

Министерство сельского хозяйства РФ
ФГБОУ ВО «Бурятская государственная сельскохозяйственная академия
им. В.Р.Филиппова»
Институт дополнительного профессионального образования и инноваций

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине: Основы государственного и муниципального управления
на тему: «Муниципальное управление ЖКХ »

Выполнил: Гладышева АА
Проверил: Аюшеев ДН

Улан-Удэ

Содержание

Введение.....	3
Глава 1. Теоретические основы муниципального управления ЖКХ.....	5
1.1. Правовое регулирование жилищно-коммунального хозяйства.....	5
1.2. Общие проблемы управления и реформирования ЖКК.....	8
Глава 2. Деятельность органов МСУ по управлению ЖКХ.....	13
2.1. Специфика деятельности предприятий ЖКХ в сельских поселениях.....	13
2.2. Анализ состояния сферы ЖКХ сельского поселения «Домнинское» Читинского района Забайкальского края.....	18
Заключение.....	24
Литература.....	26

Введение

Актуальность исследования. Современные условия хозяйствования обострили проблему эффективности функционирования отраслей жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Процесс приватизации жилья и регулирующие его нормативные документы изменили структуру собственников жилья, что изменило систему экономических взаимодействий в отрасли и повысило ответственность за жилищно-коммунальное хозяйство муниципальных органов власти.

ЖКХ в том виде, в котором оно представлено в настоящее время объединяет две разные по смыслу и содержанию функции. Во-первых, доставшееся от прежней политической и экономической системы оказание помощи малоимущим слоям населения и гражданам, то есть исполнение социальной функции, а во-вторых, реализация жилищно-коммунальных услуг населению, то есть исполнение экономической функции. Существующее положение усугубляет высокий уровень монополизации в системе ЖКХ, бесконтрольную тарифную политику на услуги, неэффективную систему управления.

Отсутствие конкуренции в ЖКХ формирует затратную природу функционирования отрасли. Демонополизации обуславливается так же изменением структуры финансирования отрасли, которое предусматривает поэтапный переход от бюджетного дотирования к оплате услуг потребителям при условии адресной социальной защиты низкодоходных слоев населения.

В то же время развитие рыночных отношений способствует возникновению малых предприятий: их быстрая адаптация к рынкам, предприимчивость и инициативность в развитии инновационного процесса не требуют значительных материальных, кадровых и организационных затрат. С одной стороны наблюдается массовость этого явления и его положительное влияние на социально-экономическое развитие - с другой

стороны - возникает необходимость теоретического и практического обобщения со стороны экономической науки.

Анализ использованных источников и литературы. Различными аспектами функционирования жилищно-коммунального хозяйства в переходной экономике посвящены работы Е. Басиновой, А. Великова, Н. Косарева. Проблемам управления ЖКХ в регионе посвящены исследования В.В. Авдеева, О.Э. Бессоновой, Г.К. Божедомовой, А.В. Долговой, А.М. Кашарана, Н.Н. Чернышева, В.А. Яковлева. Управление городским хозяйством, жилищной сферой рассматривается в трудах В. Богомоловой, В. Бузырева. Вопросы развития малых и средних предприятий посвящены труды Н.Г. Агурбаша, В.И. Афанасьева, С.Ю. Глазьева, Э.Ю. Григорьева, В.А. Исаева, В.А. Максимова, В.Ю. Фадеева и др.

Объектом исследования является механизм управления ЖКХ.

Предметом исследования механизм управления ЖКХ на примере Администрации сельского поселения «Домнинское».

Целью исследования является исследование организационно-экономического механизма функционирования жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований.

В соответствии с поставленной целью были определены следующие основные задачи исследования:

- рассмотреть особенности развития и управления жилищно-коммунальным хозяйством;
- проанализировать состояние жилищно-коммунального хозяйства сельского поселения «Домнинское» и определить пути и меры по ее совершенствованию.

Теоретической и эмпирической базой исследования явились труды отечественных ученых в области экономической науки, проблем управления жилищно-коммунальным хозяйством муниципальных образований Российской Федерации.

Глава 1. Теоретические основы муниципального управления ЖКХ

1.1. Правовое регулирование жилищно-коммунального хозяйства

Современное законодательство, регламентирующее деятельность ЖКХ, состоит из нескольких сотен нормативных правовых актов, принятых на федеральном уровне, а также нескольких тысяч нормативных актов принятых на уровне субъектов РФ.

Принятыми нормативными правовыми актами регламентируются:

- общие вопросы ЖКХ;
- финансирование коммунального хозяйства;
- электроснабжение, газоснабжение, отопление, уборка мусора, содержание придомовых территорий, водоснабжение и водоотведение;
- инженерное обслуживание и ремонт, иные коммунальные услуги;
- льготы и компенсации (субсидии) по оплате коммунальных услуг.

Основными из действующих законодательных актов являются:

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ЖК РФ)¹, которым определяются компетенция государственных органов власти и органов местного самоуправления за использованием и сохранностью фондов ЖКХ;

Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (льготы по коммунально-бытовому обслуживанию);

Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» и другие законодательные акты РФ в части совершенствования системы оплаты жилья и коммунальных услуг», прежде всего, четко ограничивает вопросы регулирования оплаты жилья и коммунальных услуг между федеральным центром, регионами и муниципалитетами.

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.06.2012)// Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14

Субъекты Федерации имеют право устанавливать свои размеры оплаты жилья и коммунальных услуг, которые не могут быть ниже установленных федеральных стандартов.

