубцовска

Согласно Федеральному закону № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относятся вопросы функционирования жилищно – коммунального комплекса:

а) организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации;

б) осуществление в ценовых зонах теплоснабжения муниципального контроля за выполнением единой теплоснабжающей организацией мероприятий по строительству, реконструкции и (или) модернизации объектов теплоснабжения, необходимых для развития, повышения надежности и энергетической эффективности системы теплоснабжения и определенных для нее в схеме теплоснабжения в пределах полномочий, установленных Федеральным «О теплоснабжении»;законом

в) дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения в границах городского округа и обеспечение безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест), осуществление муниципального контроля за сохранностью автомобильных дорог местного значения в границах городского округа, а также осуществление иных

полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с Российской Федерации; законодательством

г) обеспечение проживающих в городском округе и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным ;законодательством

д) организация ритуальных услуг и содержание мест захоронения;

е) участие в организации деятельности по сбору (в том числе раздельному сбору), транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, захоронению твердых коммунальных отходов;

ж) утверждение правил благоустройства территории городского округа, осуществление контроля за их соблюдением, организация благоустройства территории городского округа в соответствии с указанными правилами, а также организация использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах городского округа.

Решение данных вопросов закреплено за органами местного самоуправления в статье 6 Устава муниципального образования город Рубцовск Алтайского края.⁵⁰

Структуру органов местного самоуправления составляют:

Рубцовский городской Совет депутатов Алтайского края - представительный орган муниципального образования город Рубцовск Алтайского края;

Глава города – глава администрации города Рубцовска Алтайского края;

⁵⁰ Устав Муниципального образования (в ред. от 26.05.2017№ 862) [Электронный ресурс]: официальный сайт Администрации МО «Город Рубцовск». Режим доступа: <http://rubtsovsk.org/gorod/ustav>

Администрация города - исполнительно-распорядительный орган муниципального образования город Рубцовск Алтайского края,

Контрольно-счетная палата города Рубцовска Алтайского края - контрольный орган муниципального образования город Рубцовск Алтайского края.

В соответствии с частью 2 статьи 48 Устава муниципального образования город Рубцовск Алтайского края Рубцовский городской Совет депутатов Алтайского края утвердил структуру Администрации города Рубцовска Алтайского края 01.01.2014 г.⁵¹

Администрация города является исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления городского округа, наделенным Уставом муниципального образования города Рубцовск полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления федеральными законами и законами Алтайского края. Руководит Администрацией города Глава города на принципах единоначалия. Администрация города осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательными и нормативными актами Российской Федерации и Алтайского края, правовыми актами городского Совета депутатов, постановлениями и распоряжениями Администрации города, Уставом, Положением об Администрации города, утвержденным городским Советом депутатов.

Администрация города формируется Главой города в соответствии с федеральными законами, законами Алтайского края, настоящим Уставом и структурой Администрации города в пределах средств, предусмотренных в городском бюджете.

Структура Администрации города утверждается городским Советом депутатов по представлению Главы города. (Приложение 1)

⁵¹ Устав Муниципального образования (в ред. от 26.05.2017№ 862) [Электронный ресурс]: официальный сайт Администрации МО «Город Рубцовск». Режим доступа: <http://rubtsovsk.org/gorod/ustav>

Согласно ст.56 Устава муниципального образования «Город Рубцовск к полномочиям Администрации города в области коммунального хозяйства и благоустройства относятся:⁵²

1) организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом, в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации;

2) полномочия в сфере водоснабжения и водоотведения, предусмотренные Федеральным законом «О водоснабжении и водоотведении»;

3) дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения в границах городского округа и обеспечение безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест), осуществление муниципального контроля за сохранностью автомобильных дорог местного значения в границах городского округа, а также осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

5) организация сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;

6) содействие организациям связи, оказывающим универсальные услуги связи, в получении и (или) строительстве сооружений связи и помещений, предназначенных для оказания универсальных услуг связи;

⁵² Устав Муниципального образования (в ред. от 26.05.2017 № 862) [Электронный ресурс]: официальный сайт Администрации МО «Город Рубцовск». Режим доступа: <http://rubtsovsk.org/gorod/ustav>

7) организация благоустройства и озеленения территории городского округа, использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах городского округа;

8) организация освещения улиц и установки указателей с названиями улиц и номерами домов;

9) организация ритуальных услуг, содержание мест захоронения;

10) содержание муниципального жилищного фонда;

11) осуществление муниципального жилищного контроля, осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

12) признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда не пригодными для проживания;

13) утверждение технических заданий по разработке инвестиционных программ организаций коммунального комплекса;

14) рассмотрение проектов инвестиционных программ организаций коммунального комплекса;

15) осуществление расчета цен (тарифов) для потребителей;

16) участие в разработке проектов договоров, заключаемых в целях развития системы коммунального комплекса;

17) осуществление мониторинга выполнения производственных и инвестиционных программ организаций коммунального комплекса;

18) утверждение и реализация муниципальных программ в области энергоснабжения и повышения энергетической эффективности, организация проведения энергетического обследования многоквартирных домов, помещения в которых составляют муниципальный жилищный фонд в границах муниципального образования, организация и проведение иных

мероприятий, предусмотренных законодательством об энергоснабжении и о повышении энергетической эффективности;

19) установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

20) организация обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

Жилищно-коммунальное хозяйство г. Рубцовска представляет собой единый комплекс объектов жилищного фонда, внешнего благоустройства и коммунального хозяйства.

Становление и развитие жилищно-коммунального комплекса г. Рубцовска характеризуется общими чертами, свойственными другим городам России. Но в настоящее время реализация Администрацией функций и задач в сфере ЖКХ, согласно Уставу г. Рубцовска, несколько изменилась. Это связано с тем, что еще несколько десятилетий назад городские предприятия ЖКХ были муниципальными. В настоящее время большинство работ в сфере ЖКХ выполняются частными предприятиями.

Жилищный фонд г. Рубцовска составляют 2452 многоквартирных дома общей площадью 6913,4 тыс. кв. м. Общее количество квартир составляет 140 460.

Таблица 2.1 – Капитальный и текущий ремонты жилого фонда г.Рубцовска

Ассигнования на ремонт жилого фонда					
Наименование показателей	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Изменения в 2016 г. по сравнению с 2015 г.	Изменения в 2017 г. по сравнению с 2016 г.
Капитальный ремонт муниципального жилого фонда (т.р.)	7 250,70	6 311,90	2 556,20	87%	40%
Текущий ремонт муниципального жилого фонда (т.р.)	-	1 339,20	1 316,60		98%
Капитальный ремонт многоквартирных домов (т.р.)	-	42 385,90	-		0%
Переселение из аварийного жилья (т.р.)	-	62 922,90	93631,8		149%

Управление и обслуживание жилищного фонда города выполняют 23 управляющие компании, 37 товариществ собственников жилья, 7 жилищных кооперативов. В 46 многоквартирных домах собственники помещений избрали способ непосредственного управления.

Теплоснабжением города, обеспечением горячей водой населения с 2017 г. занимается частная Сибирская Генерирующая Компания. Реализован инвестиционный проект по модернизации отопительной системы города.

В соответствии с Федеральным законом «О водоснабжении и водоотведении» в г. Рубцовске осуществляет свою деятельность МУП «Рубцовский водоканал». Основной вид деятельности: оказание услуг водоснабжения и водоотведения населению, организациям местного бюджета и прочим предприятиям города.

Водоотведение МУП «Водоканал» осуществляет для многоквартирных домов и предприятий, с которыми заключены договоры. Водоотведение жилых домов частного сектора обеспечивают частные компании.

Для реализации функций в сфере ЖКХ в составе администрации было создано Управление по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии. Абсолютное большинство работающих в сфере ЖКК предприятий это частные компании, что накладывает свои особенности в работе Управления с предприятиями отрасли ЖКХ.

Структура Управления по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии муниципального образования «Город Рубцовск» (Приложение 2)

Согласно Положению об управлении Администрации города Рубцовска по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии от 03.09.2012г. № 4113, (далее – Управление) является отраслевым органом администрации муниципального образования, осуществляющим на территории г. Рубцовска функции Администрации г. Рубцовска Алтайского края в сфере жилищно-коммунального хозяйства и экологии. Сокращенное название управления – управление Администрации города Рубцовска по ЖКХ и экологии.

Управление в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными и конституционными законами Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, Уставом (основным законом) Алтайского края, нормативными и правовыми актами Правительства Алтайского края, Уставом муниципального образования город Рубцовск Алтайского края, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления города Рубцовска и Положением об Управлении Администрации города Рубцовска по ЖКХ и экологии.

