**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ВВЕДЕНИЕ** ……………………………………………………………..………………. | 3 |
| **1 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ, ЕГО ЗНАЧЕНИЕ…...............................**  1.1 Характеристика система управления жилищно-коммунальным хозяйством………………………………………………………………………..……..  1.2 Правовые аспекты федерального и регионального уровня реформирования жилищно-коммунального хозяйства…………..………………………………………  1.3 Основные проблемы органов местного самоуправления муниципальных образований в управлении сферой жилищно-коммунального хозяйства………….. | 6  6  13  18 |
| **2 ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ УСТЬ КАМЧАТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА В СФЕРЕ ЖКХ...**  2.1 Общая характеристика Усть - Камчатского районного муниципального образования……………………………………..……………………………………….  2.2 Организация управления жилищно-коммунальным хозяйством и техническое состояние объектов жилищно-коммунального хозяйства Усть – Камчатского муниципального района………………………………………………...  2.3 Экономическое состояние жилищно-коммунального хозяйства Усть - Камчатского муниципального района в современный период……………………… | 27  27  31  39 |
| **3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА УСТЬ-КАМЧАТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА…………………………………………………..**  3.1 Причины кризиса в сфере жилищно-коммунального хозяйства Усть - Камчатского муниципального района………………………………………...............  3.2 Разработка программы развития жилищно-коммунального хозяйства Усть - Камчатского муниципального района……………………………..………………...  3.3 Оценка эффективности социально-экономических последствий реализации программы реформирования экономических отношений и управления жилищно-коммунального комплекса Усть - Камчатского муниципального района…………. | 45  45  50  65 |
| **ЗАКЛЮЧЕНИЕ…………………………………………………..……………........…** | 74 |
| **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ………...** | 77 |
|  |  |

**ВВЕДЕНИЕ**

В настоящее время реформа инфраструктурных отрас­лей российской экономики является одним из наиболее важных социально-экономических преобразований, проводимых в Российской Федерации.

Жилищно-ком­мунальный сектор отечественной экономики важный и сложный участок реформиро­вания, здесь особенно остро сталкиваются рыночный и административный подходы, трудно найти компро­мисс между экономической целесообразностью и со­циальной необходимостью. Однако нарастающая де­градация основных фондов, неупорядоченность пра­вовых взаимоотношений, отрицательное отношение населения к проводимым преобразованиям и другие постепенно накапливающиеся негативные тенден­ции в отрасли, ставят общество и государство перед необходимостью принятия кардинальных решений по изменению сложившейся ситуации и проведению мероприятий, направленных на оздоровление теку­щей ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве страны.

В настоящий момент основным фактором, мешающим дальнейшему развитию отрасли, является сохранение административных принципов управления, в т. ч. по причине отсут­ствия реального рынка услуг и неготовности населения и органов местного самоуправления эффективно управ­лять принадлежащей им собственностью, как в жилищ­ной, так и коммунальной сферах [26,С.25].

В связи с этим, нарастает необходимость перехода к комплексному планированию развития коммунальных систем, как на федеральном, так и на региональном, а так же на местном уровнях [44,С.39].

**Актуальность темы** исследования заключается в том, что основные направления развития жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования и реформа жилищно-коммунального хозяйства в целом являются одним из приоритетных направлений социальной и экономической политики государства.

Низкая социальная и экономическая результативность проводимой реформы жилищно-коммунального хозяйства, возрастающая значимость корпоративной формы собственности в повышении эффективности муниципального рынка жилищно-коммунальных услуг и включения населения в реформы обусловили потребность органов местного самоуправления в новой концепции реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Все это требует анализа и поиска наиболее эффективных путей реформирования ЖКХ, исходя из конкретных условий каждого муниципального образования.

Процесс реформирования жилищно-коммунального хозяйства в последние годы идет достаточно активно, апробируются новые механизмы управления этой сферой народного хозяйства.

В муниципальную собственность активно передаются объекты ЖКХ, приватизированных, акционированных, ликвидированных предприятий и организаций. И основной объем работы в процессе регулирования жилищно-коммунальных отношений перенесен на муниципальный уровень, где создаются различные службы – организации, управляющие жилищным фондом и формирующие муниципальные заказы по жилищно-коммунальному обслуживанию населения. Происходит формирование договорных отношений между владельцами основных фондов жилищно-коммунального хозяйства, хозяйствующими субъектами различных форм собственности и населением на основе согласованных интересов и ответственности. На местах осуществляется переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг с одновременным применением мер социальной защиты граждан путем усиления адресности субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг.

**Целью** дипломногоисследования является – изучение основных направлений развития жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования на примере Усть - Камчатского муниципального района.

Для решения вышеуказанной цели были поставлены следующие **задачи:**

* изучение теоретических основ управления жилищно-коммунальным хозяйством;
* рассмотрение правовых основ жилищно-коммунального хозяйства;
* анализ деятельности органов местного самоуправления Усть - Камчатского муниципального района в сфере ЖКХ;
* рассмотрение основных направлений развития ЖКХ Усть - Камчатского муниципального района.

**Объект** исследования – жилищно-коммунальное хозяйство Усть - Камчатского муниципального района, **предмет** исследования – способы и методы реформирования жилищно-коммунального хозяйства Усть - Камчатского муниципального района.

**Базой** исследования являются труды отечественных и зарубежных авторов, фундаментальные исследования в области эффективного управления экономикой жилищно-коммунального хозяйства, прикладные работы по данной проблеме, действующее российское законодательство, нормативные акты и другие официальные документы, регулирующие сферу жилищно-коммунальных услуг.

Следует особо выделить следующих авторов Борисова Е.А., Галичанина Е.Н., Западворова В.С., Иванова В.В., Коробова, А.Н., Мирошниченко Е.В.

**Теоретическая и методологическая база** исследования это совокупность приемов и методов научного познания социально-экономических явлений и процессов: логический, системный, статистический, метод сравнительного анализа.

**Хронологические рамки** исследования – 2006 - 2011 годы. Именно эти годы стали значимыми для развития жилищно-коммунального хозяйства Усть - Камчатского муниципального района.

**Практическая** значимость работы состоит в том, что ее результаты позволят разработать основные направления развития жилищно-коммунального хозяйства с учетом местных ресурсов, возможностей, конкретных условий и обстоятельств и могут применяться в практике управления жилищно-коммунальным хозяйством органами местного самоуправления муниципального образования.

**1 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-**

**КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ, ЕГО ЗНАЧЕНИЕ**

* 1. **Характеристика система управления жилищно-коммунальным**

**хозяйством**

Вся система ЖКХ регулируется большим количеством документов: Конституция РФ, федеральные законы, Постановления Правительства РФ, нормативные акты и рекомендации федеральных ведомств, нормативные акты региональных органов власти и ведомств субъектов РФ, решения органов местного самоуправления. Основным же законом в жилищной сфере является Жилищный кодекс Российской Федерации, который был принят в 2004 году и вступил в силу с 1 марта 2005 года.

Жилищно-коммунальное хозяйство (далее ЖКХ) становится сегодня мощным фактором, определяющим современное состояние муници­пальной экономики. На жилищно-коммунальную сферу приходится значительная доля дотаций, что существенным образом отражается на размерах расходных средств государственных структур и муниципа­литетов. ЖКХ включает в себя деятельность ряда независимых друг от друга, экономически самостоятельных сфер, представляющих в со­вокупности комплекс услуг, обеспечивающих жизнедеятельность населения. К этим сферам следует отнести:

* жилищную сфе­ру,
* водопроводно-канализационную,
* банно-прачечную,
* гостиничную,
* дорожно-мостовую,
* санитарно-защитную,
* коммунально-энергетиче­скую,
* сферу благоустройства и озеленения.

Проблемы жилищно-коммунального хозяйства особенно актуаль­ными являются для урбанизированных территорий – территорий го­родов и поселков городского типа, где имеет место разветвленная сеть инженерной инфраструктуры.

На жилищно-коммунальное хозяйство в муниципальном образовании возложено [42,С.261]:

* контроль выполнения федерального законодательства по содержанию и эксплуатации объектов ЖКХ;
* эксплуатация, строительство и ремонт водоснабжения, канализации, дорог и мостов;
* эксплуатация городских земель в соответствии с генеральным планом и проектом земельно-хозяйственного устройства города;
* обеспечение материально-технического снабжения, распределе­ние муниципальных заказов.

Глав­ной проблемой в муниципальном управлении этой сферой является необходимость сочетания экономического механизма поддержания системы жизнеобеспечения и исполнения социальных стандартов, учет которых позволяет тер­ритории обеспечивать свою целостность и безопасность [51,С.113].

Существуют некоторые особенности жилищно-коммунальной сфе­ры как территориально-хозяйственной единицы [42,С.265]:

* Производимая продукция ЖКХ, зачастую, не имеет веществен­ной формы и носит характер услуг.
* Производство и потребление либо полностью совпадают по времени, либо имеют незначительный разрыв. Данное обстоятельство предполагает оперативный характер работы в этой сфере.
* Отрасли ЖКХ не могут заменять друг друга, что усиливает требования к отлаженной работе всей сферы.
* Услуги предприятий ЖКХ потребляются по месту жительства, а это не может не вызвать заметного противоречия между тер­риториальным и отраслевым принципами деятельности этих пред­приятий. Выступая подрядчиком оказания коммунальных услуг, предприятие ЖКХ как представитель соответствующей отрасли заинтересовано в эффективных результатах своей деятельности, тогда как потребитель этих услуг (проживающее на данной терри­тории население) – только в качестве конечного результата.
* Существенное влияние масштаба хозяйства на его производственную структуру и организацию управления. Чем больше размер городского поселения, тем сложнее и разветвленнее стано­вится структура жилищно-коммунального комплекса.
* Ведомственная разобщенность предприятий.
* Характерные для сферы производства экономические критерии эффективности, такие, как рентабельность, выработка, фондоот­дача, зачастую оказываются непригодными для объектов ЖКХ. Этот факт делает актуальной проблему разработки критериев эффективности предприятий жилищно-коммунальной сферы.

В начале 1980 года доля жилья и ЖКХ к началу реформирования ЖКХ в РФ достигала 35 % от стоимости основных фондов страны [54, С.356]. Однако уже к концу 1990-х годов, под влиянием реформ 1991 – 1993 г.г., в структуре жилищно-коммунального хозяйства стали проис­ходить изменения.

В первую очередь в результате прива­тизационных процессов значительная часть предприятий ЖКХ (осо­бенно в гостиничном комплексе) изменила форму собственности.

Во-вторых, существенно меняется структура распределения основных фондов между ключевыми сферами экономики страны. Если в дореформенный период на долю городского хозяйства приходилась 1/3 основных фондов страны, то сегодня эти фонды радикальным образом перераспределены между субъектами рынка: населением и частными (акционерными) предприятиями. И хотя органы местного самоуправления продолжают сохранять контроль за обеспечением основных сфер жизнедеятельности муни­ципалитетов, схема такого контроля становится намного сложнее, чем в прежние годы.

Современное состояние жилищно-коммунальной сферы определя­ет несколько обстоятельств [42,С.268]:

* Во-первых, количество работников, заня­тых в системе ЖКХ, стало заметно расти, существенно увеличилась заработная плата в этом секторе российской экономики. Однако за­частую рост этот продолжает быть экстенсивным, не затрагивающим принципиальных организационных основ функционирования данной сферы.
* Во-вторых, кардинально меняется структура управления жи­лищно-коммунальным хозяйством, предполагающая взаимодействие на правах социального партнерства государственных, муниципальных и частных предприятий России. Существенно увеличивается доля оборотных средств в этой сфере, что превращает ЖКХ в финансово насыщенную и устойчивую экономическую структуру.
* В-третьих, значительно увеличиваются права субъектов жилищно-коммунального хозяйства, получающих воз­можность осуществления самостоятельной экономической политики.