Основное внимание документ акцентирует на предоставлении льгот и порядке возмещения расходов льготным категориям граждан. В основном все льготные категории сохранены, только вопрос о предоставлении льгот членам семей ветеранов труда отдан на рассмотрение регионов.

Правительство законодательно закрепило свое право в формировании основ ценообразования платы за жилье и коммунальные услуги. Оно оговорило, что субъекты РФ не могут устанавливать цены ниже федерального стандарта, разрешая тем самым устанавливать свои нормы, превышающие федеральный стандарт.

В принятом Государственной Думой 23 декабря 2005 года в третьем чтении Федеральном законе «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий» (№ 225383-4) предусмотрено осуществление дополнительных мер по социальной защите населения.

В частности, п.2 ст. 26.3 дополнен подпунктом 5.1. следующего содержания: «создание условий для устойчивого функционирования систем обеспечения жизнедеятельности населения, принятия мер по предупреждению (предотвращению) ситуаций нарушения функционирования систем обеспечения жизнедеятельности населения, носящих массовый характер, и ликвидации их последствий».

Статья 26.5 Федерального закона дополнена положением о том, что «Органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе устанавливать за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации (за исключением финансовых средств, передаваемых из федерального бюджета бюджету субъекта Российской Федерации на осуществление целевых расходов) дополнительные меры социальной адресной поддержки отдельных категорий граждан вне зависимости от наличия в федеральных законах

положений, устанавливающих указанное право. При этом установлено, что "Финансирование осуществления полномочий, предусмотренное настоящей статьей, не является обязанностью субъекта Российской Федерации, осуществляется при наличии возможностей и не является основанием для выделения дополнительных средств из федерального бюджета.»

Федеральный закон от 14.04.1995 N 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации» определяет порядок регулирования тарифов на электрическую и тепловую энергию на федеральном и региональном уровнях.

Одной из основных задач реформы жилищно-коммунального хозяйства является обеспечение гарантированного качества жилищно-коммунальных услуг, оказываемых населению. Об этом ясно говорится в «Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации», одобренной Указом Президента Российской Федерации № 425 от 28 апреля 1997 г.

Рассмотрим, что входит в понятие: жилищно-коммунальные услуги.

Согласно п.3 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденных постановлением Правительства РФ N 307 от 23.05.2006, к коммунальным услугам относятся услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению.

Кроме вышеперечисленных, к коммунальным можно отнести услуги по вывозу твердых и жидких бытовых отходов и услуги по обеспечению работы лифтового оборудования.

Главным документом, регулирующим качество оказания жилищно-коммунальных услуг населению, является договор на управление многоквартирным домом, заключенный между жильцами дома и управляющей компанией. Примерная форма договора на жилищно-коммунальное обслуживание приведена в Приложении N 1 к Приказу Минстроя России от 20.08.1996 N 17-113 «Об утверждении Положения о

формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве». В таком договоре должны быть зафиксированы объем, качество и порядок учета потребляемых услуг.

Управляющая компания или товарищество собственников жилья в свою очередь заключают договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. В такие договоры обязательно должен быть внесен пункт, который предусматривает порядок возмещения убытков управляющей компании вследствие снижения качества предоставления коммунальных услуг или нарушения режима предоставления этих услуг.

В договоры, заключаемые между жилищными и ресурсоснабжающими предприятиями, должен быть внесен пункт, предусматривающий порядок возмещения убытков жилищных предприятий от снижения населению размера платы за жилищно-коммунальные услуги в связи с нарушением режима предоставления этих услуг и их качества.

Основные критерии качества предоставления жилищно-коммунальных услуг сформулированы в п.9 «Правил предоставления коммунальных услуг», утвержденных постановлением Правительства РФ N 307 от 23.05.2006.

1.2. Общие проблемы управления и реформирования ЖКК

Уровень обеспечения населения жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ) - один из самых важных показателей качества жизни на территории муниципального образования. Управление жилищно-коммунальным комплексом относится в основном к компетенции поселений. Согласно Федеральному закону от 6 октября 2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»².

На муниципальные районы возложены межпоселенческие функции: организация электро- и газоснабжения в границах муниципального района,

² Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : федер. закон от 06.10.2003 г. №131-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 2003. – №40. – Ст. 3822.

содержание и строительство автомобильных дорог общего пользования между населенными пунктами муниципального района с соответствующими инженерными сооружениями, организация утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов, содержание межпоселенческих мест захоронения и оказание ритуальных услуг.

Важнейшим аспектом является принцип конкурентоспособности, определяемый наличием конкурентных преимуществ у предприятий и организаций, предоставляющих услуги, которые должны обеспечиваться ресурсосберегающими и инновационными подходами, развитием конкуренции и формированием социально-ориентированной политики, а также условиями, определяющими качество системы управления объектами ЖКК.

На современном этапе развития с учетом потенциала отдельных подотраслей ЖКК, типологии предоставляемых частных и общественных услуг, степени конкурентных отношений, наличия различных форм собственности на имущество, особенностей экономических механизмов функционирования предприятий, следует рассматривать в качестве отдельных сфер жилищное хозяйство и коммунальный комплекс, имеющие различные системы управления и принципы их реформирования.

В состав жилищного хозяйства входят жилые и нежилые здания с сетью эксплуатирующих и обслуживающих их предприятий и организаций. Коммунальный комплекс включает в себя системы инженерного обеспечения поселений (электроэнергия, тепло-, газо-, водоснабжение и водоотведение) и общегородское коммунальное хозяйство (дороги, благоустройство и озеленение территории, вывоз и переработка бытовых отходов и ряд других хозяйств).