Решения Управления в виде приказов по управлению, принятые в пределах его компетенции во исполнение нормативных правовых актов в области ЖКХ, являются обязательными для предприятий и учреждений

ЖКХ, независимо от их ведомственной принадлежности и формы собственности.

Управление является главным распорядителем бюджетных средств для предприятий ЖКХ и от имени Администрации города Рубцовска Алтайского края, действует по доверенности, выданной Администрацией города Рубцовска.

Управление возглавляет заместитель Главы Администрации города Рубцовска – начальник управления. Он несет ответственность за выполнение возложенных на него задач.

В соответствии полномочиями Управление решает следующие основные задачи:

- Формирование и проведение единой политики в области жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства, дорожного хозяйства и обеспечение их комплексного развития;
- Организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения и снабжения населения топливом;
- Осуществление дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного значения в границах городского округа, а так же осуществление иных полномочий в области использования автомобильных дорог и осуществления дорожной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- Организация сбора, вывоза бытовых и промышленных отходов;
- Организация благоустройства и озеленения территории городского округа;
- Организация освещения улиц и установки указателей с названием улиц и номерами домов;
- Организация ритуальных услуг, содержания мест захоронения;

- Разработка и реализация на территории города концепции и целевых программ развития жилищно-коммунального хозяйства;
- Содержание муниципального жилищного фонда;
- Осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- Подготовка документов о признании в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания;
- Утверждение технических заданий по разработке инвестиционных программ организаций коммунального комплекса;
- Рассмотрение проектов инвестиционных программ организаций коммунального комплекса;
- Участие в разработке проектов договоров, заключаемых в целях развития системы коммунального комплекса;
- Осуществление мониторинга выполнения производственных и инвестиционных программ организаций коммунального комплекса;
- Утверждение и реализация муниципальных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, организация проведения энергетического обследования многоквартирных домов, помещения в которых составляют муниципальный жилищный фонд, в границах муниципального образования и проведение иных мероприятий, предусмотренных законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Управление в соответствии со ст. 56 Устава муниципального образования город Рубцовск Алтайского края осуществляет полномочия Администрации города Рубцовска в области жилищно-коммунального

обслуживания населения, дорожного хозяйства и благоустройства города Рубцовска.

В условиях ограниченности государственных и муниципальных ресурсов на финансирование ЖКХ, особенно важное значение приобретает решение проблемы оптимизации бюджетных расходов, повышение эффективности использования средств бюджетов различных уровней.

Бюджетная составляющая при финансировании расходов на ЖКХ включает в себя:

- дотации на содержание ЖКХ, исходя из установленных стандартов уровня платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги;
- компенсации предоставляемых льгот;
- компенсации предоставляемых субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Формирование межбюджетных отношений должно осуществляться на основании системы региональных стандартов оплаты жилья и коммунальных услуг, утверждаемой ежегодно до принятия закона о краевом бюджете на очередной финансовый год.

Система региональных стандартов оплаты жилья и коммунальных услуг строится в соответствии с федеральными стандартами на оплату жилья и коммунальных услуг на рассматриваемый период и включает в себя:

- региональный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;
- региональный стандарт стоимости капитального ремонта жилищного фонда;
- региональный стандарт уровня платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги;
- региональный стандарт максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилищно-коммунальных услуг в совокупном семейном доходе.

В сфере жилищно-коммунального хозяйства в городе Рубцовске реализуются различные программы социального и экономического развития муниципального образования город Рубцовск. На это выделяются определенные бюджетные ассигнования. Анализ показывает, что за последние 3 года объем бюджетных ассигнований увеличился (Таблица 2.1), но если сделать сравнение с 2015, 2016 гг., мы видим, что ассигнования увеличились только на 1%, что в 2 раза ниже уровня инфляции. Из-за роста цен на материалы и услуги фактический объем выполненных работ в 2017 г., меньше чем в 2015 г.

Таблица 2.2 - Бюджетные ассигнования по ЖКХ и экологии за 2015-2017гг.

Бюджетные ассигнования по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии					
Наименование показателей	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Изменения в 2016 г. по сравнению с 2015 г.	Изменения в 2017 г. по сравнению с 2016 г.
Бюджетные ассигнования (т.р.)	82 769	106 993	117 087	130%	109 %
Профинансировано (т.р.)	42 033	103 319	279 800	141%	270 %
Недофинансировано (т.р.)	40 736	3 674			
Недофинансировано (%)	49 %	3,4 %			

Для надлежащего содержания и благоустройства территории города Рубцовска необходимо 940 млн. руб.

Таблица 2.3 - Мероприятия Администрации в области жилищно – коммунального хозяйства города Рубцовска и объёмы финансирования данных мероприятий в 2015 - 2017 гг.

Мероприятие	2015	2016	2017
Содержание и текущее обслуживание средств безопасности дорожного движения, т.р.	44 572	2 550	953

Продолжение таблицы 2.3

Ремонт автомобильных дорог, т.р.	35 813	56 227	57 000
Содержание автомобильных дорог, т.р.	12 485	36 497	20 000
Организация уличного освещения, т.р.	11 584	11 729	10 000
Содержание и благоустройство кладбищ, т.р.	946	2 008	600
Содержание фонтанов, т.р.	208	110	89
Содержание безнадзорных животных, т.р.	403,3	768	493
Благоустройство территории города, т.р.	3 172	2 318	844
ИТОГО:	109 183	112 207	89 979

Каждая организация для выполнения своих функций располагает определенным по количеству и составу контингентом работников, составляющим персонал данной организации. Правильный подбор, расстановка, организация труда, наиболее эффективное использование рабочего времени этого персонала необходимы для обеспечения бесперебойного и высококачественного выполнения предприятием своих функций.

Общее количество сотрудников Управления по ЖКХ и экологии составляет 23 человека, из них: 4 руководителя, 3 главных специалиста, 8 – ведущих специалистов и 8 специалистов 1 категории.

Таблица 2.4 - Состав Управления по должностям на 1.01.2018

Наименование должности	Количество единиц
Руководитель	4
Главный специалист	3
Ведущий специалист	8
Специалист 1 категории	8



Рисунок 2.5 - Состав Управления по должностям

Таблица 2.6 - Гендерное распределение сотрудников на 1.01.2018 г.

Наименование должности	Мужчины	Женщины
Руководитель	2	2
Главный специалист	1	2
Ведущий специалист	2	6
Специалист категории 1	6	2

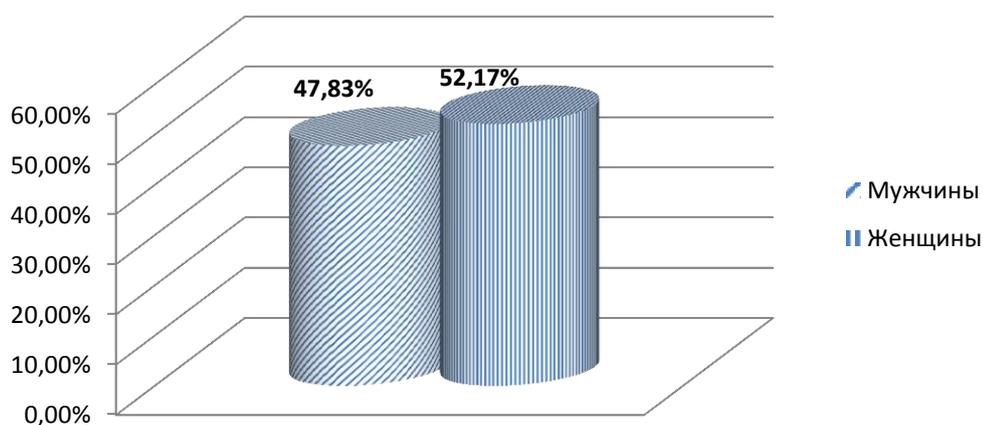


Рисунок 2.7 - Гендерное распределение сотрудников (%)

Анализ персонала Управления по ЖКХ и экологии Рубцовска по гендерному признаку (рисунок 2.7) свидетельствует о том, что доля сотрудников мужского пола составляет 47,83%, а женского – 52,17%, т.е. соотношение по гендерному принципу сотрудников практически равное.

Таблица 2.8 - Возрастной состав сотрудников на 1.01.2018 г.

