**Исследование**

На тему: «Планирование деятельности по повышению эффективности функционирования жилищно-коммунального хозяйства по территории МО г. Ставрополь»

выполнила студентка группы 19-ЭБ-ГУ1 Веха Ирина Евгеньевна

 (фамилия, имя, отчество)

Содержание задания:

1. Рассмотреть теоретические основы функционирования и развития ЖКХ

2. Провести анализ системы планирования по повышению эффективности функционирования.

3. Выявить проблемы и к ним рекомендации влияющие на полноценное развитие ЖКХ.

Объем работы 42 с.

Рекомендуемая литература:

1. Жадько П.А. Принципы организации управления и контроля ЖКХ.

2.Комиссарова Л.А. Современное состояние предоставления жилищно-коммунальных услуг // Вестник НГИЭИ. – 2019. – № 11.

**Реферат**

42 с., 7 табл., 17 источников.

ЖКХ, СТРУКРУРА, АНАЛИЗ, ФИНАНСИРОВАНИЕ, ПЛАНИРОВАНИЕ, ОЦЕНКА, ЭФФЕКТИВНОСТЬ, ИНФРАСТРУКРУРА, ПЕРСПЕКТИВЫ, СИСТЕМА.

Объект исследования - муниципальное образование город Ставрополь.

Цель - разработать рекомендации по планированию деятельности в рамках повышения эффективности функционирования жилищно-коммунального хозяйства МО г. Ставрополь.

Рассмотрены теоретические основы функционирования и развития ЖКХ. Представлена структура жилищно-коммунального хозяйства. Проведен анализ системы планирования по повышению эффективности функционирования. Выявлены проблемы, влияющие на полноценное развитие ЖКХ.

По результатам проделанной работы разработаны рекомендации по совершенствованию системы планирования деятельности по повышению эффективности функционирования ЖКХ в МО г. Ставрополь.

**Содержание**

Введение…………………………………………………………….……………..5

1 Теоретико-методологические основы функционирования и развития жилищно-коммунального хозяйства……………..…………...…………………7

1.1 Основные понятия и структура жилищно-коммунального хозяйства…………………………………………………………………………..7

1.2 Особенности финансирования и стандартизации жилищно-коммунального хозяйства……………………….………………………………12

* 1. Планирование деятельности органов власти по развитию жилищно-коммунального хозяйства………………...…………………………15
1. . Анализ системы планирования по повышению эффективности функционирования жилищно-коммунального хозяйства в МО г. Ставрополь………………..…………………………………………....………18
	1. Характеристика состояния ЖКХ в МО г. Ставрополь…………..18
	2. Анализ деятельности органов власти по управлению жилищно-коммунального хозяйства в МО г. Ставрополь……………….……………….23
	3. Характеристика системы планирования функционирования и развития жилищно-коммунального хозяйства в МО г. Ставрополь……..…..26
2. . Проблемы и перспективы развития системы планирования функционирования жилищно-коммунального хозяйства в МО г.Ставрополь……………………………………………………...........................32
	1. Проблемы управления и жилищно-коммунального хозяйства в МО г. Ставрополь пути их решения…………….……….……………………..32
	2. Рекомендации по совершению системы планирования деятельности по повышению эффективности функционирования жилищно-коммунального хозяйства в МОг. Ставрополь…………….………………..…36

3.3 Оценка эффективности предложенных мероприятий ………...….40

Заключение……………….…………………..……………………........………..42

Список использованных источников………………………….…...…….45

**Введение**

Актуальность исследования заключается в том, что сфера жилищно-коммунальных услуг является одной из самых востребованных для повседневной жизни людей. Кроме этого, к сожалению, все чаще можно встречать недостатки в сфере организации и оказания жилищно-коммунальных услуг населению, по поводу которых граждане направляют свои обращения в органы власти, и придают огласке в средствах массовой информации. С развитием общества, государства, социальной сферы происходит и рост потребностей людей в сфере решения повседневных жилищных вопросов. На это и направлена сфера жилищно-коммунального хозяйства.

Жилищно-коммунальное хозяйство играет важную роль в социально-экономической жизни муниципальных образований, так как непосредственно затрагивает интересы и вопросы обеспечения жизнедеятельности населения.

Жилищно-коммунальное хозяйство имеет важное значение в процессе развития и благоустройства территории, а также благосостоянии ее населения, материальном и духовном. ЖКХ организует жизненную среду человека. В современных муниципальных образованиях жилищно-коммунальное хозяйство характеризует степень цивилизованности жизни.

Объектом исследования выступает муниципальное образование город Ставрополь.

Предмет исследования – система планирования развития системы ЖКХ в муниципальном образовании г. Ставрополь.

Цель исследования – разработать рекомендации по планированию деятельности в рамках повышения эффективности функционирования жилищно-коммунального хозяйства МО г. Ставрополь.

Достижение указанной цели предусматривает постановку и решение следующих задач:

- рассмотрение основных понятий и структур жилищно-коммунального хозяйства;

- рассмотрение особенности финансирования и стандартизации в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- изучение соответствующего законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- рассмотрение планирования деятельности по развитию жилищно-коммунального хозяйства;

- исследование основных показателей деятельности отрасли жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования г. Ставрополь;

- анализ системы планирования по повышению эффективности функционирования жилищно-коммунального хозяйства;

- выявление основных проблем и способы их совершенствования под средством программ в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Теоретико-методологической основой исследования послужили труды отечественных ученых, таких как : Л.Н. Чернышова, М.А. Винокурова и А.А. Суходолова, посвященные функционированию системы ЖКХ в муниципальном образовании; законодательные и нормативные акты РФ; материалы научно-практических конференций и сети Интернет.

Основная база исследования формировалась на основе официальных статистических данных, аналитических материалов, нормативных, отчетных, служебных материалов администрации МО г. Ставрополь.

Для написания данной работы использовались такие методы исследования, как: метод наблюдения, метод измерения, метод индукции, системный подход.

Структура обусловлена целью и задачами исследования и включает в себя: введение, три раздела, заключение и список использованных источников.

**1 Теоретико-методологические основы функционирования и развития жилищно-коммунального хозяйства**

* 1. **Основные понятия и структура жилищно-коммунального хозяйства**

Государственная политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а в частности в области капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов находится на глубокой стадии реформирования и требует совершенствования, в том числе на уровне региональных органов власти.

Прежде всего, необходимо начать с приведения различных трактовок жилищно-коммунального комплекса (далее – ЖКХ) в трудах отечественных ученных. Исследование литературных источников дает понять то, что данное понятие не является однозначным. Чаще всего понятие ЖКХ рассматривается в трех основных аспектах:

- совокупность разнопрофильных предприятий, обладающих определенной автономией, целью которых является формирование жизненной среды населения;

- отрасль инфраструктуры территории, основной задачей которой является организация жизненной среды населения;

- одна из подотраслей сферы услуг.[6]

В целом, жилищно-коммунальное хозяйство было создано в России еще в XVII веке. Однако за столько долгое время трактовки к его пониманию успели значительно поменяться. Так, Л.Н. Чернышов рассматривает жилищно-коммунальное хозяйство как важнейшую систему жизнеобеспечения и безопасности населения, которая выполняет функции по обеспечению жизни и работы для населения, а также предприятий различных отраслей национальной экономики требующимися ресурсами [1].

Также хочется привести трактовку ЖКХ М.А. Винокурова и А.А. Суходолова. В их работе ЖКХ определяется как совокупность предприятий, служб и хозяйств, деятельность которых направлена на обеспечение людей комфортным проживанием с помощью осуществления предоставления жилищно-коммунальных услуг согласно стандартам качества [4].

Таким образом, на основе анализа различных научных трудов, можно сказать, что жилищно-коммунальное хозяйство - это многофункциональная, комплексная, динамически развивающаяся система национальной экономики, характеризующаяся обеспечением воспроизводства и содержанием жилого фонда, а также производством и доведением непосредственно до потребителя коммунальных услуг.