Реформирование и технологическая модернизация ЖКК, повышение конкурентоспособности предоставляемых услуг, предприятий предполагают применение новых, более совершенных организационно-экономических и

информационных методов управления, принципиально отличающихся от использовавшихся до недавнего времени в жилищно-коммунальной сфере.

Однако внедрение эффективных форм и методов управления осложняется специфическими особенностями трансформации собственности, экономических отношений и хозяйственного механизма функционирования предприятий ЖКК, усугубляемыми социально-экономической ситуацией в различных регионах.

Кризисное состояние жилищно-коммунального комплекса в большинстве муниципальных образований России стало проблемой общегосударственного значения. Причинами кризиса явились многолетнее недофинансирование и неэффективная тарифная политика, предопределяющие дотационность отрасли, высокие затраты на оказание услуг, отсутствие у обслуживающих предприятий экономических стимулов снижения затрат, а у получателей ЖКУ - возможности влиять на их количество и качество, неэффективная система управления, неразвитость конкурентной среды, высокая степень износа основных фондов, большие потери теплоэнергии, воды и других ресурсов³.

Возникновение и нарастание технологических и финансовых проблем ЖКК было связано также с тем, что до начала массовой приватизации в России основная часть объектов ЖКК находилась на балансе промышленных и других предприятий и финансировалась по титулам соответствующих отраслевых министерств и ведомств. В ходе приватизации эти объекты были переданы в муниципальную собственность, как правило, в крайне запущенном техническом состоянии и без должной финансовой компенсации расходов на их содержание и ремонт. Во избежание полного краха систем жизнеобеспечения поселений муниципалитеты были вынуждены взять на свой баланс ветхий и аварийный жилищный фонд, изношенные трубопроводы, устаревшие котельные и насосные станции и т.д. без

³ Калининченко, Л. Оценка эффективности местного самоуправления и муниципальные кадры / Л. Калининченко// Бюджет. – 2008. - № 12. – С. 23-28.

проведения полной технической инвентаризации основных фондов ЖКК, вследствие чего муниципальные органы не имеют достоверной информации о фактическом уровне их износа. Недостаточность государственных централизованных финансовых средств на модернизацию и ремонт переданных муниципалитетам изношенных основных фондов не позволила устранить аварийность в системах жизнеобеспечения, особенно в тепло- и водоснабжении. Финансовый кризис и банкротство градообразующих предприятий поставили многие города и поселения с моноструктурным характером экономики в сложные социально-экономические условия. В результате начал нарастать объем задолженности местных бюджетов и муниципальных жилищно-коммунальных предприятий перед ресурсоснабжающими организациями.

Наличие в ЖКК сложных взаимосвязей хозяйствующих субъектов и потребителей услуг, обусловленных как схемой технологического взаимодействия, так и возникающими при этом противоречиями между экономической природой производства услуг и социальным характером их потребления, подчеркивает специфику управления ЖКК. С точки зрения социальной значимости, ЖКК призван создавать необходимые условия для комфортного и безопасного проживания граждан, а с экономической, являясь сферой деятельности с постоянным потребительским спросом на рынке жилищно-коммунальных услуг, он обладает значительным потенциалом для развития частного бизнеса.

При этом важно выделить три взаимосвязанных аспекта управления в сфере ЖКК, включающих доступность приобретения и эксплуатации жилья, повышение качества жилищно-коммунального обслуживания, а также преобразование жилищно-коммунального комплекса муниципальных образований на принципах самоокупаемости услуг и привлечения частного бизнеса, которые действуют в условиях регулируемого органами управления рынка услуг ЖКК с учетом социально-экономических условий и

регламентов, обеспечивающих стандарты условий проживания для населения, а также социальной ответственности бизнеса.

Организационно-экономический механизм реформирования ЖКК предусматривает совокупность взаимосвязанных компонентов, обеспечивающих достижение конечных целей управления, переход от нормативно-тарифного регулирования коммунальных услуг к оплате фактически потребленных, разработку схем взаимодействия органов власти, хозяйствующих субъектов и потребителей при предоставлении услуг, изменение системы финансирования с ориентацией на оплату потребителями услуг по их реальной стоимости, рациональное сочетание источников финансирования, создание условий для деятельности частных управляющих организаций.

Глава 2. Деятельность органов МСУ по управлению ЖКХ

2.1. Специфика деятельности предприятий ЖКХ в сельских поселениях

Жилищно-коммунальное хозяйство (в дальнейшем 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.

Жилищно-коммунальное хозяйство - это многофункциональный комплекс, который включает в себя взаимозависимые, но в то же время и достаточно автономные предприятия и организации социальной и производственной сферы.

В составе ЖКХ выделяются следующие подотрасли:

- жилищное хозяйство и ремонтно-эксплуатационное производство;
- водоснабжение и водоотведение;
- коммунальная энергетика (электро-, тепло-, газоснабжение);
- транспорт (автобус);
- информационное хозяйство (кабельные сети, спутниковое телевидение)
- внешнее благоустройство, включающее дорожное хозяйство и дорожно-транспортное строительство;
- санитарная очистка территорий (уличная уборка, домовая очистка с утилизацией бытовых и пищевых отходов);
- зеленое хозяйство (озеленение городов, цветоводство);
- бытовое обслуживание (бани, прачечные, ритуальное обслуживание и т.д.);
- уличное освещение.