Наименование должности	До 25 лет	До 35 лет	До 45 лет	До 55 и свыше
Руководитель		2		2
Главный специалист		2	1	
Ведущий специалист	1		3	4
Специалист 1 категории	4	2	1	1

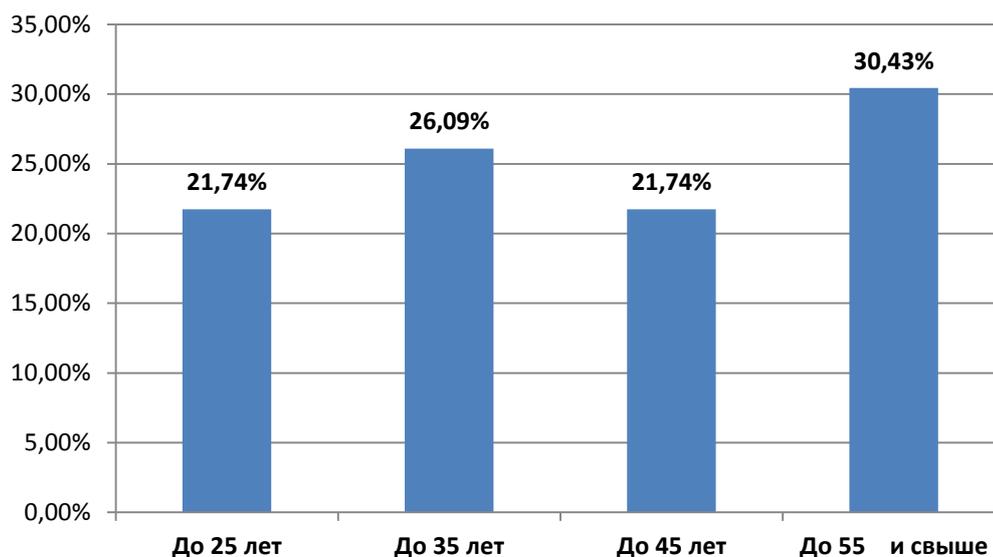


Рисунок 2.9 - Возрастной состав сотрудников на 1.01.2018 г. (%)

Возрастные группы так же представлены во всех категориях (см. таблица 2.8). Больше число сотрудников составляет возрастная группа 20-45 лет - 16 человек, до 55 лет и свыше – 7 человек.(рис.2.9)

Таблица 2.10 - Данные по стажу работы сотрудников на 1.01.2018 г.

Наименование должности	До 3 лет	До 10 лет	До 20 лет
Руководитель	4		
Главный специалист	3		
Ведущий специалист	4	2	2
Специалист 1 категории	6	1	1

Проанализировав стаж сотрудников на муниципальной службе (Управлении), можно сделать вывод, что кадровый состав в этой отрасли трудится не так давно (до 10 лет 3 сотрудника, до 3 лет – 17). Более 20 лет в Управлении по ЖКХ и экологии работают 3 сотрудника.

Таблица 2.11 - Уровень образования сотрудников

Наименование должности	Высшее образование	Средне-профессиональное образование
Руководитель	4	
Главный специалист	3	
Ведущий специалист	8	
Специалист 1 категории	7	1

Уровень образования кадрового состава достаточно высок, всего 1 сотрудник имеет средне-специальное образование, остальной состав – высшее профессиональное образование.

Итак, анализ кадрового состава показывает, что Управление укомплектовано высококвалифицированными кадрами, но с недостаточным опытом работы в данной области.

2.2. Анализ состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования «Город Рубцовск»

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

К функциям обслуживающих и эксплуатирующих жилищный фонд (ЖФ) организаций относятся: содержание общедомового имущества, внутридомовых инженерных коммуникаций, заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг и др.

Таблица 2.12 - Жилищный фонд г.Рубцовска на 01.01.2018 г.

Жилищный фонд	2015 год	2016 год	2016 в % к 2015
Площадь жилых помещений, всего (тыс. кв. м), в том числе	2883,8	2931,8	101,7
Обеспеченность населения общей площадью жилья на 1 проживающего, кв. м	18,6	20,0	107,5

На начало 2018 года площадь ветхого и аварийного жилищного фонда составила 16314,9 кв.м.

Таблица 2.13 - Капитальный и текущий ремонты жилого фонда

Ассигнования на ремонт жилого фонда					
Наименование показателей	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Изменения в 2016 г. по сравнению с 2015 г.	Изменения в 2017 г. по сравнению с 2016 г.
Капитальный ремонт муниципального жилого фонда (т.р.)	7 250,70	6 311,90	2 556,20	87%	40%
Текущий ремонт муниципального жилого фонда (т.р.)	-	1 339,20	1 316,60		98%
Капитальный ремонт многоквартирных домов (т.р.)	-	42 385,90	-		0%
Переселение из аварийного жилья (т.р.)	-	62 922,90	93631,8		149%

В соответствии с полномочиями, которые по действующему законодательству РФ отнесены к компетенции органов местного самоуправления, Администрация города Рубцовска так же осуществляет организацию сбора, вывоза, утилизации и переработки отходов производства и потребления.

Управление Администрации города Рубцовска по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии в соответствие с компетенцией:

- В целях организации сбора, вывоза, утилизации и переработки отходов производства и потребления на территории муниципального образования город Рубцовск Алтайского края, а также в целях планирования инвестиционной деятельности и тарифной политики муниципального образования город Рубцовск Алтайского края формирует и обновляет: реестр производителей (собственников) твердых отходов производства и потребления; реестр контейнерных и бункерных площадок; схему расположения контейнерных и бункерных площадок.
- Контролирует своевременность предоставления производителями отходов и специализированными организациями информации для формирования вышеперечисленных реестров и схемы расположения контейнерных и бункерных площадок.
- Принимает меры к выявлению нарушений, предусмотренных действующим законодательством, и направляет соответствующие материалы в органы, уполномоченные на составление протоколов об административных правонарушениях в соответствии со своей компетенцией.
- Проводит с производителями отходов, органами территориального общественного самоуправления разъяснительную работу по организации сбора, вывоза, утилизации и переработки отходов на территории города Рубцовска.

- Координирует работу по размещению и согласованию размещения контейнерных и бункерных площадок временного накопления (сбора) отходов на территории города Рубцовска в соответствии со своей компетенцией.
- Принимает участие в согласовании мест накопления (сбора отходов), проектной документации и приёмке в эксплуатацию контейнерных и бункерных площадок в соответствии.
- Имеет право контролировать размещение и санитарно-техническое состояние контейнерных и бункерных площадок.
- В целях обеспечения деятельности по заключению договоров между производителями отходов и специализированными организациями может выносить на утверждение Главы Администрации города Рубцовска нормы накопления бытовых отходов.

Органы территориального общественного самоуправления в границах территории, на которой осуществляется территориальное общественное самоуправление:

- Осуществляют в пределах своей компетенции контроль за выполнением требований производителями отходов и специализированными организациями;
- Проводят с производителями отходов разъяснительную работу по организации сбора, вывоза, утилизации и переработки отходов;
- Представляют в Управление Администрации города Рубцовска по ЖКХ и экологии информацию о возникших несанкционированных свалках, причинах их образования и лицах их организовавших (в случае их выявления);
- Принимают участие в согласовании схем расположения земельных участков для размещения контейнерных и бункерных площадок.

Лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, юридические лица, индивидуальные предприниматели и некоммерческие

организации имеют право заключить со специализированной организацией письменный договор на выполнение работ, выбрав размер оплаты услуг, исходя из действующих тарифов.

Контроль в области обращения с отходами осуществляет Администрация города Рубцовска совместно с уполномоченными органами и организациями в соответствии с их компетенцией, информирует государственные органы, осуществляющие надзор в области охраны окружающей среды, о выявленных нарушениях в области обращения с отходами.

Сбор и удаление бытовых отходов в г. Рубцовске осуществляется по плано-регулярной системе в сроки, предусмотренные санитарными правилами по утвержденным графикам. Удаление бытовых отходов по плано-регулярной системе осуществляется предприятиями по вывозу отходов ООО «СпецТрансСервис», ООО «Благоустройство», ООО «Ремстройбыт» и ООО «Позитив». Системой сбора, вывоза и утилизации отходов обслуживается 105,0 тыс. чел.

В г. Рубцовске организация сбора и вывоза отходов осуществляется по двум основным схемам:

- контейнерная с несменными сборниками отходов (с применением кузовного мусоровоза), применяется в многоэтажной жилой застройке и для социальной инфраструктуры, в том числе от отдельно стоящих зданий и сооружений;
- бестарная система удаления отходов, заезд спецтехники осуществляется в установленное время, применяется в застройке индивидуальных жилых домов.

Таблица 2.14 - Информация по договорам на вывоз мусора от многоквартирных домов.

Наименование организации	Кол-во обслуживаемых МКД	%% обслуживаемых МКД
ООО «СпецТрансСервис»	718	77

ООО «Ремстройбыт»	84	9
ООО «Благоустройство»	98	10
ООО «Позитив»	34	4

Договора на удаление бытовых отходов с управляющими организациями жилищного фонда, ТСЖ, собственниками домовладений и другими, подлежащими обслуживанию по планово-регулярной системе, заключаются ежегодно. При планово-регулярной системе объем работ по удалению бытовых отходов устанавливается на основании среднегодовых норм накопления на одного проживающего, другую расчетную единицу (для организации) или на договорных началах.