К специфичным чертам ЖКХ следует отнести [5]:

- локальный характер деятельности;

- многоотраслевой характер;

- издержки, направленные на производство коммунальных услуг отличаются особенной структурой, при которой основными издержками являются затраты на энергоносители;

- предприятиям жилищно-коммунального хозяйства необходимо быть готовыми выпустить объем продукции и реализовать столько услуг, сколько их требуется в каждый определенный момент времени;

- большая доля муниципальной собственности на земельные и иные ресурсы, жилой, а также нежилой фонды.

Среди характерных черт, присущих жилищно-коммунальным услугам следует выделить следующие:

- низкая степень заменяемости другими услугами;

- принадлежат к группе жизнеобеспечения;

- социальная значимость.

На сегодняшний день в структуру жилищно-коммунального хозяйства России входит свыше 30 видов деятельности, главными из которых являются следующие:

- жилищное хозяйство;

- тепло- газо- и электроснабжение;

- водоснабжение и канализование сточных вод;

- гостиничное и банно-прачечное хозяйство;

- оказание ритуальных услуг;

- благоустройство.

В структуре жилищно-коммунального хозяйства выделяется 3 основных вида предприятий:

1) санитарно-технические предприятия – предприятия, занимающиеся обслуживанием канализации, водопровода, а также уборкой территорий населенных мест и другие;

2) транспортные предприятия – предприятия, занимающиеся перевозкой людей и грузов;

3) энергетические предприятия – предприятия, занимающиеся электро- газо-, теплоснабжением и иными видами энергетического обслуживания населенных пунктов [6].

Категория потребителей услуг ЖКХ представлена всем населением страны. Спрос на коммунальные услуги является постоянным, а расходы на их оплату регулярно занимают свое место в структуре расходов населения.

Следовательно, вопрос оплаты коммунальных услуг представляется одним из наиболее сложных в данной сфере. С иной стороны, обеспечение конкурентной среды в отрасли подразумевает формирование обоснованных тарифов, определенных договорными отношениями, которые будут покрывать издержки организаций, действующих в данной отрасли.

Необходимо понимать, что при массовой неуплате коммунальных платежей, оказание коммунальных услуг высокого качества становится невозможным.

Также стоит сказать, что все отрасли, действующие в системе ЖКХ можно разделить на две категории:

- монопольные отрасли – которые установлены централизовано, определены на основе научно обоснованной методики с применением определенных норм и стандартов. В качестве примера можно привести следующие: водопроводно-канализационное хозяйство, коммунальная энергетика;

- конкурентные отрасли жилищно-коммунальной сферы - отрасли, в которых в роли экономически обоснованных тарифов могут быть рыночные цены. Яркими примерами таких отраслей, могут служить следующие: жилищное хозяйство, ремонтно-строительное производство, сбор и удаление отходов и другие [7].

ЖКХ играет важную роль в социально-экономической жизни муниципальных образований, так как непосредственно затрагивает интересы и вопросы обеспечения жизнедеятельности населения. Жилищно-коммунальное хозяйство имеет важное значение в процессе развития и благоустройства территории, а также благосостоянии ее населения, материальном и духовном. ЖКХ организует жизненную среду человека. В современных муниципальных образованиях жилищно-коммунальное хозяйство характеризует степень цивилизованности жизни. От уровня организованности системы ЖКХ муниципального образования зависит внутреннее состояние его жителей, а также эффективность работников в области производства, науки, медицины и так далее. Ведь в зависимости от эффективности работы коммунальных служб люди обеспечиваются необходимыми ресурсами (вода, тепло, электроэнергия), услугами общественного транспорта и обслуживания инженерного оборудования сооружений и зданий. Кроме всего перечисленного от качества работы данных служб зависит санитарное состояние территорий.[15]

Таким образом, жилищно-коммунальное хозяйство - это многофункциональная, комплексная, динамически развивающаяся система национальной экономики, характеризующаяся обеспечением воспроизводства и содержанием жилого фонда, а также производством и доведением непосредственно до потребителя коммунальных услуг. Обеспечив полноценную ее работу, регионы добьются эффективности в функционирования всей структуры.

**1.2 Особенности финансирования и стандартизации жилищно-коммунального хозяйства**

Жилищно-коммунальное хозяйство является важным сектором экономики страны, призванным удовлетворять повседневные нужды населения, предприятий, организаций и учреждений в различных услугах жизнеобеспечения. Характеризуя поле деятельности отрасли, необходимо выделить следующие его основные особенности.[6]

Во-первых, поставщики жилищно-коммунальных услуг работают как на потенциально высоконкурентных рынках, связанных, к примеру, с эксплуатацией жилья, так и в сферах, где значительную долю составляют услуги естественных монополий. Процессы тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения населенных пунктов характеризуются тесной зависимостью между производством и потреблением услуг, а коммунальные предприятия, обеспечивающие поставку указанных ресурсов по распределительным сетям, являются естественными локальными монополистами. Такая система обеспечения потребителей исторически обусловлена построением топливно-энергетического комплекса России.

Во-вторых, система ЖКХ была и остается одной из самых многопрофильных отраслей экономики. Основные элементы этой структуры заключены в названиях системы - жилищная и коммунальная. В свою очередь жилищная составляющая обеспечивает эксплуатацию жилого фонда, его ремонт, сдачу в аренду нежилых помещений. В состав коммунального хозяйства входят санитарно- технические предприятия (водопровод, канализация, санитарная очистка); внутригородской электрический транспорт; предприятия коммунального обслуживания (бани); коммунальная энергетика (электрические, газовые, тепловые сети); внешнегородское благоустройство (дорожно-мостовое хозяйство, уличное освещение, озеленение) и т.д.

В соответствии с действующим законодательством РФ в жилищно-коммунальной сфере могут осуществлять производственную или иную деятельность организации, учреждения и предприятия любых организационно-правовых форм собственности при условии получения соответствующей лицензии. Отдельные виды деятельности как жилищной, так и коммунальной сферы могут полностью или частично финансироваться за счет средств бюджета, другие услуги носят исключительно коммерческий характер.

Условия хозяйствования и источники финансирования работ и услуг определяют третью особенность ЖКХ, а именно двоякую роль отрасли в формировании доходов бюджета территории и значительные объемы ассигнований, направляемых на ее содержание и развитие.

Четвертая особенность обусловлена высокой степенью государственного регулирования жилищно-коммунальной сферы в части установления отношений между поставщиками и потребителями услуг. При изучении нормативно-правовой базы в этой области необходимо иметь в виду, что большое число и разнообразие принятых в последнем десятилетии законодательных актов (более 230 федеральных законов, указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ) свидетельствуют о серьезных проблемах и противоречиях в этой отрасли. Радикальный характер реформ в ЖКХ очевиден. Главными итогами предшествующего десятилетия можно считать создание правовых и организационных основ жилищной политики, определение приоритетных направлений ее реализации, изменение методов регулирования ЖКХ на основе рыночных механизмов; проведение приватизации жилого фонда не путем раздачи ваучеров, а путем предоставления гражданам занимаемого жилья. [8]

Функциональная классификация расходов бюджетов Российской Федерации является группировкой расходов бюджетов всех уровней, отражающей направление финансов на выполнение основных функций государства.

Первым уровнем указанной классификации являются разделы, состоящие из подразделов, конкретизирующих направление финансов на осуществление деятельности государства в определенной области и образующих второй ее уровень. Ведомственная классификация расходов федерального бюджета является группировкой расходов, отражающей распределение бюджетных ассигнований по прямым получателям средств из федерального бюджета, а в рамках их бюджетов - по целевым статьям и видам расходов.[9]

Рассмотрим систему стандартизации жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, которая включает в себя значительный перечень федеральных стандартов, они предназначены для объективного и прозрачного решения вопросов об оказании финансовой поддержки консолидированным бюджетам субъектов РФ за счет федерального бюджета.