Всего, производственная структура ЖКХ в настоящее время интегрирует более 30 видов деятельности, ведущие из которых жилищное хозяйство, теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод.

Жилищно-коммунальные услуги относятся к наиболее остро социально ощутимым их группам. При наличии ряда общих родовых признаков с другими отраслями социально-экономического характера, они имеют видовое своеобразие, т.к. непосредственно связаны с воспроизводством жилищного фонда, который, в значительной мере определяет ход экономических, социальных, демографических и политических процессов.

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

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

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

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

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

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

- нецелесообразность предоставления коммунальной продукции сверх оптимального предела, определяемого численностью населения, размерами территории и особенностями ее планировки, своеобразием климатических условий, степенью развития градообразующей и градообслуживающих сфер;

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

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

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

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

- многоотраслевой (более 30 отраслей) характер,

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

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

Низкая эффективность системы управления ЖКХ в муниципальных образованиях выражается в:

- сохранении и усилении административных рычагов управления;

- сохранении территориальной монополии жилищных предприятий или монополизации всей сферы предоставления жилищно-коммунальных услуг многоотраслевыми предприятиями;
- отсутствии или низкой эффективности договорных отношений;
- политизированности процедуры установления ставок оплаты населением жилищно-коммунальных услуг;
- неэффективной тарифной политике.

Эффективный менеджмент на муниципальном рынке коммунальных услуг включает в себя следующие механизмы:

- организация тарифов с учетом потребления услуг, использование возможностей снижения затрат по элементам на основе нормативов, скорректированных с учетом местных условий по установлению дифференцированных тарифов, причем стратегия ценообразования предприятий ЖКХ в рамках города должна учитывать влияние следующих факторов: градостроительные особенности населенных пунктов, уровень благоустройства жилищного фонда, мощность предприятий жилищно-коммунальных услуг;
- создание условий по обеспечению конкуренции на основе конкурса оказания услуг на муниципальном рынке жилищно-коммунальных услуг;
- использование в качестве инструмента экономического механизма управления предприятий-монополистов в сфере ЖКУ двухставочного тарифа, который с одной стороны способен сглаживать колебания доходов предприятия за счет сокращения потребностей в средствах, а с другой стороны - отвечать интересам потребителя, оплачивающего лишь реально необходимые ему затраты.

Анализ схемы и принципов взаимодействия между организациями жилищно-коммунальной сферы позволяет сделать ряд выводов:

- отсутствует инфраструктура, способствующая развитию сферы ЖКУ;

– практически все органы имеют контролирующие, регулирующие и директивные функции.

Существующая схема управления порождает следующие проблемы: в России используется прямое нормативное регулирование тарифов на услуги естественных монополий, т.е. тарифы пересматриваются и утверждаются непосредственно органами регулирования, поэтому существующая система управления по формированию рынка ЖКУ крайне неэффективна.