Однако кризисные явления, сопровождающие весь период реформирования ЖКХ, к настоящему времени продолжают проявляться с той же степенью остроты, что и раньше. В жилищно-коммунальном хозяйстве в настоящий момент сложился ряд проблем, не позволя­ющих потенциальным инвесторам направлять свободные средства на развитие этого сектора муниципальной экономики. Причем в каждом населенном пункте вырабатывается свой ряд приоритетов в решении постоянно возникающих здесь проблем. Наиболее типовыми проблемами являются:

* неудовлетворительная рабо­та в области тепло-, водо- и газоснабжения микрорайонов и домов,
* плохое качество водопроводной воды,
* отсутствие развитой социаль­ной инфраструктуры в микрорайонах (магазины, школы, поликлини­ки, парки и детские сады),
* неблагоустроенные и неосвещенные в ве­чернее время дворы.

Многое в работе ЖКХ зависит от правильной и эффективной его организации. В настоящий момент организационная структура жилищно-коммунального хозяйства чрезвычайно усложнена и зачастую не выполняет возложенных на нее задач.

Основными характеристиками сложившейся системы управления ЖКХ являются [53,С.108]:

* создание служб единого заказчика в различных районах города, берущих на себя функции совокупного потребителя услуг жи­лищно-коммунального сектора;
* формирование отраслевых подразделений ЖКХ, ориентирован­ных на работу со специализированными предприятиями, зани­мающими монопольное положение на рынке предоставляемых услуг. К этим предприятиям относятся предприятия горэнерго, горэлектро, тепловые сети, водоканал, горгаз и т. д.;
* учреждение при соответствующем департаменте управления по ра­боте с органами территориального самоуправления (ТОСами);
* создание в муниципальной сфере группы частных предприятий, готовых выполнять работы по профилю ЖКХ, но организацион­но ничем не связанных с действующими здесь муниципальными предприятиями;
* разработка муниципальной политики в сфере оказания целевой поддержки населения путем организации в округах центров жи­лищных субсидий.

Реализация последнего из выделенных направлений оказалась на­иболее сложно выполнимой задачей в постреформенный период. Долгое время низкие цены на коммунальные услуги на­селению компенсировались высокими тарифами для промышленных предприятий, что с неизбежностью отражалось на себестоимости продукции этих предприятий. Однако в соответствии со ст. 426 ГК РФ, практика компенсации недоборов с населения за счет повышен­ных тарифов для промышленных предприятий попадает под запрет, что в значительной степени способствует увеличению доли платежей за коммунальные услуги от населения. И все же, несмотря на то, что доля затрат на услуги ЖКХ, покрываемых за счет бюджета, снизи­лась в 1992 г. с 97 – 98 % до 60 – 80 %, в 2005 г. с 70 – 72 % до 40 – 60 % доля дотаций в бюджетах всех уровней оставалась высокой: в бюджетах субъектов федерации она со­ставляет более 25 *%,* в бюджетах муниципалитетов – более 50 % [42,С.261].

В то же время многие администрации субъектов федерации стали передавать на платной основе административные функции по регули­рованию жилищно-коммунальной сферы специально образованным для этой цели государственным предприятиям. Эти предприятия оста­вались частью вертикальной структуры управления отраслью и в нынешних условиях через реализацию функции материально-технического снабжения муници­пальных предприятий сохранили административные рычаги, препят­ствуя передаче в муниципальную собственность объектов инженер­ной инфраструктуры.

Доводом в пользу государственной монополии в коммунальной сфере выступало убеждение в том, чтобы соразме­рить затраты на содержание ЖКХ с системой социальной поддержки малообеспеченных слоев населения страны, доля которых после 1992 года стала стремительно расти. Основу организации конкретных регулято­ров системы государственного управления должны были составить нормативно-утвержденная доля расходов на жилищно-коммунальные услуги и социальная норма площади жилья, специфическая для каж­дого региона. Реализация программы социальной поддержки населения в городах, начатая в 1994 году, привела к тому, что уже в 1996 году количество семей, получающих жилищные субсидии, достигло 3,5 млн. человек и составило 7 % населения страны, а в 2005 году составило 40 % населения страны. [42,С.261].

Данные экспертов показывают, что процент получения жилищ­ных субсидий напрямую зависит от процента оплаты социальной нормы жилья и нормативов потребления коммунальных услуг. Предусмотренное гра­фиком реализации федеральной Концепции реформирования ЖКХ дальнейшее повышение доли расходов не только не увеличило число получателей субсидий, хотя многие в ней по-прежнему нуждались, но и способствовало снижению реальной отдачи от бюджетных ин­вестиций в развитие отрасли, не улучшив качества производимых в ней работ [48,С.3].

На основании вышеизложенного можно говорить об активизации адресной жилищно-коммунальной политики на региональном и муниципальном уровне, усилении контроля над расходованием, направляемых в отрасль бюджетных средств, а так­же о закреплении ответственности за социальные условия проведения реформы исключительно за муниципалитетами.

Развитие комплекса жилищно-коммунального хозяйства происходит под влиянием изменений, ко­торые по отношению к муниципальному образованию могут быть как внешними (научно-технический прогресс, инфляция), так и внутренними (осознание неудовлетво­ренных потребностей местного населения, стремление повысить благосостояние). Эти изменения ярко прояв­ляются в нестабильных условиях российской экономики и могут вызвать серьезные колебания на рынке жилищно-коммунальных услуг. В связи с этим процесс развития ЖКХсегодня должен сопровождаться следую­щими характеристиками [28,С.122]:

* гибкостью и адаптивностью – способностью эффек­тивно реагировать на изменения в окружающей среде (изменение цен на энергоносители; появление новых конкурентов; крупные сдвиги в технологии; стихийные бедствия, вызывающие разрушения жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры и т. д.);
* изобретательностью и новаторством – способностью и стремлением к экспериментированию и введению новшеств, что позволит снизить себестоимость ока­зания жилищно-коммунальных услуг;
* инициативностью – способностью и желанием при­нятия самостоятельных решений и их реализации. В советский период развитие жилищно-коммуналь­ной сферы сдерживалось в основном администра­тивным характером управления;
* диверсифицированностью – наличием развитой конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг (широким ассортиментом жилищно-коммунальных услуг, предлагаемых множеством фирм, и их доступ­ностью для потребителей).

Направление и задачи развития должны определяться местными органами власти при активном участии населения. Развитие ЖКХ муниципального образования должно иметь социально-экономический характер и быть устойчивым. Помимо этого важно, чтобы программы развития гармонично увязывали все составляющие данной сферы (водоснабжение и канализацию, коммунальную энергетику и жилищное хозяйство и т. д.) в единую систему, обусловленную взаимосвязью и взаимозависимостью (состояние каждой из них определяет качество услуг другой), т. е. развитие должно быть комплексным [22,С.38].

Итак, современное понятие развития жилищно-коммунального комплекса необходимо рассматривать с социальной точки зрения как процесс, направленный на улучшение качества жизни местного сообщества, на повышение уровня удовлетворения потребностей жи­телей в жилищно-коммунальных услугах.

* 1. **Правовые аспекты федерального и регионального уровня**

**реформирования жилищно-коммунального хозяйства**

На основании Жилищного кодекса Российской Федерации главная цель реформы жи­лищно-коммунального комп­лекса (ЖКК) декларируется как обеспечение качественного, надежного и доступного предоставления гражданам жилищно-комму­нальных услуг [43, С.16].

Исходные цели реформы определили три ее главные за­дачи:

* развитие рыночных отно­шений в ЖКХ с целью повыше­ния качества и доступности жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ);
* повышение эффективнос­ти бюджетных расходов;
* адрес­ную поддержку реально нужда­ющихся граждан в предостав­лении некоторого стандарта жилищно-коммунального об­служивания;
* регулирование коммуналь­ного комплекса для обеспечения его работоспособности и разви­тия, надежности и безопасности предоставляемых услуг.

С 1990- 2010 гг. социально-экономического преобразова­ния России принято более 1600 законов и нормативно-правовых положений развития сферы услуг ЖКХ, но кризисные явления на предприятиях отрасли и в обществе только усилились. Причина – непоследо­вательность и бессистемность принятых законов и по­ложений, а также отсутствие в них мотивации сторон к переходу от норм затратного подхода к нормам стои­мостного подхода [27, С.74].

Федеральный центр начал реформу, стимулируя переход субъектов ЖКХ на режим рыночных отношений нормами затратной экономики и командно-административного регулиро­вания. Результат такой мотивации просматривается в трех редакциях (этапах) реформы и трех моделях сфе­ры услуг ЖКХ. Существующие модели – это те модели управления сферой услуг ЖКХ, которые федеральный центр уже реа­лизовал в трех редакциях и предлагает развивать со­гласно Жилищному кодексу РФ. Эффективность моделей развития сферы услуг ЖКХ зависит от финансово-иму­щественных деталей в цепочке с обратной связью «действие власти – состояние сферы услуг – реакция потребителя – действие власти» [32,С.15].

Первая редакция реформыпредусматривала пе­ревод отрасли на режим рыночных отношений в рамках Закона РФ «Об основах федеральной жилищной поли­тики» всего за 5 лет путем роста тарифов на услуги. В данном правовом акте акцент делался на то, что потребитель оплатит все. Предполагалось, что население будет платить по тари­фам, покрывающим расходы, понесенные за реально полученные ЖКУ, тепло, электроэнергию, воду, газ; на «административные и коммерческие потери»; из-за неэффективных методов управления и прогнивших коммуникаций.

Первая редакция опиралась на модель управления жилищным фондом в рамках плановой (нерыночной) экономики. Эта модель представляла собой жесткую схему финансирования и управления по вер­тикали при самостоятельности муниципалитета в рас­пределении финансов по горизонтали. В результате рынок услуг не сформировался, хотя доля их оплаты населением выросла в среднем с 2% в 1992 г. до 40% в 1995 г. Задолженность потребителей перед произво­дителями услуг, равно как производителей перед по­ставщиками энергоресурсов, достигла огромных раз­меров. В 1995 году Центр продлил срок перехода ЖКХ к полной самоокупаемости до 2003 года [27, С.75].

Вторая редакция реформыбыла принята в 1997 году. Федеральный центр вновь сделал акцент на рост тарифов, но с ого­воркой «до уровня реальной стоимости услуг» и делеги­ровал полномочия на региональный и муниципальный уровень для создания рынка услуг путем разделения функций заказчика услуг и подрядчика. Были введены федеральные стандарты жилья и стоимости услуг, по­ставившие региональный и муниципальный бюджеты в прямую зависимость от темпов реформы ЖКХ.

Одновременно правительство стало финансировать ЖКХ через муниципальные учреждения по управлению муниципальным жилищным фондом, исполняющие роль собственника жилищного фонда и заказчика услуг. Поскольку данные муниципальные предприятия сформированы муниципалитетом и под­властны ему в своей деятельности, то реально разделить функции заказчика и подрядчика услуг невозможно*:* заказчик и подрядчик – это, по сути, две дополнитель­ные структуры муниципалитета. Созданные при этом псевдоконкурентная среда и псевдорыночные отноше­ния между субъектами ЖКХ привели к тому, что за 5 – 6 лет в разы увеличились административный ресурс и размер платежей потребителя за услуги; издержки переходной экономики были переведены в форму ад­министративного капитала; обострилась социальная напряженность в обществе [26, С.28].

