**Содержание**

1. Анализ состояния и развития жилищно-коммунального хозяйства Екатеринбурга (внешнее окружение сферы учета ресурсов)

2. Краткая характеристика жилищно-коммунального хозяйства г. Екатеринбурга

3. Основные пути реформирования жилищно-коммунального хозяйства

4. Ход жилищно-коммунальной реформы г. Екатеринбурга

Список использованной литературы

**1. Анализ состояния и развития жилищно-коммунального хозяйства Екатеринбурга (внешнее окружение сферы учета ресурсов)**

Основные фонды ЖКХ составляют более 30% основных фондов страны. Они оцениваются по остаточной балансовой стоимости в 4,8 трлн. руб.

На рынке жилищно-коммунальных услуг работают более 52 тыс. предприятий и около 4,2 млн. занятых работников.

Нормативная годовая потребность финансирования услуг ЖКХ в 2007 – 2008 г.г. составила около 400,0 млрд. руб.

Жилищный фонд, обслуживаемый предприятиями ЖКХ, оценивается по среднерыночным ценам в 150,0-300,0 трлн. руб.

Основная масса жилищного фонда (более 67%) находится в собственности граждан и 24% – у муниципальных образований.

Функции управления разделены путем создания служб заказчика и управляющих компаний в жилищной сфере.

Службами заказчика охвачено практически 100% территории местного самоуправления, где есть необходимость их создавать как субъект организации конкурентного рынка.

Частные управляющие компании появились не только на вновь построенном энергоэффективном жилье, но и в старом жилищном фонде.

Договоры на техническое обслуживание заключены более чем с 50% населения многоквартирных жилых домов.

Создано более 5 800 товариществ собственников жилья (в Екатеринбурге – 288) и функционирует более 18 000 жилищных и жилищно-строительных кооперативов (в Екатеринбурге – 471), осуществляющих самостоятельно управление своим жильем.

Уровень оплаты жилищно-коммунальных услуг населением от полной стоимости услуг за прошедшие три года возрос с 58% в 2001 году до 81,5% в 2007 году.

Продолжается процесс демонополизации и развития конкуренции в жилищно-коммунальном комплексе.

От 16 до 25% коммунальных предприятий водо-, тепло-, электроснабжения имеют частную или смешанную форму собственности. Около 1% предприятий совместной формы собственности с участием иностранного капитала, 13% тепловых сетей и теплоисточников принадлежит частным компаниям и более четверти отпускаемого тепла приходится на частные предприятия различных форм собственности.

Реформа, в соответствии с выбранной в подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» стратегией, нацелена на снижение высокой, неоправданной затратности в ЖКХ, повышение эффективности и качества работы жилищно-коммунального комплекса страны.

Меры, принимаемые при реформировании ЖКХ, открывают дорогу частному бизнесу и инвестициям в коммунальной сфере деятельности.

В настоящее время для коренного улучшения положения дел в отрасли необходимо привлечение внебюджетных, долгосрочных заемных средств и совершенствование тарифного регулирования.

В ЖКХ необходимо создать такие условия, при которых собственники жилых и нежилых помещений, независимо от формы собственности, получали бы единый набор услуг по единым нормативам и тарифам.

Проблемы модернизации коммунальной отрасли заключаются в партнерстве власти, бизнеса и населения (потребителей):

создание инвестиционной привлекательности и снижение рисков участия бизнеса в сфере ЖКХ;

совершенствование механизмов тарифного регулирования для стабилизации и перехода от затратного механизма к стимулирующему принципу содержания отрасли.

В основу концепции реформирования ЖКХ положен ряд принципов, соответствующих рыночным условиям, а именно:

- потребитель должен иметь право выбора услуги и ее поставщика;

- ответственность производителей и поставщиков (правовая, экономическая) за качество предоставляемых потребителю услуг;

- производство энергии, тепла и воды исходя из обоснованных потребностей потребителей услуг ЖКХ;

- создание условий для конкуренции на рынке услуг ЖКХ;

- информированность потребителя о рынке услуг ЖКХ;

- разработка минимального социального стандарта услуг ЖКХ.