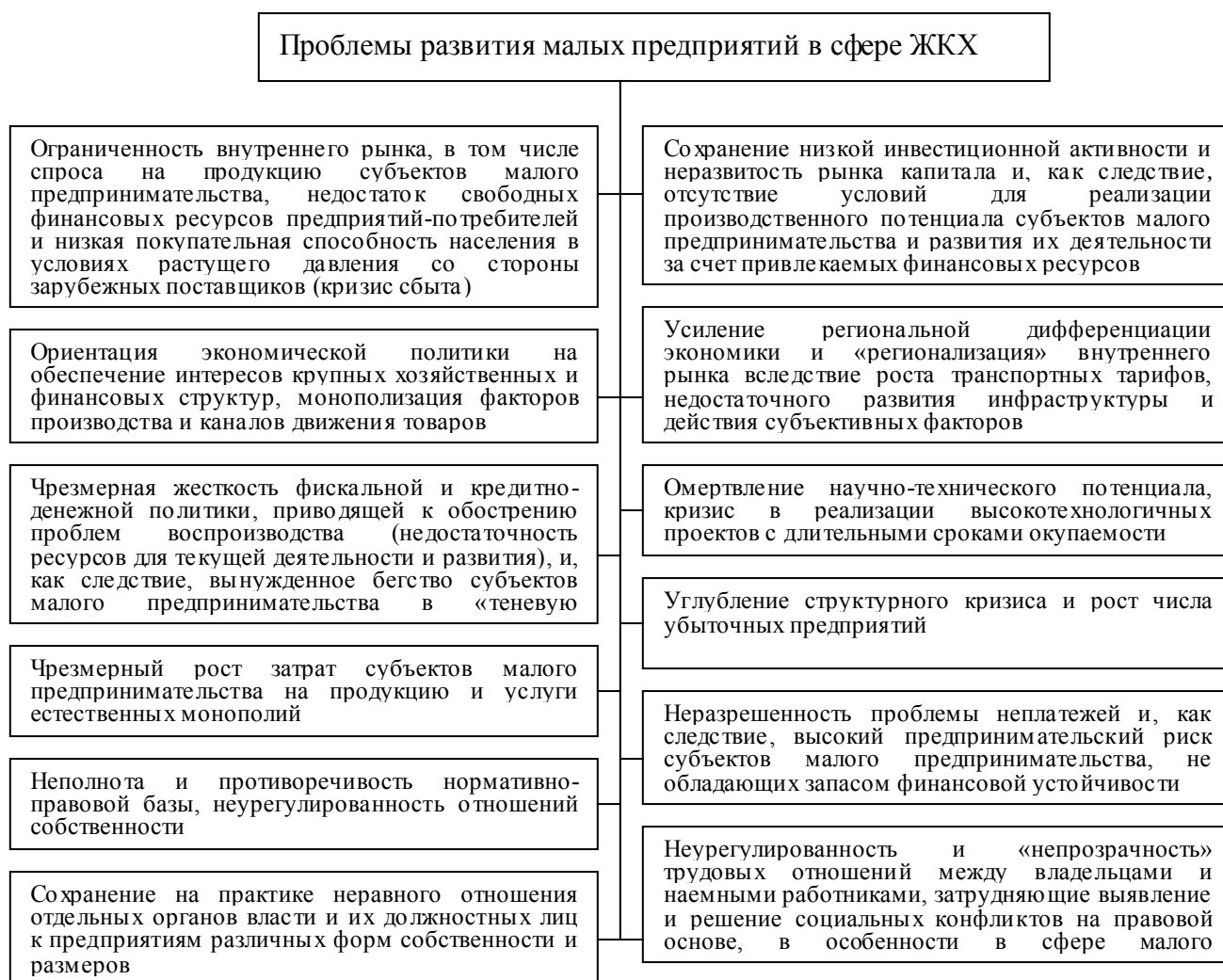


Рисунок 1. - Основные проблемы развития малых предприятий в сфере ЖКХ

Это подтверждается следующим:

– происходит рост стоимости ЖКУ без улучшения качества предоставленных услуг;

- ухудшается материальная база обслуживающих предприятий;
- небольшой объём проводимых капитальных ремонтов;
- увеличивается износ инженерного оборудования;
- происходит необоснованный рост тарифов;
- величина тарифа не зависит от качества жилищного фонда, его месторасположения;
- содержится большой штат сотрудников в контролирующих органах.

В жилищно-коммунальной отрасли муниципальных образований существуют две проблемы, требующие решения:

- формирование системы управления, обеспечивающей эффективное использование имеющихся средств и имущества;
- создание условий для привлечения инвестиций.

2.2. Анализ состояния сферы ЖКХ сельского поселения «Домнинское» Читинского района Забайкальского края

В настоящее время жилищный фонд сельского поселения «Домнинское» области насчитывает 6,5 т.м² общей площади, из них муниципальный жилищный фонд – 3 тыс.м² (29,2%), государственный – 0,3 тыс. м² (0,2%), частный – 3,5 млн. м² (82%), общественный и смешанной формы собственности – 0,1 млн. м² (0,6%).

Балансовая стоимость жилищного фонда области составляет около 18 млн. руб. Жизнеобеспечение сельского поселения «Домнинское» поддерживает 1 предприятие ООО «Металлопром», в котором занято 60 работников.

Таблица 1. - Динамика и структура жилищного фонда и обеспеченности жильем населения сельского поселения «Домнинское»

Показатели	1990 г.	2000 г.	2001 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Жилищный фонд , тыс. м ²	4,4	5,8	6,0	6,1	6,3	6,4	6,5
в том числе:							
муниципальный	-	5,1	4,7	4,7	3,8	3,1	3,6
государственный	9,0	0,4	0,3	0,2	0,2	0,3	0,3
частный	4,8	10,3	10,9	11,3	12,2	12,9	13,5
общественный и др.	0,6	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Обеспеченность населения общей площадью жилья, м ² на 1 человека	19,2	22,0	22,2	22,2	24,2	24,7	24,9
Удельный вес приватизированных квартир в общем числе квартир, подлежащих приватизации, %	0,1	39,1	44,1	46,2	51,8	52,7	48,7

С начала 2010 года по 15 июля 2010 года в сельском поселении выдано 28 кредитов на строительство и приобретение жилья на общую сумму 15,3 млн.

В рамках федеральной целевой программы «Жилище» на реализацию подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» (переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда) из федерального бюджета в поселение направлено около 1 млн. рублей.

В настоящее время в области более 400 человек живут в домах находящихся в ветхом и аварийном состоянии, общая площадь которых – 1835 м², на их восстановление, в соответствии с разработанной Программой переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда требуется 7,8 млн. руб.

Проведенный нами анализ показал, что 2,5 т. м² жилья эксплуатируется без ремонта свыше 45 лет. Из-за отсутствия средств ежегодно ремонтируется не более 0,1-0,3% жилья, вместо положенных по нормативу 4-5%.

В 2009 году объем ветхого и аварийного жилья составил 0,81% от общей площади жилфонда.

Техническое состояние коммунальной инфраструктуры характеризуется уровнем износа, превышающим 85%:

- износ сетей водоснабжения – 83%;
- износ сетей водоотведения – 62,8%;
- износ тепловых сетей – 77,1%.

В то же время не выполнен план по таким важным для населения работам как: ремонт канализации, линий водоснабжения не выполнен.

Так же целесообразно отметить, что не выполнен план по таким видам работ: вывоз мусора, уборка подъездов. Это объясняется высокой текучестью персонала, на предприятии некомплект дворников на 25%.

Поэтому мусоровозы часто подъезжают к неподготовленным контейнерам.

Запланированные работы по замене моек, раковин, смесителей выполнены в полном объеме.

Так же в полном объеме выполнены работы по подготовке к зиме теплоузлов жилых домов, так на день проверки подготовки района к зиме, готовы были все теплоузлы.