Вновь не удалось принудить произво­дителей снижать издержки производства и поставки ус­луг, а потребителей – экономить ресурсы. Пришлось от­ложить вопрос полной самоокупаемости ЖКХ до 2010 года и приступить к новой редакции программы социально-экономического преобразования отрасли.

Третью редакцию реформыМинэкономразвития России подготовил в 2001 году. Помимо традиционного перехода на полную оплату потребителями стоимости услуг Федеральный центр ввел адресные субсидии малоимущим семь­ям и отменил государственные дотации жилищно-ком­мунальному сектору. В основу реформы заложено са­мостоятельное управление недвижимостью и сферой услуг гражданами, объединившимися в сообщества. Ключевым звеном управления жилищным фондом должны стать сообщества типа ТСЖ, ЖК, потребитель­ского общества (и УО согласно Жилищному кодексу РФ), а каждый потребитель будет получать услуги на коопе­ративной основе.

Отсут­ствуют только нормы стоимостного подхода и не учтены детали, снижающие роль субсидий для граждан с низким доходом и усиливающие трудности на пути желающих образовать ТСЖ даже в новостройках при современном порядке передачи домов в управление [27, С.76].

Поскольку правовые отношения между участниками сферы услуг формально решены, эта мо­дель управления жилищным фондом стала популярной в Госстрое, у администрации муниципалитетов и у руководителей муниципальных унитарных предприятий, так как реализуется понятие «хозяин дома», и, как следствие, жилищный фонд и внутридомовые сети будут в порядке. Однако примеров эффективного управления гражданами своим жилищным фондом очень мало.

Начался новый виток роста тарифов и доли платежей населения за услуги при одновременном сокращении вклада бюджета разных уровней и увеличении аппарата управления ЖКХ. Затраты среднестатистической семьи на услуги повысились с 0,5% в 1993 г. до 15% в 2004 г., а отношение платежей населения к затратам ЖКХ – с 4,9% до 50%. Объем услуг также увеличился главным образом за счет роста стоимости энергоресурсов, инфляции и потерь в сетях при эксплуатации прогнивших ком­муникаций и неэффективного оборудования [27, С.76]. И в общественном сознании жилищно-коммунальная ре­форма в настоящее время ассо­циируется в первую очередь с ростом стоимости жилищно-коммунальных услуг. Сле­дует признать, что это действительно один из значимых ре­зультатов реформы. В настоящее время населе­ние оплачивает 85% от полной стоимости жилищно-коммунальных услуг, доля бюджет­ного дотирования сократилась до 15% [43, С.16].

В то же время создана уникальная и достаточно эф­фективная программа адресной помощи семьям с низкими до­ходами в оплате ЖКУ – про­грамма жилищных субсидий, в которой принимают участие 13% семей россиян. Тем не ме­нее, в процессе оптимизации бюджетных расходов встают серьезные проблемы:

* чрез­вычайно неэффективна систе­ма предоставления льгот раз­личным категориям граждан;
* не решены вопросы монетизации социальных выплат на оплату ЖКХ.

В качестве основных направлений ра­боты по завершению экономических преобразований ЖКК и выходу государства из этого сектора экономики можно назвать:

* привлечение частного биз­неса к управлению и инвести­рованию при преимуществен­ном сохранении публичной (муниципальной) собственнос­ти на коммунальную инфра­структуру;
* оптимизация бюджетных расходов в ЖКК, повышение адресности и эффективности социальной поддержки населе­ния при оплате ЖКУ;
* создание институтов госу­дарственной поддержки модер­низации жилых домов и инже­нерной инфраструктуры горо­дов и поселений [37,С.8].

По каждому направлению органами государственной власти определены основные задачи и намечены пути их решения, способствующие повышению эффективности, устойчивости и надежности функционирова­ния ЖКК, привлечению инве­стиций и повышению качества ЖКУ с одновременным сниже­нием нерациональных затрат.

В 2002 году в Камчатском крае принята долгосрочная областная целевая программа «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Камчатского края». Основными задачами программы являются:

* обеспечение финансового оздоровления жилищно-коммунальных предприятий;
* обеспечение условий для снижения издержек и повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг;
* обеспечение инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального комплекса;
* оказание государственной поддержки модернизации жилищно-коммунального комплекса.

Перечень основных мероприятий Программы включает:

* инвентаризация, реструктуризация и ликвидация дебиторской и кредиторской задолженности предприятий жилищно-коммунального комплекса;
* ликвидация дотационности жилищно-коммунального комплекса и обеспечение стабильности и достаточности финансирования затрат по предоставлению жилищно-коммунальных услуг;
* обеспечение социальной защиты семей с низкими доходами при переходе на полную оплату жилищно-коммунальных услуг;
* совершенствование экономических механизмов в жилищно-коммунальной сфере;
* формирование благоприятных условий для привлечения инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс;
* обеспечение эффективного целевого использования средств федерального бюджета, выделяемых на модернизацию жилищно-коммунального комплекса;
* создание механизмов участия государства и органов местного самоуправления муниципальных образований в Камчатской области в привлечении предприятиями жилищно-коммунального комплекса внебюджетных долгосрочных заемных средств.

Вывод: В реализации мероприятий направленных на развитие ЖКХ важная роль отводится органам местного самоуправления. Жилищно-коммунальное хозяйство становится сегодня мощным фактором, определяющим современное состояние муници­пальной экономики. Многое в работе ЖКХ зависит от правильной и эффективной его организации. В настоящий момент организационная структура жилищно-коммунального хозяйства чрезвычайно усложнена и зачастую не выполняет возложенных на нее задач.

**1.3 Основные проблемы органов местного самоуправления**

**муниципальных образований в управлении сферой жилищно-**

**коммунального хозяйства**

Существующая системы экономических взаимоотношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства не спосо­бна преодолевать проблему недофинансирования иначе, чем путем поддержки из бюд­жетов разных уровней. При этом бюджетные средства расходуются нерационально, на покрытие убытков, а не на ликвидацию их причин.

На сегодняшний день, низкая эффективность деятельности предпри­ятий жилищно-коммунального комплекса во многом обусловлена их муниципальным статусом. Находясь на полном муни­ципальном обеспечении и являясь лишь распорядителями, но не собственниками имуще­ства, они не заинтересованы в развитии этой собственности, в повышении ее доходно­сти, в восстановлении и обновлении основных фондов. Прибыль расходуется нерацио­нально, а бюджет вынужден нести дополнительные расходы. Кроме того, проблематич­но инвестирование проектов под залог чисто муниципального имущества.

При наличии в муниципальном образовании жилищного фонда различных форм собственности (государственный, муниципальный, частный) отсутствует полноценная конкурентная среда в сфере обслуживания и эксплуатации жилья. В многоквартирной застройке муниципальный сектор обслуживается исключительно муниципальными экс­плуатационно-ремонтными предприятиями и только на правах субподряда к работам могут быть допущены организации иных форм собственности.

В условиях нестабильного и недостаточного финансирования оказалось невозмож­ным добиться полноценных договорных отношений. В муниципальных образованиях практически отсутствует система, регулирующая взаимоотношения между поставщика­ми и потребителями коммунальных услуг в части их качественного и количественного учета. Отсюда проистекает невозможность эффективно защищать интересы населения и иных потребителей.

Невыполнение бюджетных обязательств и отсутствие эффективных и прозрачных процедур формирования и изменения тарифов обуславливают непривлекательность жи­лищно-коммунального комплекса для инвестиций. В то же время, при создании усло­вий для притока капитала ситуация в отрасли и ее финансовое положение могут кар­динальным образом измениться.

Существующая система дотирования жилищно-коммунальных предприятий предус­матривает частичное поступление им бюджетных средств через граждан. Получателями бюджетных дотаций (на погашение разницы в тарифах жилищно-коммунальных пред­приятий и тарифах, установленных для населения) выступают не только малоимущие граждане, но и группы граждан с высокими и средними доходами. Это не позволяет обеспечить адресность выделяемых дотаций.

Тарифы на коммунальные услуги и размеры их дотирования носят субъективный, непрозрачный характер. Порядок установления тарифов на жилищно-коммунальные услуги безнадежно ус­тарел. Он не сопровождается адекватной системой контроля за уровнем издержек, в том числе, средствами аудита, а также не отражает объективных финансовых потребностей предприятий на развитие и замену изношенных основных фондов. Система определения рентабельности коммунальных предприятий сохранилась со времен планового хозяйства, и не гарантирует достаточной прибыли для возврата капитала, вкладываемого в жи­лищно-коммунальную сферу.

Совмещение функций собственника жилищного фонда и хозяйственной деятельнос­ти по управлению этим фондом, его обслуживанию создает серьезный внутренний кон­фликт интересов. Его результатом является отсутствие стимулов для повышения эффективности управления жильем и его эксплуатации.

На основании проведенного исследования можно сделать вывод, что поступаю­щих средств недостаточно для коренной модернизации жилищно-коммунального комп­лекса и эффективного решения задач по исключению нерациональных трат и по сни­жению действующих тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

Залогом не только устойчивого функционирования, но и развития жилищно-ком­мунального комплекса должна стать принципиально новая экономическая модель. При переходе к ней следует сочетать меры по совершенствованию жилищного строительст­ва, по развитию институтов жилищного финансирования (преимущественно внебюд­жетных) и по созданию инфраструктуры рынка жилья и коммунальных услуг. Потре­буются также разработка и внедрение новых организационных подходов, основанных на корпоративных методах управления ЖКХ.

Повышение эффективности исполнения полномочий органов местного самоуправления в сфере жилищно-коммунального комплекса в рамках реализации приоритетного Национального проекта «Дос­тупное и комфортное жилье – гражданам России» – важ­нейшая цель, стоящая перед муниципалитетами [34,С.45].

Свертывание производственной деятельности предприятиями из-за разбалансированности государственной системы обеспеченности сырьевыми ресурсами, системы реализации продукции в условиях углубления кризиса взаимоплатежей привело к безработице, недоимке налоговых платежей в бюджеты всех уровней и, таким образом, отсутствию средств для реализации важнейших социальных программ. Нерегулярной и неполной оказалась финансовая поддержка жилищно-коммунального сектора экономики в этих условиях.

Субъекты РФ часть этих средств передают в местные бюджеты в виде субвенций на реализацию переданных органам местного самоуправления государственных полномочий.

В настоящее время еще не создан такой правовой механизм, который бы регулировал и обеспечивал ис­полнение Национального проекта. Принимаемые зако­нодательные акты, в частности в сфере землепользо­вания, не всегда соответствуют законодательству о местном самоуправлении. Вместе с тем к началу 2006 г. только 15 горо­дов разработали собственные нормативные правила по землепользованию для жилищного строительства. В результате только эти города и получат финансовые средства на реализацию Национального проекта «Дос­тупное и комфортное жилье – гражданам России». Полноценной реализации Национального проекта органами местного самоуправления препятствуют и другие проблемы в нормативном обеспечении [40,С.18]:

* незавершенность технической инвентаризации основных фондов жилищно-коммунального хозяйства;
* отсутствие в поселениях градостроительной доку­ментации (в большинстве поселений она была ут­верждена 20 – 40 лет назад);
* кризисное состояние основных фондов ЖКХ (износ основных фондов увеличился с 48 до 60%, а в ряде муниципалитетов достигает 70%);
* низкая эффективность использования бюджетных средств и недостаточное привлечение внебюджет­ных источников финансирования.