- оплата потребителем учитываемых реальных услуг ЖКХ.

**2. Краткая характеристика жилищно-коммунального хозяйства г. Екатеринбурга**

Жилищно-коммунальное хозяйство г. Екатеринбурга – это совокупность объектов жизнеобеспечения города, инженерной инфраструктуры, предприятий и организаций, представляющих услуги тепло-, электро-, газо- водоснабжения, канализации, санитарной очистки и сервиса, органов управления жилищно-коммунальным хозяйством.

Основными задачами функционирования жилищно-коммунального комплекса является надежное обеспечение в достаточном объеме населения города электрической и тепловой энергией, водой, газом, стабильное функционирование системы канализации, устойчивая работа жилищно-сервисных служб, специализированных предприятий.

Система водоснабжения города – это 3 гидроузла общей производительностью 660 тыс. куб. м в сутки, 266 водопроводных станций, протяженность водопровода – около 1725 км, из находящихся в эксплуатации около 70 процентов сетей амортизировано.

Система канализации: протяженность сетей – 1450 км, 40 насосных станций.

Согласно «Генеральному плану развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года», водохозяйственный баланс города к 2015 году с учетом роста численности населения, ввода новой жилой застройки, развития централизованных источников теплоснабжения, ввода новых объектов соцкультбыта и коммунально-бытовых предприятий планируется как положительный, с запасом в 22 млн. куб.м/год по мощности существующих источников.

В целом к 2015 году планируется снижение общего водопотребления с 232 млн.куб.м до 220 млн.куб.м в год, в том числе и за счет завышенного водопотребления в жилом фонде со 150 млн.куб.м до 132 млн.куб.м в год. Снижение должно произойти как за счет сокращения потерь воды в сетях, так и установки приборов поквартирного учета расхода холодной и горячей воды – экономии воды гражданами города. Одновременно предполагается уменьшение расхода подачи исходной воды на промышленные предприятия за счет увеличения водооборота и повторного использования технической воды. В то же время будет проходить увеличение водопотребления за счет строительства и ввода новых объектов соцкультбыта и коммунально-бытовых предприятий на 7 млн.куб.м от существующего. Планируется снижение общего забора воды с 327 до 307 млн.куб.м, в т.ч. из поверхностных источников с 301 до 279 млн.куб.м. В то же время планируется за счет строительства новых скважин увеличить забор воды из подземных источников с 26 млн.куб.м до 28 млн.куб.м.

Ключевым предприятием в системе водоснабжения и водоотведения города является ЕМУП «Водоканал». Качество подготавливаемой предприятием питьевой воды соответствует высоким требованиям качества и надежности. Однако техническое состояние разводящих сетей и потребительских сетей (в жилом секторе) не позволяет говорить о надлежащем качестве питьевой воды.

В целом для обеспечения качественного и бесперебойного обеспечения потребителей услугами водоснабжения и канализации необходимо продолжать реализацию мероприятий, связанных с:

- оптимизацией гидравлических режимов и системной организацией планово-предупредительных ремонтов;

- повышением качества питьевой воды посредством плановой санации и замены существующих сетей;

- комплексной реконструкцией насосных станций канализации на основе использования современных насосов.

Являясь крупным потребителем энергетических ресурсов, город Екатеринбург не менее других городов России испытывает острую необходимость в срочной модернизации своего коммунального хозяйства в направлении повышения эффективности использования энергоресурсов, холодной и горячей воды.

Принятый в 2008 году «Генеральный план развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года» определяет одним из основных факторов обеспечения строительства нового жилья, объектов производственного назначения и социальной инфраструктуры снижение потребления населением (85% общего потребления) холодной воды на 30- 40% от уровня 2008 года.

В настоящее время расход тепловой энергии на отопление жилья составляет 0,24 Гкал/кв. м в год. В соответствии со Стратегическим планом развития города Екатеринбурга этот показатель к 2015 году должен быть снижен до 0.19 Гкал/кв. м в год.