Кроме того указанные стандарты являются основой при определении прав граждан на получение жилищных субсидий.

В систему стандартизации ЖКХ входит допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги и условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Требования предоставляются на: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

В условиях развития рыночных отношений и повышения самостоятельности предприятий ЖКХ преобладающее значение в организации управления приобретают финансовые инструменты, согласующиеся с тарифной политикой государства. Сложившаяся практика финансирования и тесно связанные с ней проблемы ценообразования затрагивают интересы всех субъектов правоотношений, участвующих в процессе производства и потребления жилищно-коммунальных услуг. В разные годы в нашей стране применялись различные подходы к установлению тарифов.

Следует отметить, что в настоящее время отсутствует единая методологическая база для согласованного регулирования тарифов на федеральном, региональном и муниципальном уровнях. Это не позволяет увязывать изменение тарифов на газ (федеральный уровень) и электроэнергию (региональный уровень) с изменением тарифов на тепловую энергию и воду (муниципальный уровень). Не всегда учитываются возможности населения и бюджетный организаций оплатить эти услуги по повышенным тарифам.

На начальном этапе реформ при либерализации цен жилищно-коммунальной сфере была отведена роль амортизатора последствий.

Поэтому сложившаяся практика установления тарифов на услуги по газо-, водо-, теплоснабжению, электроэнергии характеризуется неравнозначным подходом к потребителям. Например, тарифы на электроэнергию все еще дифференцируются в зависимости от группы, к которой отнесены потребители. Самые высокие тарифы установлены для промышленности, вторая группа включает в себя организации бюджетной сферы и сельского хозяйства, третья - население. Уровень тарифов для населения значительно ниже, чем для потребителей, отнесенных к первой группе. В этом и проявляется перекрестное субсидирование, когда промышленность покрывает часть затрат населения. Однако рыночные условия настоятельно требуют отмены такого положения: завышение коммунальных платежей для производителей увеличивает стоимость товаров, работ и услуг, сокращая при этом конкурентную привлекательность отечественной продукции.[12]

Тарифное регулирование, которое ежегодно меняется за счет бюджета и экономики России, имеет значимую роль для ЖКХ. Необходимо иметь единую методологическую базу для согласованного регулирования тарифов на федеральном, региональном и муниципальном уровнях. Для этого нужно реализовать планирование деятельности по повышению эффективности функционирования жилищно-коммунального хозяйства.

**1.3 Планирование деятельности органов власти по развитию жилищно-коммунального хозяйства**

Планирование деятельности органов власти по развитию ЖКХ утверждает в распоряжении Правительство Российской Федерации, тем самым рекомендует органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления руководствоваться положениями этой планировки.

Планирование деятельности органов власти осуществляется в целях:

- определения основных приоритетов, среднесрочных целей и задач государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- формирования у участников правоотношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, инвесторов, потребителей ресурсов и жилищно-коммунальных услуг единых ориентиров и ожиданий относительно направлений и перспектив развития жилищно-коммунального хозяйства;

- определения основных мер и мероприятий, направленных на достижение намеченных целей. [13]

Реализация планирования зависит от макроэкономической конъюнктуры, включая динамику цен, процентных ставок по кредитам, уровня доходов населения, а также от социальных и политических факторов, региональных и местных социально-экономических условий и особенностей.

Ключевыми направлениями планирования, которые реализуют органы власти, являются:

- формирование активных и ответственных собственников помещений в многоквартирных домах, обладающих всеми правами на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав, а также определенным уровнем ответственности за принимаемые решения;

- развитие предпринимательства, усиление конкурентной среды и привлечение частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства;

- совершенствование системы отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах, управляющими организациями и ресурсоснабжающими организациями;

- повышение энергетической эффективности отрасли. [16]

Ключевые вопросы планирования органами власти в сфере ЖКХ:

- с помощью, каких инструментов будет выражена наиболее эффективность целевых программ;

- как за минимальный срок добиться результата;

- план стратегии на долгих срок, редактирование его и так далее.

К сфере жилищно-коммунального хозяйства отнесены такие основные направления, как:

- осуществление деятельности, направленной на улучшение условий проживания граждан в жилищном фонде, включающей в себя управление многоквартирными домами, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в том числе модернизацию лифтового оборудования, а также переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

- осуществление регулируемых видов деятельности в сфере поставки коммунальных ресурсов, включающих в себя холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, теплоснабжение, а также обращение с твердыми коммунальными отходами;

- ведение государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, включающей в себя такие сферы, как социальная политика, кадровая политика, а также общественный контроль.

Планирование в качестве приоритетов развития отрасли жилищно-коммунального хозяйства определяет:

- предоставление качественных жилищно-коммунальных услуг потребителям в целях обеспечения гражданам комфортных условий проживания;

- наличие баланса интересов различных участников сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Отдельно следует рассмотреть вопрос о полномочиях органов местного самоуправления, а затем вопросы о функциях. Вопрос о содержании полномочий содержит в себе ст.16. Сама статья 16 подразумевает «Вопросы местного значения городского округа» Федерального закона от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» определено, что «к вопросам местного значения городского округа относятся: ... 4) организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом; ... 24) организация сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов...».

Вопрос функции органа местного самоуправления городского округа применительно к развитию и планированию состоят в следующем:

1) обеспечение принятия и использования блока документов территориального планирования и реализации планов, без которых планирование развития инфраструктуры невозможно как по формальным основаниям, так и по содержательно-технологическим основаниям невозможность строить элементы без таких документов;

2) обеспечение подготовки, принятия и реализации инвестиционных программ организаций коммунального комплекса.

Цели, стоящие перед органами власти при планировании коммунальной инфраструктуры, как отмечалось ранее, в число функций, которые выполняют органы публичной власти в сфере регулирования градостроительной деятельности, входит и деятельность по созданию условий для строительства объектов недвижимости на определенной территории

Таким образом, права, законные интересы и обязанности всех участников сферы жилищно-коммунального хозяйства должны быть ясно сформулированы и обеспечивать учет и развитие интересов всех участников правоотношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

**2 Анализ системы планирования по повышению эффективности функционирования жилищно-коммунального хозяйства в МО г. Ставрополь**

**2.1 Характеристика состояния ЖКХ в МО г. Ставрополь**

Ставрополь — город, [административный центр](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80) [Ставропольского края](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9) Российской Федерации. Культурный, деловой и промышленный центр края. Один из крупнейших городов [Северного Кавказа](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%9A%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%B7) и [Северо-Кавказского федерального округа](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BE-%D0%9A%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%84%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3).

Характеристика состояния жилищно-коммунального хозяйства г. Ставрополь является многоотраслевым комплексом, который по существующему законодательству относится к компетенции органов местного самоуправления. Но в администрации многих регионов отсутствуют структурные подразделения, занимающиеся проблемами данной отрасли и вывода ее из кризисного состояния. В сегодняшних условиях укрепления вертикали власти региональные проблемы ушли на второй план, имеют место диспропорции в управлении. Проведенные исследования в МО г.Ставрополе позволили дать оценку состоянию жилищного фонда и выявить существующие здесь проблемы. [5]

Т а б л и ц а 1 - Общие сведения о жилищном фонде в г. Ставрополь , 2021г.