Таблица 2 - Динамика оказания услуг

Год	Объем оказанных услуг, тыс.руб.	Темп роста, %	
		базисные	цепные
2006	72436	100	100
2007	74354	102,65	102,65
2008	80914	111,7	108,82

Из таблицы видно, что в 2008г объем оказанных услуг по сравнению с предыдущим годом увеличился на 8,82%. В итоге за три года объем оказанных услуг увеличился всего на 11,7%.

Цены на услуги по содержанию и текущему ремонту жилого фонда включают: цену на услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств технических помещений, а также содержание придомовой территории жилого дома.

Динамика тарифов на услуги по содержанию и ремонту муниципального жилого фонда в рублях за 1м² общей площади жилья в месяц представлена на рисунках 2, 3

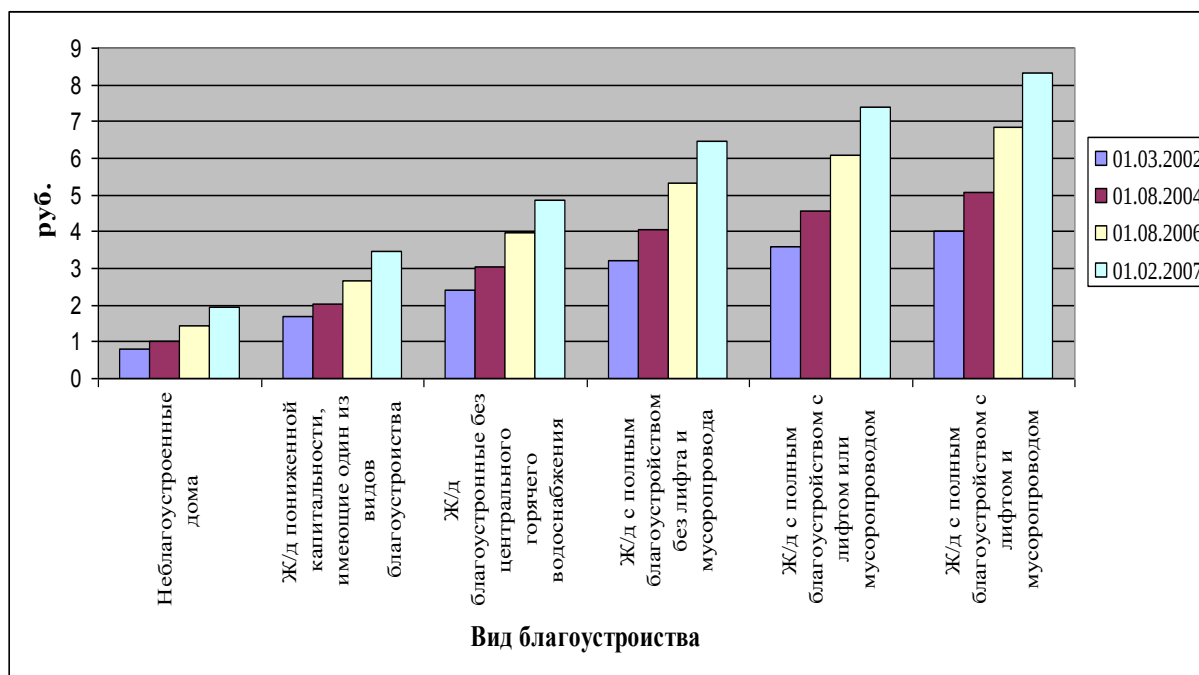


Рисунок 2- Динамика тарифов на услуги по содержанию и ремонту муниципального жилого фонда приватизированного жилья за 1м² общей площади жилья в месяц

Как видим из таблицы тарифы в течение 2002-2009 года выросли на 200%. Наиболее существенный рост произошел в домах с полным обслуживанием.

Целесообразно рассмотреть тарифы на обслуживание неблагоустроенного жилья.