Главным организационно-финансовым механиз­мом реализации Национального проекта является ФЦП «Жилище» на 2002 – 2011 годы и ее подпрограммы, утвержденные постановлением Правительства РФ от 31.12.05 г. № 865. В рамках подпрограммы «Обеспечение земель­ных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» за счет средств федерального бюджета осуществляются предоставле­ние государственных гарантий на обеспечение земель­ных участков коммунальной инфраструктурой и субси­дирование процентов по банковским кредитам. При этом важно разработать региональные и муниципальные программы обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства [41,С.115].

По-прежнему большую сложность представляет получение земельного участка и разрешения на строи­тельство. В настоящее время срок получения всех разрешений составляет 1,5 – 2 года, а их количество достигает 40 [40,С.19]. Это объясняется наличием сложных процедур, закрепленных в земельном и градострои­тельном законодательстве, а также имеющей место коррупцией.

К сожалению, сегодня муниципалите­ты избегают предоставлять земли в собственность, опасаясь того, что застройщики либо не построят жилье в нужные сроки, либо будут спекулировать земельными участками или сдавать их в аренду. В целях нивелиро­вания этих отрицательных тенденций, а также для сти­мулирования выделения муниципалитетам земельных участков под застройку Федеральным законом «О вве­дении в действие Градостроительного кодекса Россий­ской Федерации» предусмотрена продажа земельных участков или права на заключение договора их аренды для жилищного строительства на аукционах. Но увеличение числа федеральных льгот по земельному налогу, передача части земельных участков из собственности субъектов РФ и муниципальной собственности в федеральную собст­венность ведет к удорожанию стоимости земельных участков, так как органы местного самоуправления вынуждены устанавливать максимальные ставки зе­мельного налога.

Особого внимания требует правовое регулирова­ние в сфере градостроительства [47,С.87]. В соответ­ствии с действующим Градостроительным кодексом, муниципа­литетам придется разработать генеральные планы развития их территорий, принять правила землепользования и застройки с выделением зон жилой застрой­ки и установлением градостроительных регламентов. Только таким образом можно, с одной стороны, обеспечить застройщикам прозрачные правила, а с другой учесть общественный интерес в области развития тер­риторий посредством обязательного проведения публичных слушаний по данным вопросам.

Подпрограмма «Модернизация объектов комму­нальной инфраструктуры»предусматривает ввод в эксплуатацию более 60 объектов в 40 субъектах РФ. Для полного восстановления жилищного фонда требу­ется более 2 трлн. руб. инвестиций [40,С.20].

Очевидно, что при ограниченности бюджетных средств решить проблему жилья только с помощью бюджетных ресурсов и за счет инвестиций предприятий ЖКХ нельзя. Для модернизации и развития коммунальной инфраструктурынеобходимо привлекать внебюджетные источники авансирования и частные инвестиции.

Вместе с тем активизации частных структур на рынке жилищно-коммунального хозяйства мешает то, что производственный сектор ЖКХ на 80% состоит из муниципальных унитарных предприятий, которым при распределении муниципального заказа отдается предпочтение со стороны местных органов власти. В связи с этим эффективную систему управления жилищно-коммунальными комплексами в настоящее время целесообразно строить на базе действующих организационных схем путем акционирования и разук­рупнения муниципальных и государственных предпри­ятиями ЖКХ. Это особенно важно при реализации федерального закона от 06.10.03 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии с которым, необходимо разграничить имущество жилищно-комму­нального комплекса между поселениями и муниципаль­ными районами.

Наряду с этим органы местного самоуправления должны все более активно применять Федеральный закон «О концессионных соглашениях». Концессионер за счет собственных средств осуществляет инвестирование в системы ком­мунальной инфраструктуры и иные объекты коммуналь­ного хозяйства для их реконструкции и создания новых объектов. Проблема неделимых объектов недвижимости в сфере ЖКХ чрезвычайно актуальна при разграниче­нии имущества между [50,С.8]:

* вновь образованными муниципальными образова­ниями в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 31.12.05 г. № 199-ФЗ «О внесении изме­нений в отдельные законодательные акты Россий­ской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий» (ч. 11.1 ст. 154 Федерального закона от 22.08.04 г. № 122-ФЗ);
* вновь образованными поселениями и муниципаль­ным районом, в границах которого они образованы;
* вновь образованным муниципальным районом и расположенными в его границах поселениями и т. д.

С учетом значительного увеличения числа вновь образованных муниципальных образований и «кадро­вого голода» в них решение этих задач напрямую зави­сит от наличия инструктивно-методических материалов. Представляется, что работа в этом направлении, в пер­вую очередь со стороны исполнительных органов госу­дарственной власти, должна быть активизирована. Кроме того, в целях эффективного содержания муниципаль­ного жилищного фонда нужно перейти к профессио­нальному управлению жилищным фондом, что пре­дусмотрено в подпрограмме «Реформирование и модер­низация жилищно-коммунального комплекса Россий­ской Федерации» ФЦП «Жилище» на 2002 – 2011 гг. В целях управления многоквартирными жилыми домами органы местного самоуправления исполняют полномочия по подбору управляющей компании.

Для решения главной задачи муниципалитетов – создания усло­вий, при которых население могло бы получать качественные коммунальные услуги в достаточном объеме, необходимо использовать мето­ды тарифного регулирования в сфере ЖКХ. В соответст­вии с Федеральным законом от 30.12.04 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций ком­мунального комплекса», а также Федеральным законом от 26.12.05 г. № 184-ФЗ «О внесении изменений в Феде­ральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и некоторыми другими законодательными актами Российской Федерации, полномочия органов местного самоуправления по регулированию тарифов организа­ций коммунального комплекса с 2007 года зна­чительно расширяются. С учетом трудностей переходно­го периода Федеральным законом № 184-ФЗ установлено, что полномочия органов местного самоуправления поселений по регулированию тарифов организаций коммунального комплекса могут полностью или частично передаваться на основе согла­шений муниципальным районам [44,С.17]. Стоимость жилищно-коммунальных услуг постоянно растет. Со вступлением в силу Федерального закона от 30.12.04 г. № 210-ФЗ, которым вве­дены предельные индексы максимально и минимально возможного изменения тарифов, рост стоимости и оп­латы населением жилищно-коммунальных услуг стал более контролируемым [44,С.18].

Поскольку бюджеты муниципалитетов были сформи­рованы еще до вступления в силу Федерального закона № 184-ФЗ, более чем на 30 территориальных единицах установленные этим Законом предельные индексы превышены. В свя­зи с этим Федеральная служба по тарифам установила предельный индекс максимально возможного увеличе­ния тарифов на товары и услуги организаций комму­нального комплекса в 2007 году на 43%, а не на 20%, как было предусмотрено Законом [40,С.17].

Другая проблема, связанная с комфортным жиль­ем – капитальный ремонт. В среднем по Российской Федерации муници­пальный жилищный фонд составляет 20 – 25% от всего жилья [40, С.19]. В местных бюджетах отсутствуют средства на проведение капитального ре­монта муниципального жилищного фонда, тем более что, по данным Росстроя, для приведения жилищного фонда в нормативное состояние необходимо, по край­ней мере, 500 млрд. руб.

Для решения этой проблемы в федеральном зако­нодательстве должна быть закреплена ответственность бюджетов всех уровней по обязательствам проведения капитальных ремонтов, возникшим за прошедшие годы.

Для создания условий по реализации Национального проекта очень важны меры социальной поддерж­ки граждан при оплате жилья и коммунальных услуг. В 2010 году на эти цели было израсходовано более 40 млрд. руб. [45,С.14]. Для эффективной реализации мер социальной поддержки граждан при оплате жилья и коммунальных услуг необходимо совершенствовать порядок предоставления субсидий малоимущим гражданам, а также ввести персонифицированные счета граждан для накопления средств, предоставляемых в виде субсидий.

Следует констатировать, что в настоящее время не принимаются целевые меры, направленные на строи­тельство социального жилья. Необходимо формирование муниципального заказа на строитель­ство социального жилья, использование бюджетных и кредитных ресурсов для этих целей, а также повыше­ние инвестиционной привлекательности муниципаль­ных образований. Немаловажно и нормативно-методи­ческое обеспечение этого процесса. В части правового регулирования, находящегося в компетенции Государственной Думы, следует отметить необходимость согласования положений Жилищного кодекса РФ и Федерального закона от 06.10.03 г. № 131-ФЗ по вопросу о видах жилых помещений, кото­рые могут находиться в собственности муниципальных образований [50,С.9].

Государство должно обеспечить нормативно правовую под­держку муниципалитетов в решении стоящих перед ними задач по эффективному управлению жилищно-коммунальным комплексом.

Таким образом, глав­ной проблемой в муниципальном управлении этой сферой является необходимость сочетания экономического механизма поддержания системы жизнеобеспечения и исполнения социальных стандартов, учет которых позволяет тер­ритории обеспечивать свою целостность и безопасность [51,С.113]. И хотя органы местного самоуправления продолжают сохранять контроль за обеспечением основных сфер жизнедеятельности муни­ципалитетов, схема такого контроля становится намного сложнее, чем в прежние годы. Нынешняя низкая эффективность деятельности жилищно-коммунальных предпри­ятий во многом обусловлена их муниципальным статусом.

1. **ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**УСТЬ КАМЧАТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**В СФЕРЕ ЖКХ**

* 1. **Общая характеристика Усть - Камчатского районного**

**муниципального образования**

Усть - Камчатский район располагается на северо-востоке Камчатского края. С востока он омывается Беринговым морем, с юга **–** Тихим океаном, а с севера и запада граничит с Корякским АО. На территории района находится самый большой действую­щий вулкан Евразии **–** Ключевская сопка. Здесь впадает в Тихий океан крупнейшая река полуострова **–** Камчатка. Климатические условия сильно отличаются на низменной час­ти (в районе устья реки), в долине и в горных районах. В долине реки Камчатка клима­тические условия позволяют заниматься сельским хозяйством (хотя речь идет о зоне неуверенного земледелия). Отмечается большое количество лесов лиственных и хвойных пород [61].

На территории Усть - Камчатского района расположены пять значительных населен­ных пунктов и режимный военный поселок:

* р.п. Усть-Камчатск,
* с. Крутоберегово,
* п. Ключи,
* п. Козыревск,
* с. Майское

За счет укрупнения населенных пунктов образовались Усть - Камчатское городское поселение, Ключевское сельское поселение, Козыревское сельское поселение. Общая численность населения в 2006 году составила **–** 18,2 тыс. человек, в том числе, 20% пенсионеров, 20% детей и 60% трудоспособных граждан. На учете в районном центре занятости населения состоят 1,5 тыс. человек **–** они имеют работу лишь в период путины. Безработные составляют примерно 13,7% трудоспособного насе­ления [20].

Поселок Усть-Камчатск является административным центром района и портом на побе­режье Тихого океана. На сегодня сохраняются две зоны жилой застройки: поселок Но­вый, состоящий в основном из двухэтажных деревянных домов, и поселок Погодный **–** сравнительно новый жилой массив из четырехэтажных крупнопанельных благоустро­енных домов с элементами сейсмоустойчивости. Поселок Новый находится непосред­ственно около места впадения реки Камчатка в Тихий океан; он неоднократно смывался вол­нами цунами. Поэтому было принято решение отнести жилые постройки дальше от оке­ана, в зону, где цунами не сможет нанести большого ущерба жилью. Так возник посе­лок Погодный, куда намечается со временем перевести все население Усть**-**Камчатска с полной ликвидацией поселка Новый. Уже в настоящее время большинство жителей районного центра либо фактически проживают в Погодном, либо имеют там квартиры и зарегистрированы.