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателей | Общая площадь жилых помещений всего, тыс. кв. м |
| Жилищный фонд всего: | 53783 |
| городской жилищный фонд | 30698 |
| сельский жилищный фонд | 20085 |
| Частная | 47487 |
| Государственная | 850 |
| Муниципальная | 5445 |
| ветхий фонд | 719,7 |

На начало 2021 г. жилищный фонд Ставрополя насчитывал 53783 тыс. кв. метров общей площади и увеличился за год на 1,4%. В городской местности расположено 57% жилищного фонда, в сельской – 43%. В 2020 г. в Ставрополе было введено 701,0 тыс. кв. метров общей площади жилья, прирост по отношению к 2018 г. составил 8,2%. В общем объеме на долю индивидуальных застройщиков пришлось 63,4%. В среднем на одного жителя города приходится 19,8 кв. метра общей площади.[15]

В жилищном хозяйстве из года в год увеличивается подлежащий сносу или серьезной модернизации ветхий и аварийный жилищный фонд. В настоящее время в ветхих и аварийных домах с износом более 70 процентов проживает более 36 тысяч человек.

Постоянный дефицит выделяемых средств из бюджетов всех уровней на содержание и ремонт жилищного фонда в течение предыдущих лет существенно снизил надежность строительных конструкций и систем инженерного обеспечения жилых домов. Из-за недостатка финансирования объекты, требующие капитального ремонта, переходят из года в год, что впоследствии отражается на качестве работ и сроках выполнения капитального ремонта. Общее отставание в выполнении работ капитального характера составляет 15–20 лет.

Характеризуя сферу коммунального хозяйства, можно отметить следующие проблемы:

- износ объектов данной отрасли составляет 70%;

- применяются неэффективные и энерго-затратные технологии.[4]

Ранее было сказано, что жилищно-коммунальное хозяйство имеет множество направлений, притом, что они жизненно необходимы для благоприятной жизнедеятельности граждан, поэтому далее я хочу уделить внимание на уровне МО г. Ставрополь на такие области как: водоснабжение , теплоснабжение, электроснабжения.

В области водоснабжения - МУП «Водоканал» в 2020 году выполнены ремонтные работ на сумму 3,5 млн. руб. - это почти в 2 раза больше, чем в 2019 году. Сделан капитальный ремонт фильтра в цехе очистных сооружений водозабора. Заменено почти 1,5 тысяч метров сетей водопровода, заменен резервный кабель от насосной станции 1-го подъема до станции 2-го подъема.

В рамках городской целевой программы «Обеспечение населения города Ставрополя питьевой водой на период 2020 - 2023 г.» выполнены работы по строительству водопроводов. Общая протяженность сетей почти 3 тыс. метров на сумму 1,11 млн.руб., в том числе из городского бюджета было выделено - 350 тыс.руб.

В области теплоснабжения - в 2019 году МУП «Коммунальные тепловые сети» обеспечили подачу тепла для населения и организаций в полном объеме. Для бесперебойной работы теплосетей выполнены работы на сумму 5 млн. руб. Своевременно подготовлены к отопительному сезону центральные тепловые пункты и котельные. Произведена замена и частичный ремонт трубопроводов отопления и горячего водоснабжения протяженностью более 10 км. Подключены к системе горячего водоснабжения жилые дома.[7]

В области электроснабжения - МУП «Ставропольские городские электросети» для обеспечения стабильности работы выполнили капитальный ремонт объектов энергоснабжения на общую сумму 4,9 млн. рублей - это почти в 2,5 раза больше, чем в 2018 году.

К сожалению, на развитии коммунального хозяйства отрицательно сказываются долги населения. С должниками велась активная работа. За прошедший год направлено 353 судебных исков, из них рассмотрено и удовлетворено 268 исков, возмещено 1,4 млн. рублей (за 2019 год - 900,0 тыс. рублей).

Существуют показатели состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства, которые представляют характеристику финансового состояния жилищно-коммунального хозяйства города в целом, которые представлены в сравнительной форме между 2019 и 2020 годом под абсолютным и относительным отклонением.

Т а б л и ц а 2 - Финансовое состояние предприятий ЖКХ г. Ставрополь

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2020 | 2021 | Отклонение |
| Абсолютное | Относительное, % |
| Выручка от реализации работ (услуг), тыс.руб | 459109 | 679145 | 220036 | 47,9 |
| Финансовый результат(прибыль,убытки), тыс.руб | 16790 | 66345 | 49555 | 195,1 |
| Дебиторская задолженность, всего: | 45000 | 160800 | 115800 | 57.3 |
| Кредиторская задолженность, тыс.руб | 134000 | 117890 | - 16110 | -12 |
| Стоимость услуг ЖКХ на 1 км.м. общей площади в месяц, руб. | 21 | 24 | 3 | 14,2 |
| Собираемость платежей, % | 85 | 80 | -5 | -5,8 |

Основной проблемой финансового состояния предприятий ЖКХ является задолженность населения за потребленные коммунальные услуги, которая по состоянию на 01.01.2021 составляет более 54 млн.рублей. Данные из анализа показывают, что отклонение в 2020 году все же есть. Наиболее ярко выражено это в: собираемость платежей, кредитная задолженность. Одной из важнейших задач в области ЖКХ является вывод из кризисного состояния предприятия «Благоустройство», в отношении которого сейчас проводится процедура банкротства.[16]

Для устранения этой проблемы, эксперты в области ЖКХ, вводят на уровне муниципальных законах льготы и субсидии по оплате жилья и коммунальных услуг. Это иными словами социальная помощь для семей. Ниже представлена таблица, где подробно этот объем измеряется и реализуется.

Тем не менее, общие сведения о жилищном фонде г. Ставрополь за 2020 год вводятся в приблизительном показателе в частой, государственной, и муниципальной сфере, при этом они подлежат сравнительному анализу за счет отклонения.

Т а б л и ц а 3 - Объем социальной помощи по оплате жилья и коммунальных услуг г. Ставрополь

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2020 | 2021 | Отклонение |
| Абсолютное | Относительное, % |
| Количество семей, получающих субсидии, кол-во | 5670 | 5890 | 220 | 3,88 |
| - предоставлено, тыс.руб | 55800 | 39680 | -16120 | -28,88 |
| - профинансировано, тыс.руб | 73120 | 15000 | -58120 | -79,48 |
| - предоставлено по льготам, тыс.руб | 34000 | 69780 | 35780 | 105,23 |
| - профинансировано по льготам,тыс.руб | 21560 | 87320 | 65760 | 405,1 |

Уменьшение количества семей, получающих субсидии в 2021 году по сравнению с 2020 годом произошло в связи с изменением методики расчета согласно Постановлению Правительства РФ от 30.08.2018г. № 444 .[11]

В 2020 - 2023 г. в рамках реализации республиканской целевой программы «Жилище» были выделены финансовые средства в сумме 16800 тыс. рублей для представления жилищных займов на приобретение и строительство жилья.

На сегодняшний день показатели и индикаторы дают точную картину состояния жилищно-коммунального хозяйства города Ставрополя, которая как правило, изменяется каждый год.

**2.2 Анализ деятельности органов власти по управлению жилищно-коммунального хозяйства в МО г. Ставрополь**

Для осуществления управления жилищно-коммунального хозяйства в городе Ставрополь выступает Комитет городского хозяйства, который является отраслевым органом администрации города, созданным для решения вопросов, отнесенных в соответствие с федеральным законодательством Ставропольского края.

Комитет городского хозяйства включает в себя структуру комитета ЖКХ по МО г. Ставрополь, который по виду относится к линейной структуре. В структуру комитета входят: аппарат, экономический отдел, бухгалтерия, отдел коммунального хозяйства, жилищный отдел, общий отдел.

Выполняет следующие обязанности: организует выполнение полномочий администрации города Ставрополя по решению вопросов:

- жилищно-коммунального хозяйства на территории города Ставрополя, в том числе обеспечения устойчивой работы организаций жилищно-коммунального комплекса, расположенных на территории города Ставрополя;

- осуществление контроля за обеспечением сохранности жилищной сферы;

- осуществляет прием граждан, рассматривает их обращения по подведомственным вопросам, а также жалобы на действия (бездействие) работников комитета городского хозяйства администрации города Ставрополя и так далее.