В условиях роста тарифов на энергоносители актуальность проблемы экономного использования энергоресурсов в жилищной сфере городского хозяйства непрерывно повышается.

Снижение потребления энергоресурсов и воды в натуральных показателях позволит снизить стоимость работ по перекладке трубопроводов систем тепло и водоснабжения за счет использования существующей пропускной способности трубопроводов без перекладки на большие диаметры.

Сложившаяся в Екатеринбурге схема управления водоснабжением (в том числе горячим и холодным водоснабжением) и отоплением жилых зданий формировалась без учета необходимости установки и использования подомовых и поквартирных приборов учета тепла, горячей и холодной воды.

В настоящее время учет поставляемых энергоресурсов на жилищный фонд города организован следующим образом:

- теплоснабжение осуществляется от 102 теплоисточников, которые в основном обеспечены установками коммерческого учета тепла (УКУТ);

- на границах балансовой принадлежности (например, ОАО «ТГК-9» и ЕМУП «Екатеринбургэнерго») установлены технологические узлы учета тепловой энергии в количестве 275 шт.;

- у потребителей тепловой энергии установлено порядка 1800 УКУТ;

- по холодному водоснабжению учет организован на домах порядка 95% жилого фонда;

- всего по данным ЕМУП «ЕРЦ» оплата за воду по показаниям поквартирных приборов учета производится владельцами 19 тыс. квартир, в которых установлено 4,5 тыс. приборов учета.

Холодное и горячее водоснабжение жилых зданий осуществляется различными организациями, экономические интересы которых не согласованы. Отсутствует системный подход к установке подомовых приборов учета на вводах отопления и горячего водоснабжения в существующих жилых домах. Имеет место необоснованное отнесение затрат по потерям воды в сетях горячего водоснабжения от ЦТП до зданий на организации, управляющие жилищным фондом.

Балансовая принадлежность приборов учета разным участникам процесса (поставщикам, потребителям, управляющим жилищным компаниям, предприятиям социальной сферы) отрицательно влияет на рабочее состояние, порядок эксплуатации, сбор и представление показаний приборов учета.

В то же время, как показывает опыт, при проведении организациями, управляющими жилищным фондом, мероприятий по сокращению нерациональных расходов воды в жилых помещениях и переходе на расчеты с жителями за фактическое водопотребление, исходя из показаний счетчиков, население платит меньше, чем при расчетах по утвержденным нормативным ставкам.

В соответствии с принятым 3 апреля 1996 года Федеральным законом «Об энергосбережении» № 28-ФЗ, начиная с 2000 года, отпуск всех видов энергии производится по приборам учета.

Общее потребление воды в городе Екатеринбурге (холодной и горячей) составляет 240 млн.куб.м в год, в том числе населением потребляется 170 млн. куб. м в год. Потери воды в системе водоснабжения (непроизводительные расходы и утечки) составляют 70 млн.куб.м в год.

**3. Основные пути реформирования жилищно-коммунального хозяйства**

Важнейшим элементом реформы должно стать создание конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы, что позволит собственникам жилья и объектов коммунального назначения выбирать ту организацию, которая сможет обеспечить необходимый уровень качества работ и услуг по наиболее низким ценам. Развитие конкуренции в жилищно-коммунальной сфере осуществляется в целях создания условий для преодоления негативных последствий монопольного или доминирующего положения (в том числе технологически обусловленного) организаций жилищно - коммунального хозяйства путем:

- формирования органами местного самоуправления муниципального заказа на обслуживание и развитие объектов жилищно - коммунального назначения;

- организации системы расчетов за произведенные и потребленные жилищно - коммунальные услуги на основе договоров, а также применения экономических санкций за нарушение договорных обязательств;

- привлечения на равноправной основе организаций различных форм собственности для оказания жилищно - коммунальных услуг.

Контроль за наличием и соблюдением условий договоров между собственниками объектов жилищно - коммунального хозяйства, производителями и потребителями услуг, надзор за состоянием государственного, муниципального и частного жилищных фондов, а также указанных объектов, за выполнением обязательных технологических процессов, обеспечивающих экологическую безопасность населения, могут осуществляться как органами местного самоуправления, так и органами государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации.