Население Усть**-**Камчатска составляет 7,4 тыс. человек. Население занято, в основ­ном, работой в государственных и муниципальных органах и сфере обслуживания. Гра­дообразующий объект – рыбообрабатывающий комбинат – последние годы работает только в период путины. В Погодном помимо районной администрации располагаются федеральные структуры, суд и налоговая инс­пекция, а также объекты соцкультбыта: детский сад, школа, библиотека и поликлиника. В одном из двух недостроенных домов идут работы по размещению больницы (с пере­водом ее из Нового). В Новом пока остаются районный военкомат, районный пенсион­ный фонд, детский сад, школа и больница [18].

Крутоберегово – это поселок, который расположен вблизи районного центра. В нем имеется за­крытый военный городок и гражданская жилая зона, а также аэропорт. Раньше существовал совхоз, в настоящее время бездействующий. В поселке нахо­дятся: поселковая администрация, библиотека, школа и фельдшерско-акушерский пункт. Население поселка **–** 300 человек.

Поселок Ключи является крупнейшим, по численности проживающих, населенным пунк­том района и еще совсем недавно имел статус города. Расположен п. Ключи на берегу реки Камчатка у подножья Ключевской сопки. Связан удовлетворительной для условий Камчатки дорогой с Мильково и далее с областным центром. Расстояние до районного центра 165 км. Связыва­ющая дорога существует, но примерно половина ее пролегает по песчаной почве, и кру­глый год проходима лишь для тяжелой автотехники. В прошлом связь с Усть-Камчатском осуществлялась по реке водометным катером. В настоящее время по водному пути осуществляется нерегулярное грузовое сообщение (баржи).

Население п. Ключи составляет 7,6 тыс. человек. Ранее, когда Ключи имел статус города, в нем была развита дере­вообрабатывающая промышленность, бывший крупный совхоз фактически расформирован. На данный момент, жилье в данном поселке примерно в равных долях представлено частным сектором и домами многоквартирной застройки (главным образом, двухэтажными деревянными и незначительным количеством крупно­панельных). В административном здании располагается поселковая администрация и представительный орган местного самоуправления Ключевского сельского поселения. Соцкультбыт представлен двумя детскими са­дами, двумя школами, библиотекой, социальным приютом для детей, центром досуга и культуры, и больницей.

Козыревск это поселок, который располагается в долине реки Камчатка по дороге от Ключей к Мильково. Кроме трех четырехэтажных домов, остальные относятся к частному сектору.

Кроме поселковой администрации существуют филиалы районных и федеральных струк­тур. Есть детский сад, школа, библиотека, больница. Численность населения **–** 1,7 тыс. человек. Традиционные занятия **–** деревообработка и сельское хозяйство. Существовал совхоз с системой переработки сельхозпродукции, который сегодня бездействует (за­консервирован). Поля со стационарными мелиоративными системами практически не используются. Население в основном живет натуральным хозяйством. В упадке пребывает и дере­вообрабатывающая промышленность.

Майское это село с населением 200 человек, ранее было крупным аграрным центром. Все имеющееся жилье относится к частному сектору.

Основными видами экономической деятельности муниципального сектора экономики Усть - Камчатского муниципального района являются:

* Предприятия ЖКХ (муниципальные унитарные предприятия «Тепловодхоз» в п. Усть-Камчатск, п. Ключи, п. Козыревск **–** 3)
* Управление (администрация района, администрация г.п. Усть-Камчатск, администрация с.п. Ключи, администрация с.п. Козыревск **–** 4)
* Образование (общеобразовательные школы – 6, детские сады **–** 7)
* Здравоохранение (больницы **–** 3)
* Предоставление прочих услуг (детская школа искусств **–** 1, музыкальная школа **–** 2, учреждения дополнительного образования **–** 8)

Именно в этих отраслях на протяжении последних лет расходуется около 70 % средств бюджета района [20]. Но на протяжении последних лет в промышленности вес муниципального сектора экономики составляет – менее 1%, что наглядно представлено на рисунке 1:



Рис.1 Структура отраслей экономики Усть-Камчатского района

**Рисунок 1** – Объем муниципального сектора экономики Усть - Камчатского муниципального района [61].

По данным статистической информации в муниципальных образованиях района зарегистрировано 149 предприятий и организаций различных форм собственности из них: 40 организаций муниципальной формы собственности, из которых **–** 91% организации социальной сферы. Удельный вес организаций муниципальной формы собственности остается в течение ряда лет стабильным и составляет 27 % от общего количества организаций, зарегистрированных на территории муниципальных образований Усть - Камчатского муниципального района [19].

Таким образом, за счет укрупнения населенных пунктов образовались Усть - Камчатское городское поселение, Ключевское сельское поселение, Козыревское сельское поселение. Общая численность населения в 2006 году составила **–** 18,2 тыс. человек, в том числе, 20% пенсионеров, 20% детей и 60% трудоспособных граждан. На учете в районном центре занятости населения состоят 1,5 тыс. человек **–** они имеют работу лишь в период путины. Безработные составляют примерно 13,7% трудоспособного насе­ления.

Органы местного самоуправления ставят перед собой задачу скорейшей стабили­зации социально-экономического положения района. На первый план выходит вопрос соз­дания рабочих мест за счет возрождения сельскохозяйственного производства и дерево­обработки с целью расширения выпуска товаров народного потребления. Для снижения цен планируется уменьшить затраты на доставку продукции путем организации опто­вых баз и промышленных рынков. Поставлена задача реконструкции рыбных предприятий, а также стабилизации цен на хлебобулочные изделия за счет приобретения обору­дования и строительства муниципальной пекарни. Перспективными представляются на­правления развития сервиса по обслуживанию автомобильной техники и туризма.

**2.2 Организация управления жилищно-коммунальным хозяйством**

**и техническое состояние объектов жилищно-коммунального**

**хозяйства Усть - Камчатского муниципального района**

Административное управление жилищно-коммунальным комплексом Усть - Камчатского муниципального района осуществляет отдел топливно-энергетической промышленности (ТЭП), строительства и ЖКХ, который является структурным подразделением финансово-экономического и контрольного управления администрации Усть - Камчатского муниципального района.

Финансово-экономическое, контрольное управление администрации Усть - Камчатского муниципального района, входит в структуру администрации Усть - Камчатского муниципального района и является муниципальным органом, обеспечивающим проведение единой финансовой, бюджетной и налоговой политики в Усть-Камчатском муниципальном районе, подчиняется в своей деятельности непосредственно заместителю главы – руководителю ФЭКУ администрации Усть - Камчатского муниципального района и подконтролен главе Усть - Камчатского муниципального района.

Финансовое управление осуществляет свою деятельность во взаимодействии с органами исполнительной власти, структурными подразделениями администрации Усть - Камчатского муниципального района, территориальными администрациями района, а также с учреждениями, предприятиями и организациями района.

Для осуществления цели и задач в составе ФЭКУ находятся структурные подразделения: бюджетный отдел; отдел бухгалтерского учета и казначейского исполнения бюджета; отдел топливно-энергетического планирования, строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Структура финансово-экономического, контрольного управления администрации Усть - Камчатского муниципального района представлена на рисунке 2:

|  |
| --- |
| Руководитель  финансово-экономического, контрольного управления администрации Усть - Камчатского муниципального района |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Отдел бухгалтерского учета и казначейского исполнения | |  | | --- | | Бюджетный отдел | | Отдел  топливно-энергетического планирования, строительства и ЖКХ |

**Рисунок 2** – Организационная структура Финансово-экономического, контрольного управления Усть - Камчатского муниципального района [61].

Финансово-экономическое, контрольное управление Усть - Камчатского муниципального района осу­ществляет сбор и обработку информации, а также планирование расходов и прогно­зирование развития отрасли ЖКХ.

Общая функциональная схема управления жилищным фондом и жилищно-комму­нальным комплексом Усть - Камчатского муниципального района приведена на рисунке 3:

Глава местного самоуправления –

глава Усть - Камчатского района

Финансово-экономическое и контрольное управление

Отдел топливно-энергетической промышленности строительства в ЖКХ

Муниципальное учреждение «Расчетно-кассовый центр»

Управление муниципальным жилищным фондом

НАСЕЛЕНИЕ

п. Усть-Камчатск

п. Крутоберегово

п. Ключи

п. Козыревск

с. Майское

Муниципальное предприятие «Тепловодхоз» п. Усть-Камчатск

Муниципальное предприятие «Тепловодхоз» п. Ключи

Муниципальное предприятие «Тепловодхоз п. Козыревск»

**Рисунок 3** – Функциональная схема управления жилищным фондом и жилищно-коммунальным комплексом Усть - Камчатского

муниципального района [61].

Финансово-экономическое и контрольное управление находится в прямом подчинении главе Усть - Камчатского муниципального района, представляя собой самостоятельное подразделение районной администрации.

Муниципальный жилищный фонд района находится в ведении управления жи­лищным фондом – самостоятельного подразделения районной администрации, находя­щегося в прямом подчинении главе районного муниципального образования. Именно это управление выполняет функции заказчика на оказание жилищно-коммунальных услуг населению.

В качестве непосредственных исполнителей муниципального заказа на весь комплекс жилищно-коммунальных услуг выступают три муниципальных унитарных предприятия:

МУП «Тепловодхоз» п. Усть-Камчатск,

МУП «Тепловодхоз» п. Ключи,

МУП «Тепловодхоз» п. Козыревск.

В ведении МУП «Тепловодхоз» п. Усть-Кам­чатск находятся объекты жилищно-коммунального хозяйства поселка Крутоберегово, а в ведении МУП «Тепловодхоз» п. Козыревск – с. Майское.

Данные муниципальные унитарные предприятия обеспечивают весь спектр жилищно-коммунальных услуг: ведение домохозяйства, обслуживание и текущий ремонт жилых зданий, поставка населению во­ды и теплоэнергии, осуществление водоотведения, проведение работ по благоустройству, а также выполняют функции аварийной службы (силами специальных подразделений). Также они выполняют 90% работ по капитальному ремонту (остальные 10% приходятся на до­лю иных подрядчиков) [61].

Начисление коммунальных платежей гражданам (с ведением лицевых счетов) про­изводится управлением жилищным фондом. Сбор денежных средств от населения осу­ществляет муниципальное учреждение (МУ) «РКЦ», которое курирует финансово-эконо­мическое и контрольное управление.

Наиболее крупными в муниципальном секторе являются предприятия, действующие в сфере жилищно-коммунального хозяйства. По-прежнему основную долю объема производства в муниципальном секторе вырабатывают предприятия ЖКХ. В ближайшее время основной задачей промышленной политики органов местного самоуправления Усть - Камчатского муниципального района будет повышение эффективности управления муниципальными предприятиями. Одной из важнейших задач, осуществляемых в отрасли является переход на полное возмещение всеми потребителями, включая население, экономически-обоснованных затрат предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

Муниципальный жилищный фонд Усть - Камчатского муниципального района (включая приватизиро­ванное жилье, которое обслуживается в одинаковом режиме с неприватизированным) со­ставляет 687 домов с общей площадью жилых помещений 353,6 тыс. м2.) Основные харак­теристики муниципального жилищного фонда района в разрезе населенных пунктов све­дены в таблицу 1.