Направления реализации государственных программ соответствуют приоритетам социально-экономического развития г. Ставрополя, установленным стратегией социально-экономического развития на долгосрочную перспективу.

В целях исполнения Указов Президента РФ от 7 мая 2018 года проводятся публичные консультации и обсуждение проектов нормативных актов по целевым программам, таким как:

- формирование комфортной городской среды;

- государственная программа г. Ставрополь «Доступное и комфортное жилье»;

- региональная система капитального ремонта многоквартирных домов.

В целях реализации указанных целевых программ и обеспечения устойчивого социально-экономического развития г. Ставрополя взяты цели и задачи этих программ. Цель программы - повышение уровня надежности предоставления коммунальных услуг. Задачами программы определены:

- увеличение объема частных инвестиций, привлеченных в сферу жилищно-коммунального хозяйства;

- снижение объемов потерь и количества аварий (инцидентов) при производстве, транспортировке и распределении коммунальных ресурсов.

Для эффективного планирования целевых программ на территории г.Ставрополя необходимо понять сильные, слабые стороны, а также возможности и угрозы жилищно-коммунального хозяйства региона. Для этого, мною был составлен SWOT-анализ, который ясно раскрывает состояние ЖКХ в общем, со всеми подводными камнями.

Т а б л и ц а 4 – SWOT-анализ ЖКХ г. Ставрополь

|  |  |
| --- | --- |
| Сильные стороны |  Слабые стороны |
| - устойчивый высокий спрос на услуги, обусловленный их принадлежностью к товарам первой необходимости; | - высокий износ и низкая эффективность основных фондов ЖКХ; |
| - большой объем технических и технологических инноваций, научных разработок, применение которых возможно в ЖКХ; | - недофинансирование ЖКХ по существующим тарифам; |
| - финансовая, методическая помощь государства в реализации инвестиционных проектов. | - медленный рост реальных доходов населения. |
| Возможности | Угрозы |
| - обучение персонала; | - нарастающий износ основных фондов; |
| - совершенствование системы управления; | - увеличение количества аварий на объектах инфраструктуры, обусловленных высоким износом основных фондов; |
| - совершенствование финансирования и ценообразования. | - саботирование населением проводимых преобразований. |

Изучив все стороны жилищно-коммунального хозяйства, можно сделать вывод. Для реализации целевой программы, экспертам, сотрудникам, органам власти необходимо более качественно изучить слабые стороны и возможные риски, для того, чтобы их стало с годами меньше.

Министерство ЖКХ г. Ставрополя предоставил анализ о проделанной работы в 2020 году и акцентировал внимание на вопросе, какие работы провели на Ставрополье для улучшения качества и объемов воды в отдаленные районы и сколько это стоило.

В 2020 году в МО г. Ставрополь реализованы 15 объектов в 10 муниципальных образованиях и городских округах. Охвачены 36 населенных пунктов с населением 129 тысяч человек. Выделенные для этого средства из краевого бюджета — 401 миллион рублей.[15]

Министерство полностью завершило прокладку водной артерии до этих населенных пунктов и соответственно подключение их к действующим очистным сооружениям воды. Но для того, чтобы этот район был полностью обеспечен водоснабжением в части населенных пунктов плюс столицы района, города Новоалександровска, еще предстоит реконструировать сами очистные сооружения. Также работы проходили в Изобильненском городском округе, Благодарненском городском округе, Новоселицком, Советском, Георгиевском, Кировском.

Эти мероприятия завершили в 2020 году. Что касается капитального ремонта, это работы одного года. Модернизации, реконструкции и строительства готовится проектирование, также проходит экспертиза и в дальнейшем приступают к строительно-монтажным работам.

В целях создания конкурентной среды, повышения качества строительно-монтажных работ, снижения себестоимости в 2020 году органы власти провели 32 конкурса на объектах коммунального строительства, реконструкции и ремонта, Ленинский район – 9 объектов, Промышленный район – 2 объекта, Октябрьский район – 16 объектов. В г. Ставрополе капитальный ремонт жилых домов, инженерных сооружений, по-прежнему, проводится с привлечением подрядных предприятий на бесконкурсной основе и без наличия проектно-сметной документации.

Что касается строительства и ввода в эксплуатацию жилья в целом по городу за счет всех источников финансирования, то в 2020 году в результате принимаемых Правительством края мер достигнуто увеличение объемов ввода жилых домов по сравнению с 2019 годом на 9%. Общий объем составил 890 тыс. кв. метров жилья. Тем не менее, это еще далеко до лучших показателей, достигнутых в дореформенный период.

В целом следует отметить, что работа, проводимая управлением в течение 2020 года, была направлена на недопущение нарушений действующего законодательства в строительной и жилищно-коммунальной сферах. Благодаря проводимой работе удалось избежать аварий на стройплощадках, разрушений с потерей устойчивости зданий и сооружений, обеспечивать соблюдение интересов граждан при предоставлении им жилищно-коммунальных услуг.[11]

**2.3 Характеристика системы планирования функционирования и развития жилищно-коммунального хозяйства в МО г. Ставрополь**

Система планирования функционирования и развития ЖКХ в МО городе Ставрополь отражена в стратегии, которая реализуется до 2032 года на основе целей и задач, поставленных комитетом городского хозяйства.

Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства г. Ставрополя на период до 2032 г. (далее - Стратегия) разработана в соответствии с Конституцией Российской Федерации, с Федеральным законом от 28 июня 2014 г. № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в субъектах Российской Федерации». Сроки реализации Стратегии - 2022 - 2032 годы.

В Стратегии к сфере ЖКХ отнесены следующие виды экономической деятельности и направления: капитальный ремонт общего имущества; осуществление регулируемых видов деятельности в сфере поставки коммунальных ресурсов (предоставления коммунальных услуг) - теплоснабжения, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электро- и газоснабжения.

Стратегия разработана с учетом приоритетных целей и задач социально-экономического и технологического развития МО г. Ставрополь, лучших международных практик, а также при участии широкого круга представителей отраслей сферы ЖКХ, экспертного и научного сообщества.

Т а б л и ц а 5 - Цели, задачи и основные направления социально- экономического и технического развития
МО г. Ставрополь

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Цели: | Задачи: | Основные направления: |
| - кардинальное улучшение технического состояния ЖКХ; | - создание условий для повышения активности и ответственности собственников помещений, повышения их роли как коллективного заказчика профессиональных услуг; | - основное направления реализации Стратегии развития сферы ЖКХ это жилищная сфера; |
| -повышение энергоэффективности и уровня комфортности проживания в городе гражданам за счет ответственного управления; | - создание условий для развития конкуренции на рынке услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту, повышению качества оказываемых услуг и выполняемых работ; | - вариант базового сценария; |
| -снижение себестоимости производства, доставки и сбыта коммунальных  | - создание условий для привлечения инвестиций в капитальный ремонт и  | - сценарий развития. |
| ресурсов; | энергоэффективную модернизацию; |  |
| - переход от безадресного сдерживания уровня тарифов к установлению обоснованных тарифов и социальной поддержке исключительно на адресной основе. | -обеспечение технологической доступности коммунальных услуг для всех граждан г. Ставрополя. |  |

В рамках Стратегии жилищная сфера структурирована по направлениям: капитальный ремонт и энергоэффективность жилищной среды. Рассмотрим более подробно в таблице 6 каждое направление.