На территории МО г. Рубцовск расположены 129 контейнерных площадок, на которых имеется 549 контейнеров емкостью 0,75 куб. м. каждый. По расчетам, выполненным Институтом водных и экологических проблем Сибирского отделения Российской Академии наук в работе «Разработка территориальной схемы обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами Алтайского края» на территории города должно быть всего 786 площадок, в том числе имеющих водонепроницаемое покрытие 638, имеющих ограждения 584. На этих площадках должно быть установлено 3154 контейнера. До 2020 года в городе дополнительно должно быть создано 460 площадок, по 3 контейнера на каждой.

Из имеющихся 129 площадок: 25 расположены на придомовых территориях, 2 на территории гаражей. За состояние этих площадок, поддержание их в чистоте и порядке отвечают конкретные собственники этих земельных участков.

Предоставлены в аренду управляющим компаниям, товариществам собственников жилья, жилищно – строительным кооперативам 62 площадки. На этих площадках складировается мусор жильцами многоквартирных домов обслуживаемых одной организацией. На муниципальной территории не

оформлены договора аренды на 40 площадок, которые расположены в таком месте где есть МКД обслуживаемые разными управляющими компаниями. Это приводит к тому, что никто не следит за порядком, не убирает мусор.

Приём и складирование ТКО производится на полигоне ТКО, который расположен в 2,5 км от черты города. Площадь полигона 50 га. Среднее количество вывозимых на свалку ТКО – 31 тыс. тн. в год.

Основные проблемы с вывозом ТКО на территории г. Рубцовска:

1. Несвоевременность вывоза отходов с контейнерных площадок;
2. Несанкционированный сброс жителями индивидуальных жилых домов отходов в контейнеры МКД;
3. Несанкционированный сброс собственниками отдельно стоящих зданий своих отходов в контейнеры МКД;
4. Отказы заключения договоров и неуплата управляющими организациями за сбор и вывоз отходов собственниками нежилых помещений в МКД;
5. Отказы заключения договоров жителями индивидуальных жилых домов со специализированными организациями за сбор и вывоз своих отходов;
6. Отсутствие в местах сбора отходов ёмкостей для накопления крупногабаритных отходов, смётного мусора.

Обзор состояния санитарной очистки города выявил следующие проблемы:

1. Отсутствие количественных и качественных характеристик коммунальных отходов и их прогноз до 2020 года.
2. Не отвечает современным требованиям существующее количество и качество контейнерных площадок и контейнеров.
3. Недостаточное развитие технической базы по сбору и вывозу ТБО.
4. Отсутствие современной системы контроля за сбором и транспортировкой коммунальных отходов.

Недостатками системы сбора твердых бытовых отходов в жилищном фонде, ухудшающими санитарное состояние территорий, являются организационные методы сбора крупногабаритных предметов домашнего обихода. Данные отходы накапливаются вблизи контейнерной площадки бестарным образом и собираются от мест складирования в грузовые автомобили методом ручной и механизированной погрузки по мере накопления.

Ликвидация несанкционированных свалок требует привлечение бюджетных средств. В 2015 году на выявление и ликвидацию несанкционированных мест размещения отходов было потрачено 616 тыс. руб.

В 2016 году на выявление и ликвидацию несанкционированных мест размещения отходов потрачено 15 098 тыс. руб. Было ликвидировано 23 несанкционированные свалки. Для выполнения данных видов работ, обустройства существующих объектов накопления бытовых отходов на территории города Рубцовска, изготовлении проектной документации для изготовления завода по хранению и переработке твердых бытовых отходов, формирования земельного участка необходимо 28 568 тыс. руб.

В 2017 году финансирование ликвидации несанкционированных свалок составило 6 700 тыс. руб., в 2017 году ликвидировано 18 несанкционированных свалок.

Таким образом, для улучшения внешнего облика города Рубцовска и его привлекательности, улучшения экологической обстановки необходимо благоустройство контейнерных площадок с установкой новых контейнеров и решения целого ряда проблем.

2.3. Оценка существующего состояния санитарной очистки территории города Рубцовска

В настоящее время в Российской Федерации экологическая обстановка в большинстве городов и населенных пунктов сохраняется напряженной. Характерными факторами неблагоприятного воздействия на состояние окружающей среды являются интенсификация и концентрация производств, морально устаревшее оборудование, увеличение парка автотранспорта, а также недостаточное внедрение безотходных и экологически безопасных технологий.

Сложившаяся ситуация ведет к деградации природной среды и представляет угрозу для здоровья населения. Одним из направлений по улучшению качества жизни является организация санитарной очистки территории муниципальных образований и утилизация отходов производства и потребления. Сегодня в приоритетном порядке ставятся задачи по охране окружающей среды, рациональному использованию природных ресурсов, внедрению новых безотходных и малоотходных технологий.

Согласно п. 3, ст. 89 – ФЗ «Об отходах производства и потребления» к полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области обращения с отходами относится организация сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов.⁵³

Для эффективного решения задач по совершенствованию системы обращения с отходами и принятия управленческих решений необходимо руководствоваться следующими принципами:

- минимизация образования отходов;
- разделение отходов при их сборе и подготовке для утилизации;
- приоритет переработки отходов перед их уничтожением;

⁵³ Об отходах производства и потребления: Федеральный закон от 24.06.1998 №89-ФЗ (ред. от 31.12.2017; с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) // Российская газета. 1998. №121.

- приоритет уничтожения отходов перед их захоронением;
- использование научно-технических достижений в целях реализации малоотходных и безотходных технологий;
- развитие рынка вторичных материальных ресурсов и вовлечение их в хозяйственный оборот в качестве вторичного сырья;
- недопустимость размещения отходов производства и потребления вне объектов размещения отходов;
- использование методов экономического регулирования деятельности в сфере обращения с отходами в целях уменьшения количества отходов и вовлечения их в хозяйственный оборот.

Очистка и уборка современных населенных пунктов, городов и районов должна развиваться на основе прогнозируемых решений. Одним из основных документов в организации системы управления отходами является Генеральная схема санитарной очистки территории муниципального образования. В документе отражаются направления по решению комплекса работ по организации, сбору, удалению, обезвреживанию отходов и уборке территории муниципального образования. Генеральная схема является программным документом, который должен определять направление развития данной отрасли на территории МО город Рубцовск. В документе дается объективная оценка ситуации, на основании которой руководители органов местного самоуправления имеют возможность принимать управленческие решения по санитарной очистке подведомственных территорий и организации безопасного обращения с отходами производства и потребления, снижения их негативного воздействия на окружающую среду и здоровье населения.

Руководствуясь разработанной Генеральной схемой очистки и действующим законодательством, органы местного самоуправления могут обоснованно определять стратегию и разрабатывать программные мероприятия в области обращения с отходами производства и потребления на территории МО город Рубцовск. Определять очередность осуществления

мероприятий, объемы предполагаемых работ по очистке и уборке территорий, возможные методы сбора, удаления, обезвреживания и переработки отходов, необходимое количество уборочных машин, механизмов, оборудования муниципального образования.

Для разработки схемы очистки необходимо сформировать базу данных с данными по объектам образования отходов и нормами накопления твердых коммунальных отходов. Решением Управления Алтайского края по государственному регулированию цен и тарифов от 19.10.2017 года «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Алтайского края» установлены нормы накопления ТКО. Согласно этих норм произведём расчёт общего количества ТКО образующегося в городе.

Таблица 2.15 – Расчет общего количества твердых коммунальных отходов

Наименование объектов образования отходов	Единицы измерения		Норма накопления м ³ /год
1	2	3	4
Общая численность населения, в том числе:	Тыс. чел.	144,1	
Благоустроенный жилой сектор	Тыс. чел.	92,2	1,45
Частный сектор	Тыс. чел.	51,9	2,16
1. Организации торговли			
Продовольственные магазины	1 м ² торговой площади	16261	0,456
Промтоварные магазины, супермаркеты, универмаги, хозяйственные магазины	1 м ² торговой площади	13130	0,336
2. Медицинские учреждения			
Больницы	на 1 койко-место	1954	0,7

Продолжение таблицы 2.15

Поликлиники	на 1 посещение	1105000	0,015
3. Учреждения			
Административные и другие учреждения, офисы	на 1 сотрудника	2000	1,536
Отделения связи, переговорные пункты	на 1 кв.м.	950	0,552
Банки	на 1 сотрудника	70	1,632
4. Дошкольные и образовательные учреждения			
Дошкольные учреждения	на 1 ребёнка	6790	0,348
Школы, техникумы, другие учебные заведения	на 1 учащегося	29751	0,108
5. Предприятия бытового обслуживания населения			
Гостиницы, общежития	на 1 место	500	3,216
Рестораны, кафе, Кафетерии, закусочные, предприятия быстрого обслуживания	на 1 посадочное место	2759	1,92
6. Культурно-спортивные и развлекательные учреждения			
Театры, кинотеатры, концертные залы	на 1 посадочное место	2558	0,324
Дома культуры, клубы	на 1 посадочное место	3684	0,324
7. Организации, оказывающие транспортные услуги			
Автостоянки, парковки	на 1 машино-место	1 550	3,012
Гаражи	на 1 машино-место	5620	3,012
8. Прочие объекты			
Садоводческие товарищества	на 1 участник	24058	1,164

Используя данные таблицы 2.15 произведём расчёт объёмов накопления отходов на территории МО г. Рубцовск.