**Таблица 1** – Общая информация о жилищном фонде Усть - Камчатского муниципального района [61]

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Населенные пункты | | |
| Наименование  параметров | п. Усть-Камчатск (включая Крутоберегово) | п. Ключи | п. Козыревск (включая  с. Май­ское) |
| Количество домов, шт. | 179 | 282 | 226 |
| Год последней инвентаризации | 2003 | 2003 | 2003 |
| Общая площадь жилых помещений, тыс. кв.м, в том числе, приватизированных | 163,7 | 165,1 | 24,8 |
| Степень износа жилищного фонда, % | 17,6-55,5 | 64,5 | 55-60 |

Ориентировочная потребность в средствах на проведение инвентаризации муници­пального жилищного фонда района составляет 5 млн. рублей, в том числе:

* по п. Усть-Камчатск – 2,0 млн. рублей,
* по п. Ключи – 2,0 млн. рублей,
* по п. Козыревск - 0,8 млн. руб­лей,
* по п. Крутоберегово - 0,2 млн. рублей [20].

Сведения об аварийном жилье в разрезе населенных пунктов и о потребности в средствах на их восстановление, а так же потребности в средствах на капитальный ре­монт жилищного фонда представлены в таблице 2.

**Таблица 2** – Информация об аварийном жилье и потребности в средствах на проведение капитальных ремонтов жилищного фонда Усть - Камчатского муниципального района [61]

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование населенного пункта | Пустые и аварийные  кварти­ры | | Потребность в сред­ствах на проведение капитального ремон­та жилищного фонда,  тыс. руб. |
| Количество, шт. | Потребность  в средствах на  восстановление,  тыс. руб. |
| п. Усть-Камчатск: | 45 | 9 360 | 25 920 |
| п. Ключи | 50 | 14 976 | 27 216 |
| п. Козыревск | 37 | 8 640 | 22 320 |
| Всего по району: | 132 | 32 976 | 75 456 |

Самая высокая степень комфортности жилья отмечается в Усть-Камчатске; за исключением четырех зданий в п. Ключи, остальные имеют низкую степень благоустройства.

В климатических условиях севера Камчатского края и с учетом удаленности на­селенных пунктов Усть - Камчатского муниципального района от областного центра при неразвитых тран­спортных коммуникациях первоочередное значения имеют системы теплоснабжения населения.

В п. Усть-Камчатск реализована модульная схема, когда неболь­шие котельные, оснащенные бойлерами (корейского производства), обслуживают 2 – 3 жи­лых многоквартирных дома. В результате, потери тепловой энергии при доставке потребителям сведены к минимуму (1,55%). При каждой модульной котельной имеется недельный запас топлива (соляр). Заготовка топлива на отопительный сезон осуществляется на нефтебазе, связан­ной трубопроводом с причалом порта.

Всего в Усть-Камчатске действуют 37 модуль­ных котельных, а общая протяженность тепловых сетей составляет всего 1,12 км. Степень износа оборудования – 75%, а инженерных сетей – 70%. На нужды муниципального жилищ­ного фонда расходуется 83,1% потребляемой тепловой энергии; остальное идет на объ­екты соцкультбыта. Несколько лет назад системы отопления и горячего водоснабжения домов Усть-Камчатска были переведены на двухниточный вариант, когда на нужды ГВС теплоноситель отбирается из отопительного контура. Потребность в средствах на вос­становление четырехниточной схемы составляет 40 млн. рублей.

В п. Ключи при большей, чем в Усть-Камчатске численности населения действуют 15 котельных, связанных теплотрассами общей протяженностью 12,75 км с объек­тами жилищного фонда и соцкультбыта. Потери тепловой энергии при доставке потре­бителям составляют 14,8%. Каждая котельная оснащена либо котлами на твердом топ­ливе (дрова), либо бойлерами, работающими на соляре. Ведутся работы по постепенно­му переводу всех котельных на соляр. Степень износа оборудования – 73%, а инженерных сетей – 90%. Нуждаются в замене системы теплоснабжения 20 жилых домов. На муници­пальный жилищный фонд расходуется 63,5% потребляемой тепловой энергии; осталь­ное приходится на объекты соцкультбыта. Дома частного сектора, не подключенные к си­стеме центрального отопления, обеспечиваются теплом самостоятельно, используя в каче­стве топлива дрова. Потребность в средствах на модернизацию системы теплоснабжения составляет 36,5 млн. рублей.

В п. Козыревск система центрального отопления включает 9 котельных, связан­ных с жилыми домами и объектами соцкультбыта сетями с общей протяженностью 3,2 км. Отмечаются потери тепловой энергии в сетях 6,14%. Степень износа оборудо­вания – 65%, а сетей – 75%. Преобладание частного сектора жилой застройки обу­славливает самостоятельное получение большинством граждан тепловой энергии за счет использования дров. На централизованное теплоснабжение муниципального жилищно­го фонда расходуется 52,1% потребляемой тепловой энергии. В с. Майское муници­пальное теплоснабжение обслуживает исключительно объекты соцкультбыта.

В остальных населенных пунктах района системы центрального теплоснабжения отсутствуют.

Централизованное водоснабжение организовано в п. Усть-Камчатск, п. Ключи и п. Козыревск. В районе действуют пять водозаборов (два – в Усть-Камчатске, два – в Ключах и один **–** в Козыревске). Отмечается высокое качество питьевой воды, осо­бенно в п. Ключи, где действует открытый водозабор, использующий природные клю­чевые источники! Однако биологическая очистка воды практически отсутствует. Обез­зараживание производится хлорной известью без строгой регламентации технологичес­кого процесса. Объективно требуется модернизация и техническое переоснащение водо­заборов с целью безусловного обеспечения всех санитарно-гигиенических требований на основе современных технологий.

Наибольшая протяженность водопроводных сетей отмечается в п. Ключи – 17,8 км. Степень их износа составляет 82%. В п. Козыревск степень износа водопроводных сетей общей протяженностью 15,9 км составляет 100%. Компактность застройки п. Погодный обуславливает сравнительно небольшую общую протяженность водопровод­ных сетей в п. Усть-Камчатск – 11,8 км при степени износа 70%. Общая потребность в средствах на восстановление водопроводных сетей и водонапорного оборудования в населенных пунктах Усть - Камчатского района составляет 30 млн. рублей

Системы водоотведения имеются лишь в п. Усть-Камчатск и в п. Ключи, где об­щая протяженность канализационных коллекторов составляет 6,8 и 3,7 километров. С учетом компактности застройки районного центра, из этих цифр, очевидно, что система канализации там значительно более развита, чем в п. Ключи. Если в Усть-Камчатске действуют 5 КНС, то в Ключах – всего одна КНС. Следует отметить фактическое отсутствие в п. Ключи очистных сооружений и объективную техническую отсталость очистных сооружений п. Усть-Камчатск. На восстановление и модернизацию систем водоотведения требуется ориентировочно 55 млн. рублей.

Электроснабжение населенных пунктов Усть - Камчатского района осуществляет­ся структурами РАО ЕЭС за счет локальных электростанций, действующих на привоз­ных энергоносителях (соляр). Электросети уличной разводки в п. Усть-Камчатск на­ходятся в муниципальной собственности и обслуживаются МУП «Тепловодхоз».

Специализированная аварийно-диспетчерская служба в населенных пунктах Усть - Камчатского района отсутствует. Ее функции выполняются муниципальные унитарные предприятия «Тепловодхоз» в кругло­суточном режиме. В сутки по району фиксируется от 7-ми до 9-ти вызовов.

Работы по благоустройству населенных пунктов района выполняются, в основном, теми же предприятиями, а также подрядными организациями по договорам.

**2.3 Экономическое состояние жилищно-коммунального хозяйства**

**Усть - Камчатского муниципального района в современный период**

Перечень оказываемых населению Усть - Камчатского муниципального района жилищно-коммуналь­ных услуг и действующие социальные нормативы площади жилья для граждан, проживающих в жилищном фонде независимо от формы собственности представлены в таблице 3.

**Таблица 3** – Сведения о нормативах потребления жилищно-коммунальных услуг в Усть-Камчатском муниципальном районе [61]

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование норматива | Единица измерения норматива | Значение норматива | Примечание |
| Общая площадь жилого помещения | кв.м. на человека | 33 | на одиноко проживающего |
| 42 | на семью из двух человек |
| 18 | на каждого члена семьи из трех и более человек |
| Вывоз твердых бытовых отходов | куб.м. на человека в месяц | 0,2 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Водоснабжение | куб.м. на человека в месяц | 1,8 | жилые дома с водопроводом, без канализации |
| Водоотведение | куб.м. на человека в месяц | 3,3 | жилые дома с водопроводом, канализацией без ванн |
|  | куб.м. на 1 кв.м. поливочной площади в месяц | 4,5 | жилые дома с водопроводом, канализацией, ваннами с водонагревателями, работающими на жидком и твердом топливе, электричестве |
| 2,97 | жилые дома с водопроводом, канализацией, без ванн |
| 4,05 | жилые дома с водопроводом, канализацией, ваннами с водонагревателями, работающими на жидком и твердом топливе, электричестве |
| Отопление | Гкал на 1 кв.м. общей площади в месяц | 7,66 | жилые дома с водопроводом, канализацией, с горячим водоснабжением |
| 0,1217 | для полива огородов |
| 0,03 | \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Горячее водоснабжение | Гкал на 1 человека в месяц | 0,1104 | из системы отопления |
| Электроснабжение | куб.м. на человека в месяц | 0,0942 | централизованно |
|  | куб.м. на человека в месяц  кВт/ч на человека в месяц | 5,04 | из системы отопления |
| 2,55 | централизованно |
| куб.м. на человека в месяц  кВт/ч на человека в месяц | 100 | на одиноко проживающего |
| 70 | на каждого члена семьи из двух человек |
|  |  | 60 | на каждого члена семьи из трех и более человек |
|  |  |
|  |  |

Необходимо отметить, что действующий норматив по водоснабжению близок к реальному потреблению. Это означает, что в отсутствии приборов учета с населения не взимается повышенная плата за холодную воду.

Стоимость жилищных услуг практически не зависит от населенного пункта (толь­ко в п. Ключи несколько выше плата за содержание придомовых территорий). В части коммунальных услуг различия в стоимости оказываются существенней. Сведения о ценах и тарифах на оплату жилья и коммунальных услуг для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, а так же для собственников жилых помещений в многоквартирных домах представлены в таблице 4.

**Таблица 4** – Предельные цены и тарифы на оплату жилья и коммунальных услуг для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, и собственников жилых помещений в многоквартирных домах по Усть - Камчатскому муниципальному району. [61]

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование  услуги | Тариф для населения в месяц с НДС (руб.) | | | | | | | | | | |
| п. Усть - Камчатск | | | | п. Ключи | | | | п. Козыревск | | |
| на  1 кв.м. | | на чел. | | на  1 кв.м. | | на чел. | | на  1 кв.м. | | на чел. |
| 1. | Плата за наем | 4,00 | |  | | 4,00 | |  | | 4,00 | |  |
| 2. | Содержание и текущий ремонт жилья | 1,80 | |  | | 1,80 | |  | | 1,79 | |  |
| 3. | Сан. очистка  (вывоз ТБО) |  | | 15,71 | |  | | 17,09 | |  | | 0,90 |
| 4. | **Водоснабжение** | | | | | | | | | | | |
| 4.1. | жилые дома с водопроводом без канализации |  | | 27,44 | |  | | 27,44 | |  | | 24,33 |
| 4.2. | жилые дома с водопроводом, канализацией, без ванн |  | | 50,31 | |  | | 50,31 | |  | | 44,61 |
|  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| Продолжение таблицы 4 | | | |  | |  | |  | |  | |  |
| № | Наименование  услуги | Тариф для населения в месяц с НДС (руб.) | | | | | | | | | | |
| п. Усть - Камчатск | | | п. Ключи | | | | п. Козыревск | | | |
| на  1 кв.м. | на чел. | | на  1 кв.м. | | на чел. | | на  1 кв.м. | | на чел. | |
| 4.3. | жилые дома с водопроводом, канализацией,  ваннами с водонагревателями, работающими на жидком и твердом топливе, электричестве |  | 68,60 | |  | | 68,60 | |  | | 60,83 | |
| 5. | **Водоотведение** | | | | | | | | | | | |
| 5.1. | жилые дома с водопроводом, канализацией, без ванн |  | 54,82 | |  | | 59,05 | |  | | 59,05 | |
| 5.2. | жилые дома с водопроводом, канализацией, ваннами с водонагревателями работающими на жидком и на твердом топливе, электричестве |  | 74,76 | |  | | 80,52 | |  | | 80,52 | |
| 5.3. | жилые дома с водопроводом, канализацией, с горячим водоснабжением |  | 141,40 | |  | | 152,29 | |  | | 152,29 | |
| 6. | Отопление | 49,63 |  | | 48,34 | |  | | 59,22 | |  | |
| 7. | **Горячее**  **водоснабжение** | | | | | | | | | | | |
| 7.1. | из системы отопления |  | 216,55 | |  | | 210,92 | |  | | 258,41 | |
| 7.2. | централизованно |  | 184,77 | |  | | 179,97 | |  | | 220,49 | |

Более низкая стоимость сани­тарной очистки (сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов) в Усть-Камчатске по сравнению с Ключами объясняется компактно­стью районного центра.