Необходимой предпосылкой развития конкуренции является демонополизация жилищно - коммунального хозяйства. К сферам деятельности, в которых возможно развитие конкуренции, относятся:

- управление и обслуживание жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства;

- привлечение организаций, использующих альтернативные формы предоставления коммунальных услуг, в том числе автономные системы жизнеобеспечения, не связанные с сетевой инженерной инфраструктурой объекты (крышные котельные, газоснабжение от емкостного и баллонного газа и другие);

- выполнение отдельных работ по обслуживанию объектов коммунального хозяйства (ремонт и прочистка сетей, уборка мусора, эксплуатация лифтового хозяйства и тому подобное);

- проектно - изыскательские и строительные работы по развитию объектов коммунального назначения и тому подобное.

Органам местного самоуправления целесообразно ускорить процесс разгосударствления организаций жилищно-коммунального хозяйства, функционирующих в этой сфере, обеспечить реальное равноправие хозяйствующих субъектов различных организационно - правовых форм и заключение соответствующих договоров на конкурсной основе.

В сфере действия естественных монополий, связанных со сложившейся технологией, следует применять дополнительные методы антимонопольного воздействия.

В связи с этим органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления через службы заказчика и государственную жилищную инспекцию субъекта Российской Федерации рекомендуется:

осуществлять контроль за установлением тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения и других потребителей путем введения оценки объективности расчета затрат предприятий - естественных монополистов и прибыли для формирования цен, а также обеспечивать участие в работе региональных энергетических комиссий всех заинтересованных сторон (органы местного самоуправления, организации по защите прав потребителей, антимонопольные органы и другие) при установлении тарифов как для организаций коммунального хозяйства, так и для организаций - поставщиков топливно - энергетического комплекса;

повышать организационно - правовую и финансово - экономическую независимость хозяйствующих субъектов для перехода на договорные отношения в сфере производства жилищно-коммунальных услуг;

контролировать обеспечение в рамках договорных отношений гарантированного обслуживания потребителей жилищно-коммунальных услуг на уровне федеральных социальных стандартов;

способствовать внедрению приборов индивидуального учета и регулирования расхода воды, тепла, газа и других энергоресурсов.

Ключевой проблемой нового этапа реформирования жилищно-коммунального хозяйства является совершенствование системы договорных отношений, обусловленное появлением в этой сфере хозяйствующих субъектов различных организационно - правовых форм.

Появление новых видов собственников обусловлено потребностями в иных формах и методах инвестирования развития объектов жилищно-коммунального назначения в условиях ограниченности бюджетных средств.

При этом наряду с диалогом «заказчик - подрядчик (предприятие жилищно-коммунального хозяйства)» формируются сложные многосторонние взаимоотношения, участниками которых являются:

инвестиционные, строительные и эксплуатационные организации различных форм собственности, осуществляющие финансирование, строительство, содержание объектов жилищно-коммунального хозяйства и управление ими;

собственники жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства, представляющие их органы и управляющие компании;

потребители услуг - владельцы, наниматели и арендаторы жилых помещений, товарищества собственников жилья, другие организации.

Следует иметь в виду, что реформирование жилищно-коммунального хозяйства направлено на повышение роли органов местного самоуправления, самостоятельности и ответственности хозяйствующих субъектов различных форм собственности, обеспечивающих непосредственное обслуживание потребителей жилищно-коммунальных услуг и имеющих правовые и финансовые возможности не только для осуществления текущей эксплуатационной деятельности, но и для развития объектов жилищно-коммунального назначения.