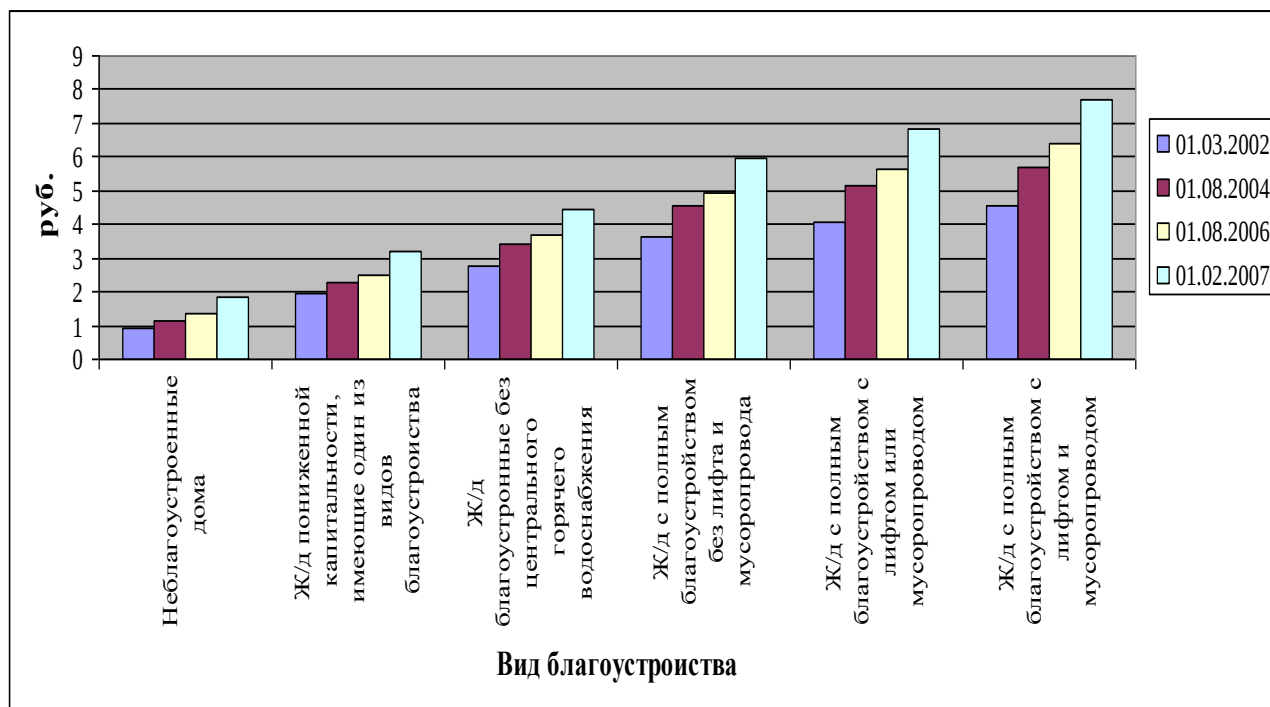


Рисунок 3 - Динамика тарифов на услуги по содержанию и ремонту муниципального жилого фонда неприватизированного жилья за 1м² общей площади жилья в месяц

Основным направлением развития на современном этапе является реформирование данного сектора экономики.

Наиболее приоритетными задачами реформирования ЖКХ сельского поселения «Домнинское» являются:

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

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

создание условий для обеспечения устойчивого функционирования ЖКХ на перспективу.

Основными векторами реформирования ЖКХ сельского поселения «Домнинское» на современном этапе должны стать:

- устранение остаточного принципа финансирования отрасли;
- создание рынка жилья и услуг в сфере ЖКХ;
- формирование эффективного собственника жилья.

Заключение

Проведенный анализ направлений развития современного ЖКХ муниципального образования позволил выявить следующие моменты:

- для определения перспектив развития муниципальных образований вопросы функционирования ЖКХ являются актуальными. При этом политика повышения уровня оплаты жилищно-коммунальных услуг должна гарантировать меры по социальной защите населения;

- дифференциация подходов к оплате жилищно-коммунальных услуг с учетом платежеспособности населения является наиболее приемлемым путем стабилизации финансирования предприятий ЖКХ средствами населения при обязательном снижении издержек по предоставлению жилищно-коммунальных услуг;

- реальное положение с финансированием предприятий ЖКХ показывает, что модернизация оборудования только за счет собственных средств предприятий невозможна.

Предприятия, оказывающие услуги тепло-, водоснабжения и водоотведения, несмотря на разнородность оказываемых услуг, характеризуются общими признаками:

- использованием в ходе технологического процесса сложной инженерной инфраструктуры, прикреплённой к конкретной территории и зависят от местных условий;

- неразрывностью и последовательностью процессов производства, передачи и потребления материальных носителей услуги;

- невозможностью компенсации недопроизводства услуг одновременно за счет более интенсивного их производства;

- необходимостью четкой взаимосвязи на всех стадиях производственного процесса;

Жилищно-коммунальное хозяйство в сельской местности также имеет свои особенности: оно требует значительно больших удельных затрат по

сравнению с городами. Это, на наш взгляд, связано с меньшей освоенностью сельской территории, наличием большого количества мелких сельских поселений, особенностями их застройки.

Однако, как показали проведенные в исследовании, ЖКХ до настоящего времени продолжает сохранять свою монопольную сущность. Это проявляется в том, что:

- во-первых, главные причины деформаций в сфере ЖКХ связаны с монопольным положением отраслей, не стимулирующих объем и качество производимых услуг и позволяющих проводить неэффективную тарифную политику;
- во-вторых, тарифное регулирование в системе ЖКХ не столько экономическое, сколько административно-политическое, исключающее как их независимую экспертизу, так и необходимую прозрачность;
- в-третьих, доходы предприятий ЖКХ не соответствуют расходам, где последние превышают первые на 20-30%, что лишает предприятия отрасли собственных источников покрытия убытков;
- в-четвертых, тарифы для населения разных муниципальных образований имеют по одним и тем же услугам необоснованные различия в несколько раз;
- в-пятых, растет задолженность населения за оказываемые услуги ЖКХ.

Список использованных источников и литературы

Нормативно-правовые акты

1. Конституции Российской Федерации : офиц. текст. – М. : Омега, 2006. – 64 с.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.06.2012)// Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.
3. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации : федер. закон от 06.10.2003 г. №131–ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 2003. – №40. – Ст. 3822.
4. Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса : федер. закон от 30.12.2004 №210 // Собр. Законодательства РФ. – 48. – Ст. 3995.
5. О некоторых мерах по усилению координации деятельности министерств и ведомств РФ, администраций краев, областей, автономной области, автономных округов : постановление Правительства РФ от 27.05.1993 №490 // Собр. законодательства РФ. – 1993. - №17. – ст. 1473.
6. О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг : постановление Правительства РФ от 22.09.1993 №935 // Собр. законодательства РФ. – 1993. - №27. – ст. 2475.
7. Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг : постановление Правительства РФ от 18.06.1996 №707 // Собр. законодательства РФ. - 1996. - №17. - Ст. 1179.

Учебная и научная литература

8. Бежаев, О.Г. Проблемы финансового обеспечения реформы ЖКХ / О.Г. Бежаев // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2002. - №9. – С. 60-64.