Более низкая, чем в остальных населенных пунктах, стоимость воды в Козыревске обусловлена низким уровнем технического оснащения системы водоснабжения, не требу­ющей значительных эксплуатационных расходов.

Водоотведение обходится дешевле населению Усть-Камчатска: здесь сказывается компактность и более эффективное технологическое оборудование.

Различия в стоимости тепловой энергии (отопление и горячее водоснабжение) свя­заны в основном с видом применяемого топлива. Самая дешевая тепловая энергия от­мечается для Усть-Камчатска, где в качестве энергоносителя используется исключитель­но соляр. В Ключах, где наряду с соляром используются дрова, стоимость тепловой энергии оказывается несколько выше. И, наконец, теплоснабжение Козыревска обеспечива­ется исключительно за счет дров; соответственно, стоимость единицы тепловой энергии здесь на 200 рублей выше, чем в Усть-Камчатске. Сказывается более низкая теплоот­дача твердого топлива по сравнению **с** жидким, обуславливающая возрастание потреб­ности в топливе.

Следует отметить, что стоимость единицы тепловой энергии в Усть-Камчатске зна­чительно превышает ее стоимость в г. Петропавловске-Камчатском (1.500 рублей за Гкал против 850 – 1.200 рублей за Гкал). Решающее влияние оказывают неизбежные дополни­тельные затраты по доставке энергоносителя в удаленный район области.

Совершенно очевидно, что более 2/3 совокупной стоимости жилищно-коммуналь­ных услуг приходится на те их виды, которые связаны с потреблением тепловой энер­гии, это обусловлено тем, что высокая стоимость тепловой энергии напрямую зависит от необходимости доставки энергоносителей.

Закономерно сделать вывод, что объективно высокая стоимость жилищно-ком­мунальных услуг в условиях Усть - Камчатского муниципального района обусловлена зависимостью от привозных энергоносителей.

С целью минимизации социального напряжения и снижения нагрузки на население, которое в большинстве своем отличается низкой платежеспособностью, в Усть-Камчат­ском муниципальном районе установлены тарифы для граждан на отопление и горячее водоснабжение в размере 20% от экономически обоснованных тарифов.

Введение для населения льготных тарифов на тепловую энергию привело к тому, что жителям Усть-Камчатска начисляется 43,7% полной стоимости жилищно-коммуналь­ных услуг, жителям Ключей – 43,4% и жителям Козыревска – 40,8%. С учетом дейст­вующих нормативно-правовых актов Российской Федерации из бюджета Камчатской об­ласти должны покрываться 10% полной стоимости жилищно-коммунальных услуг. Тог­да предельный уровень финансирования жилищно-коммунального хозяйства за счет платежей граждан, жилищных субсидий и дотации из областного бюджета не превышает по Усть-Камчатску – 53,7%, по Ключам – 53,4% и по Козыревску – 50,8%.[61]

Собираемость средств от населения составляет в среднем 51% по Усть - Какмчатску, 53% по Ключам и 60% по Козыревску. Эти цифры позволяют оценить реальную плате­жеспособность граждан в разрезе населенных пунктов и сделать вывод о том, что наи­более благополучным с этой точки зрения является Козыревск. Средняя собираемость средств населения за жилищно-коммунальные услуги в районе установилась на уровне 70%.

Следует отметить, что сборы с населения на капитальный ремонт жилищного фон­да в Усть-Камчатском муниципальном районе не установлены, соответствующие расходы полностью финансируются из местного бюджета.

Таким образом, жилищно-коммунальное хозяйство Усть - Камчатского муниципального района является дотационным, хотя принцип полного покрытия расходов выполняется, и ре­альное финансирование позволяет сохранять достигнутый уровень. Однако поступаю­щих средств недостаточно для коренной модернизации жилищно-коммунального комп­лекса и эффективного решения задач по исключению нерациональных трат и по сни­жению действующих тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

1. **ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-**

**КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА УСТЬ-КАМЧАТСКОГО**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**3.1 Причины кризиса в сфере жилищно-коммунального хозяйства**

**Усть - Камчатского муниципального района**

В настоящее время ЖКХ находиться в кризисном состоянии. Одной из причин кризиса в отрасли жилищно-коммунального хозяйства Усть - Камчатского муниципального района является нарастание морально-технического износа жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры, тем­пы старения жилищно-коммунального комплекса опе­режают темпы его реновации и модернизации, что ведет к увеличению рисков возникновения крупных системных аварий. Это требует анализа и поиска наиболее эффективных путей реформирования ЖКХ, исходя из конкретных условий и специфики каждого муниципального образования.

Основным направлением государственной политики в части повышения эффек­тивности бюджетных расходов на жилищно-коммунальное хозяйство является переход к бездотационному функционированию жилищно-коммунального хозяйства с од­новременным развитием системы адресных компенсаций (субсидий) на оплату жи­лищно-коммунальных услуг, финансируемых из бюджетов.

Статистические данные по Усть - Камчатскому муниципальному району в части среднедушевого дохода населения свидетельствуют о том, что 9.300 человек (49,7%) имеют доходы ниже прожиточного минимума.

Размер жилищной субсидии для всех категорий получателей (наниматели, собст­венники, члены жилищно-строительных кооперативов) должен зависеть от размеров со­вокупного дохода семьи и рассчитываться как полная компенсация разницы между:

* установленным размером платы для нанимателей жилых помещений по договору социального найма в пределах социальной нормы жилья в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг (и/или на основании показаний приборов учета);
* максимально допустимым размером собственных расходов семьи на оплату жи­лищно-коммунальных услуг с учетом максимально допустимой доли этих расходов в совокупном доходе семьи.

Потребность в средствах для предоставления гражданам субсидий и льгот при оп­лате жилья и коммунальных услуг покрывается за счет бюджетов всех уровней. Предсказать изменения прожиточного минимума и полной стоимости жилищно-коммунальных услуг не представляется возможным. Они могут привести как к росту, так и к снижению потребности в средствах на жилищные субсидии.

Предполагается усовершенствовать принцип расчета жилищных субсидий, перей­дя к принципу расчета по одному основанию, который обеспечит строгую зависимость размера предоставляемой жилищной субсидии от размера совокупного дохода семьи.

В соответствии с проектами законодательных актов по упорядочению механизма предоставления льгот предполагается сохранить льготы либо ввести адекватный механизм предоставления субсидий вне зависимости от уровня доходов следующим категориям граждан: Герои Российской Федерации, Герои Советского Союза, полные кавалеры ор­дена Славы, инвалиды и участники Великой Отечественной войны и другим. Затраты на эти цели будут обеспечиваться за счет федерального бюджета.

Средства на предоставление льгот отдельным категориям граждан, которым льго­ты сохраняются независимо от уровня их доходов, составят в 2011 – 2014 годах 599,21 млн. рублей ежегодно.

Льготы военнослужащим и приравненным к ним категориям лиц подлежат ком­пенсации из федерального бюджета. Потребность в средствах на эти цели составит ориентировочно 49,4 млн. рублей ежегодно. Часть этих средств будет направлена на компенсацию льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг.

В соответствии с программой социально-экономического развития Российской Фе­дерации на среднесрочную перспективу в части ре­формирования действующей системы льгот предусматривается пересмотр и отмена ря­да льгот при введении адекватных компенсационных механизмов для малоимущих и наиболее уязвимых слоев населения, перевод льгот, установленных для различных катего­рий работающих граждан (работников правоохранительных органов, военнослужащих), в форму денежных выплат [25, C. 154].

Местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владения пользования и распоряжения муниципальной собственностью. Собственные же доходы местного самоуправления, то есть постоянные источники, поступления которых регулируются местной властью, не превышают одной четвертой части бюджета. Несмотря на принятые законы о местном самоуправлении, удельный вес местных и закрепленных налогов не достигает 70 % общей величины доходов бюджетов (без учета дотаций). Принятые Бюджетный, Налоговые кодексы мало улучшают доходную базу местных органов управления и не способствуют развитию их самостоятельности.

Объективная убыточность жилищно-коммунального хозяйства в настоящее время диктует необходимость в средствах на покрытие убытков (обеспечение достаточности текущего финансирования). Традиционным источником этих средств является бюджет, в частности, доходы бюджета от использования муниципальной собственности. Однако часто муниципальная собственность используется нерационально, а реальные поступле­ния от нее в бюджет оказываются ниже возможных. Представляется целесообразным передать эту собственность непосредственно хозяйствующим субъектам, осуществляю­щим деятельность в сфере ЖКХ, одновременно освободив местный бюджет от бремени дотирования отрасли.

Так же, необходимо последовательно реализовать кадастровый учет жилья и законодательно установить принцип дифференциации платы за наем в государственном и муници­пальном жилищных фондах в зависимости от степени благоустройства, качества и мес­тоположения жилья.

Обеспечение финансовой стабильности жилищно-коммунального комплекса являет­ся основным условием формирования новых экономических отношений в этом секторе экономики и требует решения следующих задач:

* реорганизация муниципальных предприятий жилищно-коммунального хозяйст­ва с целью обеспечения возможности их полноценного участия в новых экономи­ческих отношениях;
* ликвидация дотационного жилищно-коммунального хозяйства, обеспечение ста­бильного и достаточного текущего финансирования предоставляемых жилищно-ком­мунальных услуг.

В компетенцию органов государственной власти Камчатского края и органов ме­стного самоуправления Усть - Камчатского муниципального района вхо­дит инвентаризация, реструктуризация и ликвидация имеющихся задолженностей пред­приятий жилищно-коммунального комплекса. Таким образом, финансовая стабилизация жилищно-коммунального комплекса зависит от тесного взаимодействия органов власти регионального и муниципального уровней.

Инвентаризация частного сектора в Усть - Камчатском муниципальном районе не проводилась бо­лее 15-ти лет. Поэтому достоверная информация о частных жилых домах и их состоянии прак­тически отсутствует. Технические паспорта многоквартирных жилых домов устарели и требуют обновления. Не­обходимые финансовые затраты на проведение инвентаризации жилищного фонда Усть - Камчатского муниципального района оце­ниваются в 5 млн. рублей.

Учитывая дефицит средств в районном бюджете работы по инвентаризации жили­щного фонда займут по времени 3 года.