Т а б л и ц а 6 – Стратегия по направлениям: капитальный ремонт и энергоэффективность жилищной среды

|  |  |
| --- | --- |
| Капительный ремонт | Энергоэффективность жилищной сферы |
| Основная цель: |
| - создание условий для успешного функционирования и преобладающего развития модели специальных счетов наряду с параллельным поэтапным сокращением административно-централизованной системы проведения капитального ремонта; | - повышение энергоэффективности за счет создание системы муниципального стимулирования (включая различные формы поддержки) собственников и частных инвесторов в проведении мероприятий по повышению энергетической эффективности; |
| Основные задачи: |
| - проведение капитального ремонта должно стать мерой по предотвращению физического износа, а также повышению энергетической эффективности; | - стимулировать развитие энергосервисных контрактов и других инструментов финансирования мероприятия по повышению энергоэффективности; |
| -постепенный переход к преобладанию модели проведения капитального ремонта с использованием модели специального счета; | - стимулировать установку общедомовых и индивидуальных приборов учета; |
| -обеспечение финансовой устойчивости модели региональных операторов капитального ремонта общего имущества. | - обеспечить поддержку установки индивидуальных тепловых пунктов. |
| Меры, предлагаемые к реализации в рамках Стратегии: |
| - обслуживание не только лифтов, кранов, инженерных систем, но и обслуживание теплотрасс , водоводов; | - разработать и внедрить «энергоэффективные стандарты» при новом строительстве, бюджетных, социально-культурных, коммерческих объектов; |
| - информационное оповещение граждан на сайтах или на доске объявлений о сроках реализации ремонта, а также о возможности внесения мнения о том или ином вопросе.  | - разработать «энергоэффективные стандарты» для основных проектных решений и мероприятий капитального ремонта зданий. |

Реализация Стратегии позволит обеспечить предоставление потребителям доступных и качественных жилищных и коммунальных услуг, значительно улучшить жилищные условия граждан за счет расселения аварийного и капитального ремонта.

Кроме того, привлекаемые в отрасль инвестиции будут способствовать развитию не только жилищного и коммунального сектора, но также и смежных отраслей экономики МО г. Ставрополь, в первую очередь строительной отрасли, металлургии, производства машин и оборудования.

Помимо стратегий, которые существуют в городском хозяйстве, существуют различные программы, направленные на благосостоянии жилищно-коммунального хозяйства.

Например, государственная программа г. Ставрополя «Развитие жилищно-коммунального хозяйства».На 2021 год она была реализована.

Основные ее мероприятия:

- капительный ремонт общего имущества многоквартирных домов;

- модернизация, реконструкция и строительство объектов коммунальной инфраструктуры.

Ответственные исполнители данной государственной программы министр ЖКХ по Ставропольскому краю и его первый заместитель.

Краевой бюджет данной программы составляет 2230056,89 руб.

Таким образом, для эффективного планирования жилищной сферы существуют как стратегии, так и государственные программы. Для их реализации необходимы грамотные специалисты и бюджет.

**3 Проблемы и перспективы развития системы планирования функционирования жилищно-коммунального хозяйства в МО г. Ставрополь**

**3.1 Проблемы управления жилищно-коммунального хозяйства в МО г. Ставрополь и пути их решения**

В процессе анализа, проведенного выше, выявлена основная проблема правительства города Ставрополя в управлении сферой жилищно-коммунального хозяйства - низкая эффективность функционирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства в основном, обусловленная их муниципальным статусом. Так как муниципальные предприятия являются лишь распорядителями, но не собственниками имущества, и находятся практически на полном обеспечении у муниципалитетов, они не заинтересованы в повышении доходности этой собственности, в модернизации и обновлении основных фондов. В связи с тем, что прибыль расходуется нерационально, бюджету приходится нести дополнительные расходы. [14]

По состоянию на сегодняшний день экономические взаимоотношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства не способны преодолеть проблемы недофинансирования иначе, чем через поддержку из бюджетов разных уровней. Но в силу указанных выше причин, средства бюджетов нерационально расходуются, они уходят на покрытие убытков, а не на решение повлекших их причин.

При учете наличия в муниципальных образованиях различных видов собственности жилищного фонда (государственный, муниципальный, частный) в сфере эксплуатации и обслуживания жилищ нет полноценной конкуренции.

Для решения основной задачи МО г. Ставрополь, – это создание условий для возможности предоставления населению качественных коммунальных услуг в необходимом объеме, требуется использовать экономически обоснованные методы тарифного регулирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Сегодня от активности самих жильцов, собственников квартир зависит если не все, то очень многое - в каком доме жить, как им управлять, как его будут ремонтировать и содержать, и сколько за это платить. И задача ближайшего времени для организаций, обслуживающих жилье - заняться ценообразованием, составить расценки по каждому дому, и выйти с предложением своих услуг к потребителям.

Существующий порядок формирования и утверждения уровня тарифов на коммунальные услуги в настоящее время не гарантирует прибыли, достаточной для возврата инвестиций, вкладываемых в жилищно-коммунальную сферу. Применяемый порядок далек от адекватной системы контроля над уровнем издержек и, как следствие, не отражает реальных финансовых потребностей организаций для развития и замены изношенных основных фондов. Тарифы на жилищно-коммунальные услуги, а также размеры их дотирования носят субъективный, далекий от понимания обывателя характер.[16]

Одной из основных проблем, тормозящих развитие рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве, является высокий износ основных фондов, который, по оценкам Министерства регионального развития, по отдельным объектам коммунального хозяйства составляет 60%, а в некоторых муниципальных образованиях - 70-80% и увеличивается на 2-3% в год.

Учитывая предельную изношенность жилищно-коммунального комплекса, в целях повышения эффективности (снижение трудозатрат, сокращение удельных затрат энергетических ресурсов и прочее) требуется перевооружение и модернизация оборудования, автоматизация, совершенствование технологий. В целях решения насущных проблем жилищно-коммунального комплекса, муниципалитет разрабатывает целевые программы развития в сферах жилищно-коммунального хозяйства, а также начинают активно применять положения Федерального закона «О концессионных соглашениях».

На протяжении долгих лет жилищный фонд не подвергался плановому капитальному ремонту. Обязанность государства обеспечить правовой и нормативной поддержкой муниципальные образования при решении задач, связанных с улучшением эффективности управления жилищно-коммунальным хозяйством.

Исходя из вышесказанного, основной проблемой в управлении жилищно-коммунальной сферой на муниципальном уровне признается излишняя централизация полномочий по принятию решений и необходимость сочетать экономические механизмы при поддержке систем жизнеобеспечения и исполнение социальных требований.

На текущий момент необходима новая концепция отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве, определение приоритетных направлений государственного регулирования и набор соответствующих им инструментов воздействия на сферу жилищно-коммунального хозяйства, в частности, в сфере тарифного регулирования.

Основная проблема отрицательного финансового состояния жилищно-коммунального хозяйства в тарифах на коммунальные ресурсы, не покрывающих текущие издержки. Определенно, в силу отсутствия конкурентности потребления жилищно-коммунальных услуг их оплата должна быть доступна для потребителей. Для рационализации существующего жилищно-коммунального хозяйства, необходимо обеспечить финансовое покрытие существующих издержек, в случае если они носят технологический, а не управленческий характер. Эти расходы нужно рассматривать как инвестиционный потенциал.

В целях обеспечения сопоставимости данных необходимо:

- в качестве первого шага разработать «эталонные» правила ведения раздельного учета расходов по видам затрат и видам деятельности, а также «эталонные» требования к сбору технических данных;

- обеспечить переходный период для внедрения эталонного учета и первоначального накопления достоверных данных.

Предложения по концепции тарифного регулирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства ФАС России, выдвинутые на текущий момент федеральным законом от 13.07.2015 N 220 – ФЗ «Об организации тарифного регулирования отрасли жилищно-коммунального хозяйства», содержат следующие этапы:

- определить необходимый и достаточный уровень финансирования жилищно-коммунальной сферы путем установления на федеральном уровне единых «эталонных» правил игры, четко определяющих требования, предъявляемые к различным аспектам деятельности организаций жилищно-коммунального комплекса, эталонные правила формирования тарифов. На региональном уровне в соответствии с едиными требованиями определить уровень финансирования, включая финансирование за счет тарифных и бюджетных источников;

- согласовать с ФАС России, утвердить и реализовать графики достижения необходимого и достаточного уровня финансирования (как рост, так и снижение тарифов);

- отпустить организации жилищно-коммунального комплекса в управляемое «свободное плавание» путем заключения соглашений об условиях осуществления регулируемой деятельности и стимулирующего регулирования, соответствующего мировому опыту. [3]

Таким образом, если учесть все проблемы управления ЖКХ и грамотно реализовать к ним пути их решения, то в МО г. Ставрополе улучшится сфера жилищного фонда.