При решении указанных проблем особое внимание следует уделить:

- проведению субъектами Российской Федерации, органами местного самоуправления необходимых преобразований в сфере управления, финансирования и ценообразования, направленных на обеспечение более эффективного функционирования жилищно-коммунального хозяйства;

- формированию структур (службы заказчика, управляющие организации, товарищества собственников жилья и другие), представляющих интересы всех собственников жилья и защищающих права потребителей жилищно - коммунальных услуг;

- введению договорных отношений на всех этапах производства и предоставления жилищно-коммунальных услуг, включая собственника - домовладельца, производителя услуг и их потребителя;

- завершению процесса передачи в муниципальную собственность ведомственных объектов жилищно-коммунального хозяйства.

В основу системы управления жилищно-коммунальным хозяйством могут быть положены рациональное разделение функций и организация взаимоотношений между собственником - домовладельцем, управляющей организацией, подрядными организациями различных форм собственности, осуществляющими обслуживание жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры, и органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за предоставлением населению жилищно-коммунальных услуг необходимого качества, за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его принадлежности.

При выборе варианта управления целесообразно руководствоваться принципом предоставления собственнику - домовладельцу права решать, кто будет обслуживать принадлежащую ему недвижимость и управлять ею.

Органам местного самоуправления, как собственникам объектов жилищно-коммунального хозяйства, следует стремиться к формированию на территории муниципального образования единой социальной и финансовой политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Подрядные жилищные и коммунальные организации несут ответственность за соблюдение нормативно - технических требований к содержанию и использованию жилья и объектов коммунального назначения, за эффективное использование ограниченных финансовых ресурсов при качественном и надежном обслуживании потребителей, обеспечении сохранности жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства.

Основные фонды подотраслей коммунального хозяйства целесообразно подразделять на две группы. Одна (так называемые технологические фонды) включает инженерную инфраструктуру - сети, котельные, насосные станции, очистные сооружения и тому подобное. Вторая (производственные фонды) состоит из объектов, обеспечивающих обслуживание фондов первой группы. Сюда входят гаражи, мастерские, производственные здания и тому подобное.

Собственник объектов коммунального назначения может передавать эти фонды в хозяйственное ведение или оперативное управление коммунальным организациям - подрядчикам.

Объекты коммунального назначения обслуживаются муниципальными предприятиями или акционерными обществами при сохранении за органом местного самоуправления контрольного пакета акций. При акционировании предприятий жилищно-коммунального хозяйства необходимо учитывать различный порядок приватизации производственной и технологической частей основных фондов.

Организации, специализирующиеся в сфере управления помимо прочего осуществляют рациональное распределение финансовых ресурсов между производителями тех или иных жилищно-коммунальных услуг.

Собственник - домовладелец может выполнять эти функции сам либо нанять специализированную управляющую организацию, которая может быть муниципальной (служба заказчика), или стороннюю управляющую организацию, в том числе частную. Управляющая организация по поручению собственника может осуществлять также сбор платежей, заключение договоров с подрядными организациями и контроль за их исполнением, а также заключение договоров найма.

Функцией обслуживающей подрядной организации является своевременное и качественное выполнение работ, оговоренных в договоре подряда.

Муниципальные организации по обслуживанию жилья как самостоятельные хозяйствующие субъекты не следует жестко закреплять за соответствующей территориальной единицей. Это позволит при организации конкурсов на обслуживание жилищного фонда стимулировать конкуренцию не только между муниципальными организациями и частными компаниями, но и между самими муниципальными организациями. При этом целесообразно создать равные условия работы как для частных, так и для муниципальных организаций (предоставление нежилых помещений без взимания арендной платы, равные условия предоставления служебной жилой площади и тому подобное).

Службы заказчика выполняют роль управляющих организаций для муниципальных объектов. Для управления жилищным фондом других форм собственности (товарищество собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы и тому подобное) может быть нанята также специализированная управляющая организация, привлекающая на условиях подряда ремонтно-эксплуатационные организации и организации коммунального хозяйства.

Подрядные организации освобождаются от несвойственных им регистрационно-учетных функций, паспортно-учетной работы, сбора платежей с населения за жилье и коммунальные услуги, оформления льгот и субсидий и от других форм социального обслуживания населения.