Таблица 2.16 - Объемы накопления отходов на территории МО г. Рубцовск

№ п/п	Наименование объектов	Годовое количество ТКО, куб. м.
1	Благоустроенный жилой сектор	133690
2	Частный сектор	112104
3	Организации торговли	11827
4	Медицинские учреждения	17 943
5	Учреждения	3710
6	Дошкольные и образовательные учреждения	5576
7	Предприятия бытового обслуживания населения	6905
8	Культурно-спортивные и развлекательные учреждения	2022
9	Организации, оказывающие транспортные услуги, гаражи	21596
10	Прочие объекты	28000
	ИТОГО по общественным зданиям	97579
	ИТОГО по жилому фонду	245794
	Средняя норма накопления ТБО от объектов соцкультбыта на 1 жителя в год, куб. м.	0,62
	Обслуживание приезжего населения (10%)	9758
	ИТОГО по общественным зданиям с учётом приезжего населения	107337
	Средняя норма на 1 чел. в год, куб. м.	0,68
	ИТОГО по жилым домам и общественным зданиям с учётом приезжего населения	353131
	Средняя норма на 1 чел. в год, куб. м.	2,45

В норму накопления ТКО не входят крупногабаритные отходы, образующиеся в городе и смёт с городских территорий. К крупногабаритным относятся отходы, по габаритам не помещающиеся в стандартные

контейнеры ёмкостью 0,75 куб. м. В среднем за год на 1 человека накапливается 40 кг крупногабаритных отходов плотностью 210 кг/куб. м.

Таблица 2.17 - Ориентировочный состав крупногабаритных отходов

Материалы	Содержание, %	Составляющие
Дерево	60	Мебель, обрезки деревьев, доски, ящики, фанера
Бумага, картон	6	Упаковочные материалы
Пластмасса	4	Линолеум, плёнка, бытовые изделия
Керамика, стекло	15	Раковины, унитазы, стекло
Металл	10	Холодильники, стиральные машины, радиаторы отопления
Резина, кожа	5	Шины, диваны, телевизоры

Анализ состава крупногабаритных отходов показывает, что более половины по массе составляют предметы из дерева, а 80 % - легкогоряемые компоненты. Сбор КГО должен производиться в бункера накопители, которые должны быть установлены на контейнерной площадке.

На территории МО г. Рубцовск так же периодически образуются несанкционированные свалки, которые силами городской администрации ликвидируются.

Места образования стихийных свалок:

- выезды из г. Рубцовска;
- места контакта прибрежных зон р. Алей и частного жилого сектора;
- за чертой города, вблизи ближайших поселений.

Количество несанкционированных свалок вокруг города постоянно меняется и варьируется от 10 до 40 шт., а площадь меняется от 0,2 до 0,8 га.

Морфологический состав свалок:

- строительный мусор;
- крупногабаритный мусор;
- упаковочная тара;

– пластмассовые бутылки и т.д.

Стихийные свалки отрицательно влияют на окружающую среду: они привлекают птиц, насекомых, а в жаркое время при определенных условиях некоторые отходы могут возгораться, загрязняя атмосферный воздух продуктами горения.

Ежегодно с территории города вывозится 199 тыс. куб. метров твердых коммунальных и крупно габаритных отходов.

3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ МО «ГОРОД РУБЦОВСК» В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И БЛАГОУСТРОЙСТВА

Физические и юридические лица, независимо от организационно – правовых форм, обязаны обеспечивать своевременную и качественную очистку и уборку отведенных им в установленном порядке земельных участков и прилегающих территорий г. Рубцовска от твердых коммунальных отходов (ТКО)

Исходными данными для планирования количества подлежащих удалению отходов являются нормы накопления бытовых отходов, определяемые для населения, а также для учреждений и предприятий общественного и культурного назначения.

Нормативы накопления твердых коммунальных отходов на территории Алтайского края дифференцированно относительно категорий потребителей услуги по обращению с отходами - юридических лиц и нормативы накопления твердых коммунальных отходов для потребителей услуги по обращению с отходами - физических лиц, установлены согласно Решению Управления Алтайского края по государственному регулированию цен и тарифов от 19.10.2017 года «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Алтайского края».

Для решения проблемы сбора ТКО необходимо определить места размещения контейнерных площадок исходя из доступности для жителей МКД и соблюдения санитарных правил в части размещения этих площадок.

По каждой контейнерной площадке:

- должны быть определенные многоквартирные дома, организации, индивидуальные предприниматели, владельцы гаражей, которые на ней будут складировать отходы жизнедеятельности или производства;
- произведён расчёт среднесуточного накопления ТКО;

- произведён расчёт потребного количества контейнеров;
- определены границы с учётом размещения контейнеров, бункера для накопления крупногабаритных отходов, 10 – ти метровой санитарной зоны по периметру;
- оформлен кадастровый паспорт земельного участка;
- передача в хозяйственное ведение муниципальному унитарному предприятию «СпецТрансСервис».

Правильная организация системы сбора и удаления отходов предполагает наличие схемы расположения контейнерных площадок на территории МО город Рубцовск. Схема расположения контейнерных площадок – графическое изображение расположения контейнерных площадок на территории города Рубцовска с привязкой к жилым домам и отдельно стоящим нежилым помещениям, к которым относятся соответствующие площадки.

На основании схемы и данных, предоставленных производителями отходов, специализированными организациями и организациями коммунального комплекса, формируется реестр контейнерных площадок и реестр производителей (собственников) отходов.

Реестр контейнерных площадок должен содержать информацию:

- кадастровые номера и адреса (привязка к местности) земельных участков, на которых находятся площадки;
- адреса жилых домов, физических и юридических лиц, использующих площадки для накопления отходов;
- объёмы накопления отходов;
- количество контейнеров и бункеров,
- сведения о специализированных организациях, которые вывозят отходы с площадок;
- график вывоза отходов.

Реестр производителей (собственников) отходов должен содержать следующие сведения:

- наименование, адрес регистрации и контактные телефоны (при наличии) физического лица, данные о документе, подтверждающем регистрацию юридического лица и индивидуального предпринимателя;
- вид, норму накопления или норматив образования и количество отходов производства и (или) потребления;
- наличие договоров на сбор, вывоз, утилизацию и переработку отходов;
- адрес контейнерной площадки для сбора ТКО, крупногабаритных отходов, смётного мусора и растительных остатков, к которой прикреплен производитель отходов.

В целях определения требуемого количества сбора, вывоза, утилизации (захоронения) или переработки отходов юридические лица, индивидуальные предприниматели и некоммерческие организации обязаны рассчитать объём отходов и представить его в специализированную организацию, занимающуюся вывозом с данной контейнерной площадки мусора, для согласования и заключения договора на вывоз.

Вместе с расчётом предоставляются данные:

- сведения о юридическом лице, индивидуальном предпринимателе или некоммерческой организации (наименование, адрес здания или сооружения и регистрации, контактные телефоны и т.д.);
- общую площадь помещений здания (сооружения);
- вид деятельности (выполняемые услуги, работы и т.д.);
- количество, вид (тип) и класс опасности образуемых отходов в соответствии с действующим нормативом образования отходов и лимитов на их размещение;
- характеристики вида деятельности (общая и торговая площадь; численность сотрудников, учащихся, занимающихся; количество посадочных мест, койко-мест, мест, посещений, машино-мест и т.д.);

- убираемая площадь земельного участка с твёрдым покрытием и зелёными насаждениями, количество деревьев, кустарников.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие в собственности или пользовании какие-либо объекты, обязаны заключать договоры на вывоз отходов со специализированными организациями. Договоры на вывоз отходов (их копии) должны находиться на каждом предприятии, учреждении (при наличии филиалов и отделений - по месту их нахождения). В договорах в обязательном порядке указывается объем вывозимого мусора, с приложением расчета, который должен соответствовать нормам накопления, Управлением Алтайского края по государственному регулированию цен и тарифов.

Физические лица - собственники (пользователи) частных жилых домов, дач, гаражей в соответствии с Законом Российской Федерации «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ и другими законодательными актами РФ которыми установлен принцип ответственности природопользователей, которыми являются все физические лица и юридические лица, осуществляющие любые виды деятельности на территории города, отвечают за охрану окружающей среды от загрязнения ТКО.