**3.2 Рекомендации по совершению системы планирования деятельности по повышению эффективности функционирования жилищно-коммунального хозяйства в МО г. Ставрополь**

По итогам проведенного анализа, представленного в работе, делаем вывод, что реформа жилищно-коммунального хозяйства должна содержать комплекс федеральных и региональных мер, направленных на оптимизацию управления жилищным фондом, улучшение качества сферы ЖКХ и иных мероприятия. С принятием Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию ЖКХ» положено начало масштабной жилищной реформы жилищно-коммунального комплекса.[1]

В настоящее время необходима новая концепция отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве, определение приоритетных направлений государственного регулирования и набор соответствующих им инструментов воздействия на сферу жилищно-коммунального хозяйства, в частности, в сфере тарифного регулирования.

На сегодняшний день нет единых детализированных требований к ведению раздельного учета регулируемыми организациями. Распределение расходов к статьям затрат и видам деятельности сегодня определяться учетными политиками организаций. Тарифные решения, принятые на основе таких данных, не могут быть сопоставимыми. Сравнение и анализ несопоставимых данных приводят к некорректным управленческим решениям. Данное направление реформирования должны реализовываться на федеральном уровне путем законотворческой и нормативно-правовой деятельности.

На муниципальном уровне при существующих в настоящее время социально-экономических условиях при использовании сложных типовых схем управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства актуальными проблемами сферы жилищно-коммунального хозяйства г. Ставрополя являются несогласованность взаимодействия отдельных отраслей и участников сферы жилищно-коммунального хозяйства, в том числе в рамках нормативно-правовой деятельности, сложность объединения самостоятельных систем управления отдельных отраслей, и в выстраивании единой политики развития сферы жилищно-коммунального хозяйства в целом, а не отдельно каждого отраслевого направления.[12]

Для решения сложившихся вышеуказанных проблем, по итогам проведенного анализа, предлагается разработка и внедрение инновационной организационной модели реформирования жилищно-коммунального хозяйства г. Ставрополя.

В современной действительности системы управления основываются на открытом взаимодействии всех сторон и наличии обратной связи. Эти параметры позволяют говорить о расширении взаимосвязей государства, бизнеса и общества, а также о качественных изменениях данных взаимосвязей. Ежегодное увеличение числа некоммерческих организаций позволяет сделать вывод об активности профессиональных сообществ и общества в целом.

Для решения проблем несогласованности взаимодействия отдельных отраслей и участников сферы жилищно-коммунального хозяйства предлагается внедрение инновационной организационной модели реформирования жилищно-коммунального хозяйства г. Ставрополя в формате некоммерческого партнерства, на базе которого будут объединены саморегулируемые организации и муниципальные операторы по отраслям сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Особенностью деятельности некоммерческих и коммерческих организаций должно стать добровольное участие (некоммерческие объединения) и обязательность участия (муниципальные операторы).

Считаем, что это сотрудничество необходимо, для поиска наиболее эффективных инструментов развития и усиления сектора жилищно-коммунального хозяйства в непростой экономической ситуации.

На сегодняшний день внедрение инновационной модели находится в начальной стадии, которая включает в себя осуществление деятельности отдельных отраслевых профессиональных сообществ и операторов в соответствии с федеральным законодательством. К таковым относятся действующие Региональный Фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Ставропольского края и муниципальный оператор на территории г. Ставрополя в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами. [15]

Дальнейшими шагами для внедрения инновационной модели должно стать формирование саморегулируемых организаций в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. После этого, должны быть разработаны нормативно-правовые акты по определению региональных операторов в сферах газоснабжения и электроснабжения, определяются их полномочия и особенности деятельности.

Таким образом, предлагается формирование на территории региона некоммерческого партнерства объединения организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства, которое в свою очередь объединит саморегулируемые организации в сферах: управление многоквартирными домами, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, а также региональных операторов услуг в сферах: газоснабжения, электроснабжения, обращения с твердыми коммунальными отходами и Региональный Фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах г. Ставрополь.

Считаем, что данное партнерство в сфере жилищно-коммунального хозяйства позволит регулировать процесс деятельности и развития данного сектора, путем взаимодействия и сотрудничества всех участников рынка на платформе некоммерческого партнерства. Это позволит создать правила и стандарты деятельности по каждому из направлений сферы жилищно-коммунального хозяйства направленные на повышение эффективности работы, а также сформировать корреспондирующие мероприятия в смежных отраслях.

Главным аспектом взаимодействия станет возможность реализации органами местного самоуправления полномочий по организации деятельности в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории с участием предприятий, оказывающих жилищно-коммунальные услуги.

**3.3 Оценка эффективности предложенных мероприятий**

Оценка эффективности реализации мероприятий осуществляется в сроки, установленные для сдачи отчетности, путем установления степени достижения ожидаемых результатов, а также путем сравнения текущих значений показателей с их целевыми значениями либо значениями на момент начала реализации мероприятий.[9]

Оценка эффективности предложенных мероприятий должна показать повышение эффективности хозяйственной деятельности предприятия в результате предложенных мероприятий. Необходимо выразить эффективность через улучшение экономических показателей деятельности предприятия.

К таким показателям относятся:

- уменьшение материально-энергетических затрат на каждую единицу производимой продукции и услуг;

- увеличение объема продукции и услуг, получаемых с каждой единицы оборудования; сокращение затрат живого труда путем повышения его производительности;

- повышение качества продукции и услуг, что равносильно увеличению их производства;

- совершенствование управления производством, обеспечивающее экономию затрат на эти цели.

Чтобы более подробно дать оценку эффективности мероприятий, следует провести анализ на определение экономической эффективности, который несет в себе 18 вариантов разновременных затрат в строительство объектов муниципалитета. Также он содержит период отдаления, переменную часть, срок службы и ставку дисконта. В таблице 5 более подробно изложено. Данный анализ был взят из презентационных материалов с официального сайта Министерства строительства и ЖКХ Ставропольского края. [12]

При оценке экономического эффекта от внедрения инвестиций важно учесть все возможные пути прироста прибыли. Это может быть прибыль от реализации дополнительной продукции, снижение расходов на производство, снижение различных налогов и платежей.

При оценке эффективности инвестиций необходимо учитывать инфляцию и разновременность денежных потоков. Простейший метод учета инфляции – в уменьшении годовой прибыли от инвестиций на величину годового процента инфляции.