Объекты коммунального назначения могут обслуживаться организациями различных форм собственности при наличии лицензии на право обслуживания объектов инженерной инфраструктуры.

В небольших населенных пунктах функции заказчика по содержанию и развитию объектов жилищно-коммунального назначения целесообразно осуществлять подразделению органа местного самоуправления, которое заключает договоры с подрядными организациями на содержание, техническую эксплуатацию и развитие указанных объектов.

На новом этапе реформирования жилищно-коммунального хозяйства система договорных отношений включает в себя:

- договор между собственником объектов жилищно-коммунального назначения и хозяйствующим субъектом (включая управление жилищным фондом и его обслуживание, коммунальное обслуживание), заключаемый в том числе на конкурсной основе;

- договор между собственником жилищного фонда и нанимателем (владельцем) жилого помещения;

- договор между хозяйствующими субъектами (например, между водо- и теплоснабжающими организациями);

- договор между организациями, предоставляющими коммунальные услуги, и потребителями этих услуг.

**4. Ход жилищно-коммунальной реформы г. Екатеринбурга**

Первый этап реформы завершится уже в 2005 году, когда сфера обслуживания жилфонда будет демонополизирована и открыта для конкуренции. Из крупных районных РЭМПов предполагается выделить самостоятельные подрядные организации. В 2005 году также будут окончательно разделены функции управляющих и подрядных организаций.

В 2006 году подрядные организации для обслуживания жилфонда начнут подбираться исключительно в конкурсном порядке. Тогда же стартует процесс приватизации муниципальных подрядных организаций. Районным управлениям ЖКХ будут переданы функции жилищных инспекций, которые следят за тем, чтобы управляющие организации и подрядчики не ущемляли интересов населения.

Изменятся отношения населения с управляющими компаниями и подрядчиками. Так, в текст типового договора на оказание жилищно-коммунальных услуг предполагается включить описание механизма обслуживания общего имущества дома. Частичную ответственность за это имущество будут нести и сами жители дома. Оплату за жилье и жилищно-коммунальные услуги будет собирать единый расчетный центр (ЕРЦ) Екатеринбурга непосредственно по поручению администрации города.

Практика создания товариществ собственников жилья (ТСЖ) и кондоминиумов получит широкое развитие, причем городские власти намерены всячески способствовать созданию объединений ТСЖ. Стоит отметить, что в настоящее время в Екатеринбурге действует 230 ТСЖ и 200 жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), которые предполагается трансформировать в ТСЖ.

Жилищным фондом в настоящее время управляют 11 управляющих компаний, в ведении которых находится 12,96 миллиона квадратных метров жилья. Упомянутыми компаниями заключены договора на обслуживание жилищного фонда с 29 подрядными организациями.

**Список использованной литературы**

1. Конституция РФ. Историко-правовой комментарий Б.А. Страшуна. – М.: «НОРМА»,2002.

2. Гражданский кодекс РФ. – М.: «ЭКМОС», 2007.

3. Федеральный закон от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ

«О техническом регулировании».

4.Федеральный закон от 30 декабря 2008 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса».

5. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2001 года № 797 «О подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы».

6. Постановление Правительства Свердловской области от 16 июня 2007 года № 353-ПП «О концепции реформирования жилищно-коммунального комплекса Свердловской области на 2007-2010 годы и мерах по повышению эффективности работы предприятий жилищно-коммунального хозяйства в 2007 году».

7. Решение Екатеринбургской городской Думы от 10 июня 2007 года № 40/6 «О Стратегическом плане Екатеринбурга».

8. Решение Екатеринбургской городской Думы от 22 февраля 2005 года № 71/4 «Об утверждении перечня городских целевых программ, подлежащих разработке в 2005 году».

9 Блохин А. Что делать частнику в ЖКХ. // Жилищно - коммунальное хозяйство. – 2008. - № 11.

10. Болотин В.В. Финансовые проблемы реформы ЖКХ // Финансы. – 2008. -№2.

11. Гордиенко И.Ю. Межбюджетные отношения и расчет нормативных расходов на ЖКХ. // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2008. - №12.