Каждый потребитель обязан обеспечить своевременное удаление образующихся у него ТКО, для этого он должен заключить договор или самостоятельно вывести на полигон ТКО, что подтверждается квитанцией об уплате за пользование полигоном. Отказ от выполнения потребителями настоящего требования должен рассматриваться как факт загрязнения окружающей среды бытовыми отходами и привлечение к административной ответственности.

Согласно «Порядку сбора, вывоза, утилизации и переработки твёрдых отходов производства и потребления в границах муниципального образования город Рубцовск Алтайского края» собственники (пользователи) индивидуальных жилых домов:

- Заключают договоры на оказание услуг по сбору, вывозу (транспортировке), утилизации (захоронению) или переработке отходов, либо самостоятельно производят сбор и вывоз своих отходов. Минимальное количество (объём, масса) отходов и их класс опасности, подлежащих сбору, вывозу и последующей утилизации (захоронению) или переработке с территории каждого индивидуального жилого дома, должен быть определён специализированной организацией путём умножения действующей нормы накопления бытовых отходов на количество граждан, зарегистрированных или фактически проживающих в соответствующем жилом доме.
- В случае самостоятельного сбора и вывоза отходов на объект утилизации (размещения) или переработки отходов приобретают талоны или заключают договоры в соответствующих организациях коммунального комплекса на утилизацию (захоронение) или переработку отходов.
- Оплата услуг (работ) по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) или переработке отходов производится за счёт средств собственников (пользователей) индивидуальных жилых домов.
- Размер оплаты услуг (работ) определяется, исходя из действующих тарифов или по соглашению сторон при заключении договоров;
- Обеспечивают хранение документов, подтверждающих сбор, вывоз, утилизацию (захоронение) или переработку отходов на полигонах и иных специально оборудованных сооружениях, предназначенных для этих целей (договоры со специализированными организациями, договоры или талоны с организацией коммунального комплекса) в течение 1 года;
- По требованию специалистов управления Администрации города Рубцовска по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии обязаны в трёхдневный срок представить вышеуказанные документы.

Для улучшения организации сбора и вывоза твердых бытовых отходов с территории МО город Рубцовск администрацией города должны быть предприняты меры:

- по выявлению юридических и физических лиц, не имеющих договоров на вывоз ТКО и захламляющих контейнерные площадки многоквартирных домов и улиц частного сектора;
- по заключению договоров на вывоз ТКО, КГО юридическими лицами, не имеющими договоров на вывоз ТКО (в том числе с предприятиями торговли); с каждым частным домовладельцем, владельцем гаража и т.п.

Администрация города и органы территориального общественного самоуправления (ТОСы), совместно с участковыми инспекторами полиции, представителями Роспотребнадзора, председателями уличных комитетов должны будут:

- провести сверку жителей частного сектора, владельцев гаражей и т.п. для создания достоверной базы данных;
- провести с производителями отходов разъяснительную работу по организации сбора, вывоза, утилизации и переработки отходов;
- провести соответствующую работу с юридическими и физическими лицами на предмет заключения договоров на вывоз отходов;
- осуществлять в пределах своей компетенции контроль за выполнением требований действующего законодательства и нормативно – правовых актов в части охраны окружающей среды производителями отходов и специализированными организациями;
- в случае не выполнения требований производить оформление протокола об административных правонарушениях.

Для решения проблем связанных с очисткой города от мусора необходимо предпринять целый комплекс всевозможных мер, в том числе:

- Должны быть пересчитаны нормы накопления отходов для каждого вида деятельности.
- Произведены расчёты накопления отходов и требуемого количества контейнеров по каждой контейнерной площадке.
- Утверждён новый план размещения контейнеров (они должны быть одного вида и в количестве, которое зависит от потребности в них на конкретном месте).
- Разработка эффективной схемы доставки мусора до полигона.
- Решение вопроса по наведению порядка в частном секторе Рубцовска. Там необходимо делать контейнерные площадки и устанавливать контейнера и бункера для КГО.
- Обеспечение своевременного вывоза мусора.
- Вывоз мусора со строительных площадок.
- Вывоз мусора из садовых товариществ.
- Сбор и вывоз мусора от гаражей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) представляет собой отрасль сферы услуг и важнейшую часть территориальной инфраструктуры, определяющую условия жизнедеятельности человека, прежде всего комфортности жилища, его инженерное благоустройство, качество и надежность услуг транспорта, связи, бытовых и других услуг, от которых зависит состояние здоровья, качество жизни и социальный климат в населенных пунктах. Также оно является одной из наиболее социально значимых систем экономики страны. Будучи достаточно сложной, неравномерно развитой системой, ЖКХ представляет собой достаточно сложный для управления объект.

В связи с этим, коммунальное хозяйство определяют как отрасль народного хозяйства, призванную создавать нормальные условия для жизни населения и деятельности предприятий и организаций, расположенных на территории населенного пункта, путем развития, эксплуатации и содержания его технического, инженерного оборудования и других видов благоустройства.

На муниципальном уровне управление жилищно-коммунальным хозяйством осуществляют органы местного самоуправления.

Органы местного самоуправления:

- организуют, финансируют и обеспечивают обслуживание потребителей, развитие и эксплуатацию жилищно-коммунального хозяйства, создание комфортной среды обитания в населенных пунктах;
- выполняют функции заказчика на обслуживание, содержание и ремонт объектов жилищно-коммунального хозяйства, находящихся в муниципальной собственности, а также предоставление услуг потребителям на основе договоров;

- организуют техническое перевооружение и реконструкцию объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивают надежность, устойчивость и экологическую безопасность обслуживания ими населенных пунктов.

Для реализации функций в сфере ЖКХ, согласно Уставу муниципального образования г. Рубцовск Алтайского края, закрепленных за администрацией, в её составе создано Управление по жилищно-коммунальному хозяйству и экологии.

Управление в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными и конституционными законами Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, Уставом (основным законом) Алтайского края, Уставом муниципального образования город Рубцовск Алтайского края, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления города Рубцовска и Положением об Управлении Администрации города Рубцовска по ЖКХ и экологии.

Основные задачи, полномочия Управления:

- Формирование и проведение единой политики в области жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства, дорожного хозяйства и обеспечение их комплексного развития;
- Организация сбора, вывоза бытовых и промышленных отходов.

В настоящее время в Российской Федерации экологическая обстановка в большинстве городов и населенных пунктов сохраняется напряженной. Характерными факторами неблагоприятного воздействия на состояние окружающей среды являются интенсификация и концентрация производств, морально устаревшее оборудование, увеличение парка автотранспорта, а также недостаточное внедрение безотходных и экологически безопасных технологий.

Сложившаяся ситуация ведет к деградации природной среды и представляет угрозу для здоровья населения. Одним из направлений по

улучшению качества жизни является организация санитарной очистки территории муниципальных образований и утилизация отходов производства и потребления. Сегодня в приоритетном порядке ставятся задачи по охране окружающей среды, рациональному использованию природных ресурсов, внедрению новых безотходных и малоотходных технологий.

Согласно п. 3, ст. 89 – ФЗ «Об отходах производства и потребления» к полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области обращения с отходами относится организация сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов.⁵⁴

Управление Администрации города Рубцовска по жилищно-коммунальному, дорожному хозяйству и благоустройству в соответствии с компетенцией:

- В целях организации сбора, вывоза, утилизации и переработки отходов производства и потребления на территории муниципального образования город Рубцовск Алтайского края, а также в целях планирования инвестиционной деятельности и тарифной политики муниципального образования город Рубцовск Алтайского края формирует и обновляет: реестр производителей (собственников) твердых отходов производства и потребления; реестр контейнерных и бункерных площадок; схему расположения контейнерных и бункерных площадок.
- Контролирует своевременность предоставления производителями отходов и специализированными организациями информации для формирования вышеперечисленных реестров и схемы расположения контейнерных и бункерных площадок.

В г. Рубцовске организация сбора и вывоза отходов осуществляется по двум основным схемам:

⁵⁴ Об отходах производства и потребления: Федеральный закон от 24.06.1998 №89-ФЗ (ред. от 31.12.2017; с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) // Российская газета. 1998. №121.

- контейнерная с несменными сборниками отходов (с применением кузовного мусоровоза), применяется в многоэтажной жилой застройке и для социальной инфраструктуры, в том числе от отдельно стоящих зданий и сооружений;
- бестарная система удаления отходов, заезд спецтехники осуществляется в установленное время, применяется в застройке индивидуальных жилых домов.