9. Егоров, Е.В. Экономика жилищного хозяйства России / Е.В. Егоров, М.В. Потапов. - М.: ТЕИС, 2002. – 342 с.
10. Емельянцева, М.В. Концессионные соглашения – новый вид сотрудничества с государством / М.В. Емельянцева // [Электронный ресурс] / Режим доступа : <http://www.naryishkin.spb.ru>.
11. Замирович, Е.Н. Налоговая политика предприятий и организаций ЖКХ / Е.Н. Замирович // ЖКХ. – 2004. - №2. – С. 70-78.
12. Сосна, С.И. Концессии: зарубежный опыт / С.И. Сосна // Коммунальный комплекс России. – 2005. - №3. – С. 70-75.
13. Калиниченко, Л. Оценка эффективности местного самоуправления и муниципальные кадры / Л. Калиниченко// Бюджет. – 2008. - № 12. – С. 23-28.
14. Колесов, А.С. Об интегральной оценке финансового положения объектов бюджетного финансирования / А.С. Колесов // Финансы. – 2000.- № 6.
15. Комплексная оценка уровня социально-экономического развития субъектов РФ в 2003/2005 годах. // Экономика и жизнь.- 2004.- окт. (№ 42).- С.4.
16. Конгресс муниципальных образований. О ходе реформы местного самоуправления // Городское управление. – 2005. - № 4. – С. 61-71.
17. Житков, В. Процедура оценки эффективности социально – экономического управления /В. Житков, А. Корнейчук, Л. Царфин // Проблемы теории и практики управления. – 2007. - № 7. – С. 21-30.
18. Зеркин, Д.П. Основы теории государственного управления / Д.П. Зеркин, В.Г. Игнатов – М.: Март, 2007. – 340 с.
19. Игнатьев, В.Г. Местное самоуправление: российская практика и зарубежный опыт / В.Г. Игнатьев – М.: Дело, 2006. – 270 с.
20. Исаева, Н. Административно – территориальная реформа в России: задачи и перспективы / Н. Исаева // Проблемы теории и практики управления. – 2007. - № 2. – С. 40-44.

21. Исследовательская группа «Циркон». Граждане оценивают местное самоуправление // Городское управление. – 2003. - № 10. – С. 84-91.
22. Итоги реализации ФЗ-131 в 2007 году // ЖКХ. – 2008. - № 4 ч.2. – С. 10-13.
23. Макаренко, Т.Д. Оценка качества жизни населения / Т.Д. Макаренко, Н.М. Вдовина – Иркутск: БГУЭП, 2004. – 170 с.
24. Малчинов, Н. О местном самоуправлении / Н. Малчинов // Экономист. – 2004. - № 6. – С. 72-73.
25. Маслов, Д.В. Методы и модели менеджмента качества в сфере государственного и муниципального управления в Российской Федерации / Д.В. Маслов// Реформы и право. – 2008. - № 3. – С. 23-27.
26. Мескон, М.Х. Основы менеджмента: Пер. с англ. / М.Х Мескон, М. Альберт, Ф. Хедоури – М.: Дело ЛТД, 1994. – 650 с.
27. Реформа местного самоуправления // Городское управление. – 2006. - № 2. – С. 91-94.
28. Лобода, Т.И. Реформа местного самоуправления в России / Т.И. Лобода// Конституционное и муниципальное право. – 2006. - № 2. – С. 39-40.
29. Негодуйко, А.В. Местное самоуправление в России сегодня: практические аспекты реализации / А.В. Негодуйко // Известия ИГЭА. – 2006. - № 5(50). – С. 46-49.
30. Незнамова, Е.А. Взаимодействие органов местного самоуправления с населением муниципального образования / Е.А. Незнамова // Муниципальная служба: правовые вопросы. – 2008. - № 2. – С. 32-37.
31. Окунев, А.И. Оценка деятельности органов местного самоуправления: станет ли эффективнее управление земельными ресурсами? / А.И. Окунев// Муниципальная служба: правовые вопросы. – 2008. - № 4. – С. 24-28.
32. Пронина, Л.И. О повышении эффективности исполнения полномочий органов местного самоуправления / Л.И. Пронина // ЖКХ. – 2006. - № 11. – С. 17-22.

33. Разворотнева, С.В. Оценка эффективности деятельности органов местного самоуправления: перспективы и пути развития / С.В. Разворотнева, А.В. Рябинин // Проблемы теории и практики управления. – 2008. - № 10. – С. 34-42.
34. Рудакова, Н.В. О необходимости повышения эффективности муниципального управления в крупных городах Российской Федерации / Н.В. Рудакова // Социальная политика и социология. – 2004. - № 4. – С. 164-170.
35. Ходаковский, Д.В. Историко – правовые и теоретические проблемы инкорпорации положений Европейской хартии местного самоуправления в российскую правовую систему / Д.В. Ходаковский // Государство и право. – 2005. - № 4. С. 67-78.
36. Чичелев, М.Е. Эффект и эффективность в бюджетном процессе / М.Е. Чичелев // Финансы. - 2007. - № 1.- С. 6-9.
37. Чернышов, Л.Н. Формирование рыночных отношений в ЖКХ / Л.Н. Чернышев. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1999. – 256 с.
38. Ярославцева, Т.А. Управление муниципальным хозяйством: история и современность / Т.А. Ярославцева. - Хабаровск, СПб ИВЭСЭП - 2005. – 207 с.