Т а б л и ц а 7 - Определение экономической эффективности разновременных затрат в строительство объектов муниципалитета

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вариант | Сметная стоимость строительства (млн. руб.) | Период отдаления затрат, лет. t0 | Переменная частьэксплуатацио нных расходов в % от КtС | Срокслужбы, летТ | Ставка дисконта,%i |
| 1вариант К1 | 2вариант К2 | в том числе |
| Iочередь К 12 | IIочередь К 22 |
| 1 | 141 | 181 | 134 | 47 | 4 | 7 | 25 | 16 |
| 2 | 143 | 143 | 93 | 50 | 3 | 8 | 21 | 11 |
| 3 | 122 | 145 | 108 | 37 | 5 | 9 | 24 | 17 |
| 4 | 126 | 175 | 125 | 50 | 8 | 3 | 15 | 8 |
| 5 | 131 | 171 | 131 | 40 | 10 | 10 | 24 | 19 |
| 6 | 111 | 156 | 111 | 45 | 10 | 9 | 20 | 9 |
| 7 | 136 | 135 | 86 | 49 | 3 | 7 | 16 | 17 |
| 8 | 157 | 204 | 169 | 35 | 9 | 10 | 16 | 18 |
| 9 | 187 | 211 | 177 | 34 | 9 | 4 | 12 | 15 |
| 10 | 172 | 137 | 106 | 31 | 6 | 5 | 18 | 9 |
| 11 | 118 | 151 | 104 | 47 | 9 | 7 | 16 | 15 |
| 12 | 111 | 190 | 155 | 35 | 4 | 10 | 24 | 15 |
| 13 | 150 | 199 | 150 | 49 | 7 | 6 | 22 | 14 |
| 14 | 115 | 161 | 112 | 49 | 2 | 8 | 21 | 9 |
| 15 | 155 | 156 | 110 | 46 | 6 | 8 | 15 | 9 |
| 16 | 173 | 127 | 80 | 47 | 8 | 4 | 22 | 18 |
| 17 | 138 | 188 | 157 | 31 | 8 | 7 | 23 | 12 |
| 18 | 135 | 133 | 87 | 46 | 7 | 8 | 19 | 8 |

Учет временных сдвигов осуществляется с помощью дисконтирования. Дисконтирование предполагает приведение эффекта и затрат к определенному базисному периоду. Как правил о, это начало расчетного периода.

Дисконтирование производится путем умножения затрат и доходов на коэффициент дисконтирования E.

*E=1/(1+i)t, (1)*

где i – норма дисконта, отражающая темпы изменения ценности денежных ресурсов во времени, принимается равной средней ставке банковского процента.

Расчеты экономической эффективности равномерных затрат в строительстве представляют собой:

E=1/ (1+16) ^ 2= 289 - далее нужно перевести в I и во II очередь K^2 и получается: 289 – 134= 155 и 155-47= 108.

Аналогично рассчитываются все 18 вариантов, не забывая, что сметная стоимость строительства уже изначальна, известна по программе.

Из формулы видно, что затраты в году t в будущем ценятся дешевле, чем затраты текущего периода. Действительно, затрачивая деньги в текущий момент, мы упускаем возможность поместить их в банк и получить по ним проценты, поэтому выгоднее тратить деньги в будущем что и снижает стоимость будущих затрат в сравнении с настоящим на величину упущенной выгоды. Проект считается эффективным, если ИД>1.Экономически целесообразным будет вариант капитальных вложений с максимальной величиной индекса рентабельности.[14]

Таким образом, широко распространен метод оценки экономической эффективности инноваций по сроку окупаемости инвестиций. Срок окупаемости – это число лет, за которые инвестиции будут полностью возмещены за счет получаемых доходов.

**Заключение**

Жилищно-коммунальная инфраструктура, как любая общественно значимая, в качестве своей главной характеристики имеет незаметность – техническую, организационную, финансовую. В связи с этим главная задача реформирования предельно проста – высокое качество услуг, надежность систем, доступность платежей. Актуальность жилищно-коммунального хозяйство заключается в социально-экономической жизни муниципальных образований, так как непосредственно затрагивает интересы и вопросы обеспечения жизнедеятельности населения.

В ходе выполнения данной работы решены следующие задачи:

- изучены методические основы управления ЖКХ;

- рассмотрены правовые и юридические основы ЖКХ;

- произведен анализ системы управления ЖКХ органами местного самоуправления г. Ставрополь;

- определены основные направления развития жилищно-коммунального хозяйства г. Ставрополь;

- предложена к внедрению инновационная организационная модель реформирования жилищно-коммунального хозяйства в формате некоммерческого партнерства.

Данный проведенный мною анализ показал, что основной задачей администрации региональных властей является определение четких правил «игры», обеспечивающих предприятиям возможности получения сверхнормативной прибыли и ее использования в собственных интересах, повышающих инвестиционную привлекательность коммунальных предприятий и минимально снижающих риски при реализации ресурсосберегающих проектов.

В ходе работы отмечено, что первой очевидной проблемой текущего государственного регулирования является излишняя централизация полномочий по принятию решений. Для решения проблем в жилищно-коммунальном секторе, по моему мнению, необходимо:

- уменьшить государственное участие в решении вопросов по отношению к собственникам жилой недвижимости, привести институты управления жилой собственностью в соответствие с мировой практикой;

- снизить административные барьеры в сфере профессионального управления жилой недвижимостью, способствовать развитию саморегулирования и распространению лучших практик. [17]

В данной курсовой работе были предложены обновленные структуры деятельности жилищно-коммунального хозяйства, модули реформирования, стратегии технического состояния ЖКХ.

Таким образом, сфера ЖКХ находится в постоянном режиме реформирования. Скорость внедрения изменений такая, что деятельность участников данного рынка услуг должна быстро адаптироваться к постоянно изменяющейся среде. Оптимальное решение – это наличие открытого диалога между всеми участниками сектора ЖКХ, данное некоммерческое партнёрство станет основой эффективного сотрудничества всех участников рынка. От взаимной открытости и готовности к взаимодействию выигрывают все участники рынка и, в конечном итоге, потребитель.

**Список использованных** **источников**

1. Федеральный закон РФ от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (ред. ФЗ от 28.11.2018 № 452-ФЗ) // www.consultant.ru.
2. Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ от 29.12.2019 (в ред. Федерального закона № 199-ФЗ от 31.12.2005).
3. Указ Губернатора Ставропольского края от 02.03.2019 № 40 «О совете по вопросам реформирования жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области» // www.consultant.ru.
4. Постановление Правительства Ставропольского края от 09.12.2018 № 826 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ставропольского края, на 2015-2044 годы» (в ред. постановления Правительства Ставропольского края от 18.12.2019 № 675) // [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
5. Постановление Правительства Ставропольского края от 31.08.2017 № 465 «Об утверждении государственной программы «Формирование современной городской среды» (в ред. постановления Правительства Ставропольского края от 27.06.2019 № 384) // www.consultant.ru.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2016 №188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2016. – № 1 (Часть 1). – Ст. 14
7. Методические рекомендации по разработке стратегического плана социально-экономического развития муниципального образования / Под ред. П.В. Акинина. Ставрополь: Издательство СГУ, 2016.
8. Жилищно-коммунальное хозяйство в Ставропольском крае: Стат. сб. Ставрополь: Территориальный орган РОССТАТА по Ставропольскому краю, 2018.
9. Стратегия социально-экономического развития муниципального образования – центра субъекта Российской Федерации / Под ред. П.В. Акинина. Ставрополь: Изд-во СГУ, 2018.
10. Информационные материалы с официального сайта Федеральной Антимонопольной Службы Российской Федерации // https://fas.gov.ru/news/26865 (дата обращения: 20.03.2019).
11. Информационные материалы по теме: «Стратегическое направление развития «ЖКХ и городская среда» с официального сайта Минстроя России // http://www.minstroyrf.ru/trades/gorodskaya-sreda/strategicheskoe-napravlenierazvitiya-zhkkh-i-gorodskaya-sreda/ (дата обращения: 20.03.2019).
12. Презентационные материалы с официального сайта Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края //https://minstroy39.ru/upload/strateg\_-\_KO\_2018.pdf (дата обращения: 20.03.2019).
13. Белова Т.В. Современное состояние жилищного фонда: постановка основных проблем и пути решения // Международный студенческий научный вестник. – 2018. – № 6.; URL: <http://eduherald.ru/>.
14. Отраслевое тарифное соглашение в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации на 2017 - 2019 годы (утв. 08.12.2016) (ред. от 03.08.2018) // [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
15. Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2015-2020 годы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.government.ru>.
16. Жадько П.А. Принципы организации управления и контроля ЖКХ.
17. Комиссарова Л.А. Современное состояние предоставления жилищно-коммунальных услуг // Вестник НГИЭИ. – 2019. – № 11.