Основные проблемы с вывозом ТБО на территории г. Рубцовска:

1. Несвоевременность вывоза отходов с контейнерных площадок;
2. Несанкционированный сброс жителями индивидуальных жилых домов отходов в контейнеры МКД;
3. Несанкционированный сброс собственниками отдельно стоящих зданий своих отходов в контейнеры МКД;
4. Отказы заключения договоров и неуплата управляющим организациям за сбор и вывоз отходов собственниками нежилых помещений в МКД;
5. Отказы заключения договоров жителями индивидуальных жилых домов со специализированными организациями за сбор и вывоз своих отходов;
6. Отсутствие в местах сбора отходов ёмкостей для накопления крупногабаритных отходов, смётного мусора.

Очистка и уборка современных населенных пунктов, городов и районов должна развиваться на основе прогнозируемых решений. Одним из основных документов в организации системы управления отходами является Генеральная схема санитарной очистки территории муниципального образования. В документе отражаются направления по решению комплекса работ по организации, сбору, удалению, обезвреживанию отходов и уборке территории муниципального образования. Генеральная схема является программным документом, который должен определять направление развития данной отрасли на территории МО город Рубцовск. В документе

дается объективная оценка ситуации, на основании которой руководители органов местного самоуправления имеют возможность принимать управленческие решения по санитарной очистке подведомственных территорий и организации безопасного обращения с отходами производства и потребления, снижения их негативного воздействия на окружающую среду и здоровье населения.

Руководствуясь разработанной Генеральной схемой очистки и действующим законодательством, органы местного самоуправления могут обоснованно определять стратегию и разрабатывать программные мероприятия в области обращения с отходами производства и потребления на территории МО город Рубцовск. Определять очередность осуществления мероприятий, объемы предполагаемых работ по очистке и уборке территорий, возможные методы сбора, удаления, обезвреживания и переработки отходов, необходимое количество уборочных машин, механизмов, оборудования муниципального образования.

На территории МО г. Рубцовск так же периодически образуются несанкционированные свалки, которые силами городской администрации ликвидируются. Стихийные свалки отрицательно влияют на окружающую среду: они привлекают птиц, насекомых, а в жаркое время при определенных условиях некоторые отходы могут возгораться, загрязняя атмосферный воздух продуктами горения.

Необходимость решения этих проблем требует принятия безотлагательных мер.

Физические и юридические лица, независимо от организационно – правовых форм, обязаны обеспечивать своевременную и качественную очистку и уборку отведенных им в установленном порядке земельных участков и прилегающих территорий г. Рубцовска от ТКО.

Для решения проблемы сбора ТКО необходимо определить места размещения контейнерных площадок исходя из доступности для жителей МКД и соблюдения санитарных правил в части размещения этих площадок.

по каждой контейнерной площадке:

- должны быть определенные многоквартирные дома, организации, индивидуальные предприниматели, владельцы гаражей, которые на ней будут складировать отходы жизнедеятельности или производства;
- произведён расчёт среднесуточного накопления ТКО;
- произведён расчёт потребного количества контейнеров;
- определены границы с учётом размещения контейнеров, бункера для накопления крупногабаритных отходов, 10 – ти метровой санитарной зоны по периметру;
- оформлен кадастровый паспорт земельного участка.

В целях определения требуемого количества сбора, вывоза, утилизации (захоронения) или переработки отходов юридические лица, индивидуальные предприниматели и некоммерческие организации обязаны рассчитать объём отходов и представить его в специализированную организацию, занимающуюся вывозом с данной контейнерной площадки мусора, для согласования и заключения договора на вывоз.

Каждый потребитель обязан обеспечить своевременное удаление образующихся у него ТКО, для этого он должен заключить договор или самостоятельно вывести на полигон ТКО, что подтверждается квитанцией об уплате за пользование полигоном. Отказ от выполнения потребителями настоящего требования должен рассматриваться как факт загрязнения окружающей среды бытовыми отходами и привлечение к административной ответственности.

Для улучшения организации сбора и вывоза твердых бытовых отходов с территории МО город Рубцовск администрацией города должны быть предприняты меры:

- по выявлению юридических и физических лиц, не имеющих договоров на вывоз ТКО и захламляющих контейнерные площадки многоквартирных домов и улиц частного сектора;

- по заключению договоров на вывоз ТКО, КГО юридическими лицами, не имеющими договоров на вывоз ТКО (в том числе с предприятиями торговли); с каждым частным домовладельцем, владельцем гаража и т.п.

Для решения проблем связанных с очисткой города от мусора необходимо предпринять целый комплекс всевозможных мер, в том числе:

- Пересчитать нормы накопления отходов для каждого вида деятельности.
- Произведены расчёты накопления отходов и требуемого количества контейнеров по каждой контейнерной площадке.
- Утверждён новый план размещения контейнеров(они должны быть одного вида и в количестве, которое зависит от потребности в них на конкретном месте).
- Разработать эффективную схему доставки мусора до полигона.
- Решён вопрос наведения порядка в частном секторе Рубцовска. Там необходимо делать контейнерные площадки и устанавливать контейнера и бункера для КГО.
- Обеспечить своевременный вывоз мусора.
- Вывоз мусора со строительных площадок.
- Вывоз мусора из садовых товариществ.
- Сбор и вывоз мусора от гаражей.

Таким образом, ведущей, а так же наиболее сложной и разветвленной отраслью городского хозяйства является ЖКХ. Подотрасли ЖКХ, удовлетворяя соответствующие потребности населения, обеспечивают необходимые условия для нормальной жизнедеятельности человека и функционирования как социальной, так и производственной структуры муниципального образования.

ЖКХ формирует соответствующее качество жизни населения, культуру быта и образ жизни, во многом определяет социально-

экономический потенциал территорий, их инвестиционную привлекательность.

Несмотря на многоотраслевую структуру, ЖКХ представляет собой целостную систему, которая обеспечивает нормальную жизнедеятельность человека, функционирование социальной и производственной инфраструктуры территории. И, будучи достаточно сложной, неравномерно развитой системой, ЖКХ представляет собой достаточно сложный для управления объект.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) //Российская газета.- 2009. - 21 января.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.01.2017) //СЗ РФ. – 1994. - № 32.- Ст1268.
3. Жилищный кодекс от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.06.2017) // Российская газета. - 2005. -29 декабря. - С. 4-12.
4. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // СЗ РФ. – 2003. - № 40. - Ст. 3822.
5. О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг: Федеральный закон от 06.05.2003 № 52-ФЗ (ред. от 28.11.2015) // Российская газета. – 2003. - № 86.
6. Об охране окружающей среды: Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. – 2002. - №6.
7. Об отходах производства и потребления: Федеральный закон от 24.06.1998 №89-ФЗ (ред. от 31.12.2017; с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) // Российская газета. – 1998. – №121.
8. О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ (ред. от 29.07.2017; с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) // СЗ РФ. – 1999. - №14. – Ст.1650.
9. Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов: Указ

Президента Российской Федерации от 28. 04.2008 № 607 // СЗ РФ. – 2008. - № 18. - ст. 2003.

10. Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года: Распоряжение Правительства РФ от 26.01.2016 N 80-р // СЗ РФ. – 2016. - № 5. - Ст. 758.

11. Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за состоянием экономики и социальной сферы муниципального образ: Приказ Росстата от 26.07.2016 № 365 [Электронный ресурс] . – Режим доступа: . <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=202565&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.08513380745105859#0>

12. Об утверждении нормативно-методических материалов по реализации концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской: Приказ Госстроя РФ от 26.06.1998 № 17-125/1 [Электронный ресурс] //Справочно-поисковая система Консультант Плюс. – Режим доступа: . http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25820/

13. Концепция обращения с твердыми бытовыми отходами в Российской Федерации утвержденная постановлением коллегии Госстроя России от 22 декабря 1999 года №17 // Справочно-поисковая система Консультант Плюс.

14. Методические рекомендации о порядке разработки генеральных схем очистки территорий населенных пунктов Российской Федерации: МДК 7-01.2003: утв. Постановлением Госстроя России 21 авг. 2003 г. № 152: введ в действие с 2003 г. – 7 с. // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. - 2003. - № 10.

15. Санитарные правила содержания территорий населенных мест: СанПиН 42-128-4690-88: Утв. Минздравом СССР 05 авг. 1988 г.// Справочно-поисковая система КонсультантПлюс.

16. Устав Муниципального образования (в ред. от 26.05.2017№ 862) [Электронный ресурс]: официальный сайт Администрации МО «Город Рубцовск». – Режим доступа: . <http://rubtsovsk.org/gorod/ustav>

17. Бойко, А.Ю. К вопросу о проведении анализа наиболее эффективного использования. Размышления / А.Ю.Бойко // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2016. - №3. - С. 6-15
18. Васильев, А.А. Система муниципального управления : учебник / А.А. Васильев. - М.: КноРус, 2014. - 736с.
19. Васильева, Н.В. Технологии управления жилищно-коммунальным хозяйством: Электронное учебное пособие [Электронный ресурс] : учеб. пособие - Электрон. дан.- / Н.В.Васильева. - СПб. : ИЭО СПбУТУиЭ, 2017. - 93 с.- Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/63746>. - Загл. с экрана.
20. Воронин, А.Г. Основы управления муниципальным хозяйством / А.Г.Воронин, В.А.Лапин, А.Н.Широков // Вопросы экономики.- 2014.- № 9. – С. 15-27.
21. Галазова, С.С. Эффективность функционирования жилищно-коммунального хозяйства: моделирование оценки на региональном уровне [Электронный ресурс] / С.С. Галазова, Т.Г. Краснова. // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС. - Электрон. дан. - 2015. - № 4. - С. 17-21. - Режим доступа: - Загл. с экрана. <https://e.lanbook.com/journal/issue/299631>.
22. Города - для людей. Стартовали нацпроекты по модернизации городской среды, ЖКХ и моногородов // Муниципальная власть. - 2016. - №4. - С. 6-15.
23. Жилищное право : учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др. ; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексия, А.И. Комзолова. - 10-е изд., перераб. и доп. – М.: Юнити-Дана, 2015. - 527 с. : табл. - То же [Электронный ресурс]. - URL: .
<http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=115029>.
24. ЖКХ: на пути к безупречной работе // Экономика Алтайского края. - 2014. - №4. - С. 40-43.
25. Иванов, А.Р. Реструктуризация сферы услуг ЖКХ / А.Р. Иванов. - Москва : Альпина Паблишер, 2016. - 200 с. : ил., табл. - Библиогр. в кн. - То

- же [Электронный ресурс]. - URL:
<http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=279517>
26. Ильин, И.Н. Экономика городского хозяйства : учеб. пособие / И.Н. Ильин. - М.: КНОРУС, 2013. - 248с.
27. Казарова, А.Я. Формирование рыночных механизмов функционирования жилищно-коммунального комплекса / А.Я.Казарова // Молодой ученый. - 2013. - №12. - С. 312-314.
28. Кобец, Е.А. Генезис и тенденции развития сферы жилищно-коммунального хозяйства. Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ в рамках конкурса поддержки молодых ученых 2013 года, РГНФ 02-160, проект №: 13-32-01218. Название: Организационно-экономический механизм [Электронный ресурс] / Е.А. Кобец, А.В. Ханина. // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. - Электрон. дан. – 2014. - №2 - С. 172-180. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/journal/issue/291531>
29. Кобилев, А.Г. Муниципальное управление и социальное планирование в муниципальном хозяйстве : учебное пособие / А.Г. Кобилев. – Ростов н/Д: Феникс, 2017. - 608с.
30. Колесников, А.И. Управление развитием социально-производственного комплекса города: анализ опыта развития социального партнерства в г.Березовском Кемеровской области / А.И.Колесников // ЭКО. - 2016. - №3. - С. 137-144.
31. Колотилин, Б.А. Сбалансированное управление жилищно-коммунальным хозяйством / Б.А. Колотилин, Ж.В. Селезнева. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2014. - 98 с. - То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=143846>
32. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебное пособие для вузов / М. А. Котляров. - 2-е изд., испр. и доп. - М. :

Издательство Юрайт, 2018. - 212 с. - Режим доступа : www.biblio-online.ru/book/8C2DE74D-429D-4DFD-BBAC-6B147E0E13A8

33. Котляров, М. А. Экономика градостроительства : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / М. А. Котляров. - М. : Издательство Юрайт, 2018. - 224 с. - Режим доступа : www.biblio-online.ru/book/2A165960-3AE2-4BE3-9F52-30A9BCA391E3.

34. Крашенинников, В.П. Жилищное право / В.П. Крашенинников. - перераб.- М.: Статут, 2014. - 286с.

35. Логунцова, И. В. Маркетинг территорий : учебник и практикум для академического бакалавриата / И. В. Логунцова, И. В. Малькова. — М. : Издательство Юрайт, 2017. - 163 с. - (Серия : Бакалавр. Академический курс). - Режим доступа : www.biblio-online.ru/book/630BB1A9-04DB-47E7-9198-872B5FA0AA77

36. Манухина, Л.А. Концессионное соглашение как наиболее перспективный механизм реформирования отрасли ЖКХ [Электронный ресурс] - Электрон. дан. / Л.А.Манухина // Строительство: наука и образование. - 2015. - №3. - С. 4. - Режим доступа: Загл. с экрана. <http://e.lanbook.com/journal/issue/298633>

37. Маслихова, Е.А. Совершенствование механизма управления жилищным комплексом муниципального образования (на примере г.Рубцовска Алтайского края) : диссертация / Е.А. Маслихова. - Рубцовск: , 2015. - 208с.

38. Михайлов, В.С.. Поддержка предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства. [Электронный ресурс] - Электрон. дан. / В.С.Михайлов // Вестник ВСГУТУ. - 2016. - № 02. - С. 77-80. - Режим доступа: <http://e.lanbook.com/journal/issue/297790>

39. Морозова, Т.Г. Городское хозяйство : учеб.пособие / Т.Г. Морозова, Н.В. Иванова, В.Э. Комов [и др]. - М.: Вузовский учебник; ИНФРА-М, 2014. - 361с.

40. Пронина, Л.И. О роли Фонда содействия реформированию ЖКХ / в реализации реформы жилищно-коммунального комплекса на муниципальном уровне / Л.И.Пронина // Муниципальная власть. - 2014. - №5. - С. 15-18
41. Региональное управление и территориальное планирование : учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю.Н.Шедько, Р.Г.Погребняк, Е.С.Пожидаева [и др.]; под ред. Ю.Н.Шедько. - М.: Юрайт, 2016. - 503с.
42. Реформа жилищно-коммунального хозяйства: поиск эффективных решений // Проблемы теории и практики управления. - 2014. - №6. - С. 115-124.
43. Румянцева, Е.Е. Жилищно-коммунальный комплекс России: проблемы теории и практики управления : монография / Е.Е. Румянцева. - Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2015. - 191 с. : ил., схем., табл. - Библиогр. в кн. - То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=375329>
44. Савина, И.А. Моделирование системы управления качеством в ЖКХ / И.А. Савина. - Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2015. - 88 с.
45. Седугин, П.И. Жилищное право : учебник для вузов / П.И. Седугин. - перераб.- М.: Норма, 2015. - 384с.
46. Селиверстов, А.А. Сценарные варианты управления жилищно-коммунальным комплексом города / А.А.Селиверстов // Региональная экономика: теория и практика. - 2017. - №5. - С. 178-181
47. Система государственного и муниципального управления : учебник для бакалавров / Ю.Н.Шедько, Ю.Б.Миндлин, И.С.Цыпин [и др.]; под ред. Ю.Н.Шедько. - М: Юрайт, 2014. - 570с.
48. Слиняков, Ю.В. Менеджмент в жилищно-коммунальном хозяйстве : учебник / Ю.В. Слиняков. - М.: Финансы и статистика; ИНФРА-М, 2014. - 352с.
49. Титов, А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / А.А. Титов. - 10-е изд., перераб. и доп.- М: Юрайт, 2016. - 604с.

50. Управление в городском хозяйстве : учеб. пособие; коллектив авторов / под ред. Р.Ж.Сираджинова. - 2-е изд., стер.- М.: КНОРУС, 2016. - 350с.
51. Федорова, Е.А. Управление государственно-частными проектами в отрасли ЖКХ / Е.А.Федорова // Менеджмент в России и за рубежом. - 2014. - №2. - С. 37-46.
52. Фролов, А.С. Реформирование системы финансирования жилищно-коммунального комплекса / А.С.Фролов // Финансы. - 2014. - №2. - С. 25-30.
53. Целищев, Н.И. Оптимизация системы управления муниципальным жилищно-хозяйственным комплексом / Н.И.Целищев // Экономика Алтайского края. - 2016. - №4. - С. 94-99
54. Червяков, Р.А. Зарубежный и отечественный опыт хозяйственного обустройства территорий муниципальных образований / Р.А. Червяков. - Москва : Лаборатория книги, 2014. - 131 с. - То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=14023>
55. Шарыгина, Ю. Сравнительный анализ доступности жилищно-коммунальных услуг для населения Российской Федерации и зарубежных стран / Ю.Шарыгина // Вопросы экономики. - 2015. - №6. - С. 63-80
56. Широков, А.Н. Муниципальное управление : учебник / А.Н. Широков, С.Н. Юркова. - М.: КНОРУС, 2015. - 244с.
57. Шкуркин, О.М. Роль и место управляющих компаний в реформировании ЖКХ в Российской Федерации / О.М. Шкуркин. - Москва : Лаборатория книги, 2012. - 102 с. - То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=142372>