Стабильное и достаточное финансирование затрат по предоставлению жилищно-коммунальных услуг может быть обеспечено совместными действиями корпорации предпри­ятий жилищно-коммунального комплекса и администрации Усть - Камчатского района по решению следующих задач:

* постепенный переход на полную оплату потребителями (в том числе, населе­нием) жилищно-коммунальных услуг (включая отчисления на капитальный ремонт);
* ведение учета роста потребности в средствах на предоставление жилищных суб­сидий гражданам, а также роста потребности в дотировании бюджетной сферы;
* упорядочение механизма предоставления льгот по оплате жилья и коммуналь­ных услуг;
* исключение из платежей потребителями жилищно-коммунальных услуг пред­приятиям-поставщикам начислений, связанных с нерациональными расходами, кото­рые будут выявлены в ходе аудита и экспертиз тарифов (включая нерациональные расходы на модернизацию и развитие инженерной инфраструктуры);
* создание прозрачного механизма формирования тарифов на жилищно-комму­нальные услуги и обеспечение расходов составляющих этих тарифов (амортизаци­онные отчисления, прибыль, расходы на модернизацию и развитие) строго по целе­вому назначению.

При этом предполагается, что собираемость платежей населения будет устойчиво сохраняться на уже достигнутом в Усть - Камчатском районе уровне **–** 70%.

Достаточность финансового обеспечения предприятий, поставляющих жилищно-ком­мунальные услуги, может быть обеспечена только путем реализации принципа полного возмещения затрат каждому поставщику этих услуг.

Из вышеперечисленного следует, что именно низкая социальная и экономическая результативность проводимой реформы жилищно-коммунального хозяйства, необходимость включения населения в реформы ЖКХ обусловили потребность органов местного самоуправления Усть- Камчатского муниципального района в новой концепции реформирования жилищно-коммунального хозяйства и разработке программы развития ЖКХ Усть - Камчатского муниципального района.

**3.2 Разработка программы развития жилищно-коммунального**

**хозяйства Усть - Камчатского муниципального района**

В настоящее время, на уровне органов местного самоуправления Усть - Камчатского муниципального района осуществляется решение следующих задач:

* обеспечение преобразований предусмотренных подпрограммой «Реформирова­ние и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2011 годы в форме создания кор­порации предприятий жилищно-коммунального комплекса Усть - Камчатского муниципального рай­она;
* отработка новых методов работы с лимитами на содержание переданного в му­ниципальную собственность жилищного фонда;
* развитие нормативно-правовой базы по реформированию жилищно-коммуналь­ного комплекса в рамках полномочий, установленных Конституцией Российской Федерации;
* участие в разработке корпорацией предприятий жилищно-коммунального ком­плекса основных направлений модернизации отрасли в части жизненно важных для города систем;
* предоставление средств местного бюджета на модернизацию жилищно-комму­нального комплекса на безвозвратной и возвратной основах;
* предоставление гарантий и иных форм поддержки привлечения корпорацией жи­лищно-коммунальных предприятий г. Петропавловск-Камчатский заемных финан­совых средств;
* апробирование и развитие рыночных механизмов привлечения средств частных инвесторов для модернизации жилищно-коммунального комплекса и технического переоснащения служб.

Для реализации вышеизложенных преобразований предлагается программа реформирования жилищно-коммунального комплекса Усть - Камчатского района путем создания корпорации предприятий жи­лищно-коммунального комплекса Усть - Камчатского муниципального района, которая обеспечит скоординиро­ванную реализацию преобразований жилищно-коммунального хозяйства и проведение активной инвестиционной полити­ки.

Основной целью предлагаемой программы реформирования жилищно-коммунального комплекса Усть - Камчатского муниципального района является финансовое оздо­ровление ЖКХ и освоение модели бездотационного экономического развития отрасли.

Основные цели программы совпадают с целями под­программы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации», федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2011 годы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2001 года № 797, и определяются как:

* повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования жи­лищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения (за счет централизации управления основными финансовыми потоками и принятия корпоративных решений по вопросам инвестирования проектов в сфере ЖКХ);
* привлечение инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс (этому будет способствовать появление в отрасли предприятий с преимущественно частным капи­талом);
* улучшение качества жилищно-коммунальных услуг с одновременным сниже­нием нерациональных затрат (за счет обеспечения корпоративного контроля за эф­фективностью производственной деятельности отдельных звеньев корпоративной си­стемы, а также за счет проведения комплекса мероприятий по коренной модерни­зации основных фондов).

В качестве инструмента для достижения указанных целей и обеспечения возможно­сти устойчивого развития жилищно-коммунального комплекса в рыночных условиях вы­ступит корпоративная система управления.

Основные задачи, стоящие перед органами местного самоуправления Усть - Камчатского муниципального района, администрацией Камчатского края и корпорацией предприятий жилищно-коммунального комплекса, заключаются в следующем:

* финансовом оздоровлении жилищно-коммунальных предприятий путем рест­руктуризации и ликвидации их задолженностей;
* доведении тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения и других потребителей до экономически обоснованного уровня;
* жестком соблюдении установленных стандартов оплаты услуг населением;
* переходе от дотирования жилищно-коммунальных предприятий через граждан к предоставлению категориальных льгот малообеспеченным семьям путем персонифи­цированной адресной социальной помощи;
* ликвидации перекрестного субсидирования тарифов;
* снижении издержек, повышении качества и доступности жилищно-коммуналь­ных услуг;
* формировании инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального комплекса путем развития конкуренции в сфере предоставления услуг;
* создании взаимосвязанных процедур тарифного регулирования для коммуналь­ных предприятий и локальных монополистов.

Также, в соответствии с подпрограммой «Реформирование и модернизация жилищ­но-коммунального комплекса Российской Федерации» федеральной целевой програм­мы «Жилище» на 2002 – 2011 годы, должны быть обеспечены государственная, региональная и муниципальная поддержки процесса модернизации жилищно-коммунального комплек­са Усть - Камчатского муниципального района на основе современных технологий и материалов путем предоставления бюджетных средств и гарантий по привлекаемым инвестициям.

По важнейшим направлениям реформирования и модернизации жилищно-комму­нального хозяйства муниципального образования должны быть разработаны соответствующие подпрограммы к общей муниципальной программе.

В целом, программные мероприятия предусматривают переход к новой экономичес­кой модели жилищно-коммунального комплекса Усть - Камчатского муниципального района, которая нап­равлена на:

* коренное оздоровление финансовой ситуации в отрасли;
* создание реальной системы экономической мотивации сокращения затрат ресур­сов и повышения эффективности деятельности предприятий комплекса;
* привлечение частных инвестиций для реконструкции и модернизации объектов жилищно-коммунального комплекса.

Программные мероприятия требуют скоординированной деятельности с одной стороны создаваемой корпорации предприятий жилищно-коммунального комплекса Усть - Камчатского муниципального района, а с другой – органов государственной власти и местного самоуп­равления. Они предусматривают:

* обеспечение финансовой стабилизации жилищно-коммунального комплекса;
* формирование рыночных механизмов функционирования жилищно-коммуналь­ного комплекса и условий для снижения издержек и повышения качества предостав­ляемых услуг;
* всестороннюю поддержку модернизации жилищно-коммунального комплекса и привлечение инвестиций в эту сферу.

Ключевым моментом реформ в области жилищно-коммунального хозяйства является ликвидация разрыва между расходами и доходами предприятий отрасли, т.е. решение проблемы хронического недофинансирования и создание реальных предпосылок для перехода в режим бездотаци­онного финансирования.

Существуют два принципиальных пути сближения уровней рас­ходов и доходов:

* снижение расходов,
* повышение доходов.

В оптимальном варианте эти два пути должны сочетаться, и каждый из них характеризуется набором конкретных мероприятий.

В программе предусмотрен комплекс мероприятий, направленных на двухстороннее движение к установлению баланса между расходами и доходами в жилищно-коммунальном хозяйстве.

При этом сохраняются прежние воздействия на уровень доходов ЖКХ, однако берется курс на снижение роли бюджетного дотирования. Также снижается роль повышения уровня оплаты жилищно-коммунальных услуг гражданами: поскольку предусматриваются воз­действия, способствующие снижению расходов, уровень оплаты жилищно-коммунальных услуг будет расти при сохранении действующих тарифов. Появляется еще одна форма воздействия на уровень доходов жилищно-коммунального хозяйства – внебюджетная поддержка.

Главный упор будет делаться именно на мероприятия по снижению расходов.

Создание корпоративной системы управления отраслью позволит постепенно пере­нести бремя расходов по дотированию с местного бюджета на корпорацию предприя­тий жилищно-коммунального комплекса, привлечь на эти цели внебюджетные активы.

Пре­жде всего, это активная инновационная политика – разработка и внедрение техничес­ких новшеств, кардинально меняющих ситуацию в части нерациональных трат. Иннова­ционные проекты коснуться наиболее затратных видов деятельности ЖКХ и сущест­венно повлияют на стоимость жилищно-коммунальных услуг (а, следовательно, и на эко­номически обоснованные тарифы).

В условиях дефицита финансовых средств, при выборе инновационных проектов следует отдавать предпочтение тем, которые способны в сжатые сроки и при мини­мальных затратах кардинально изменить ситуацию в отрасли.

Следует отличать инновационные мероприятия, направленные на коренную модер­низацию систем ЖКХ и часто требующие принципиального пересмотра подходов к тех­ническим решениям, от мероприятий, направленных на поддержание систем в состоя­нии жизнеспособности (текущий и капитальный ремонты), а также от мероприятий с использованием новых технологий, которые преследуют цель улучшений при сохра­нении сложившейся системы.

Исходя из вышесказанного, необходимо отметить то, что, собственно, инновационные мероприятия требуются тогда, когда сложившаяся систе­ма безнадежно устарела (с технической, ресурсной и иных точек зрения) и в принципе не способна эффективно решать поставленные задачи даже при условии внесения опре­деленных улучшений. Большинство проблем жилищно-коммунального комплекса Усть - Камчатского района связано именно с бесперспективностью сложившейся системы и требуют инновационных решений.

Меньшее, но также значительное влияние на реальные расходы ЖКХ окажет модер­низация основных фондов. Техническое перевооружение отрасли позволит повысить эффективность производства, а также снизить затраты на содержание персонала и теку­щее обслуживание оборудования.

И, наконец, важную роль сыграют организационно-управленческие мероприя­тия, способствующие сокращению управленческого персонала, ликвидации многозвен­ности и внедрению новых экономических отношений между участниками процесса про­изводства.

К организационно-техническим мероприятиям можно отнести широкое внедре­ние приборов учета поставляемых коммунальных услуг. Это значительно выгоднее при­меняемых повсеместно нормативных методов. Очевидно, завышенные нормативы потре­бления являются источниками нерациональных расходов: платить приходится не за фак­тически потребленные услуги, а за те, которые якобы предоставил поставщик. С другой стороны, иногда нормативы оказываются заниженными (особенно для предприятий и организаций), когда при их разработке не учитываются некоторые объективные по­требности в коммунальных услугах. Тогда фактические расходы поставщиков не по­крываются доходами, и возникает необходимость дотирования.

Для этого предусмотрен комплекс мероприятий по обеспечению финансовой стабильности жилищно-коммунального комплекса.

Обеспечение финансовой стабильности жилищно-коммунального комплекса являет­ся основным условием формирования новых экономических отношений в этом секторе экономики и требует решения следующих задач:

* реорганизация муниципальных предприятий жилищно-коммунального хозяйст­ва с целью обеспечения возможности их полноценного участия в новых экономи­ческих отношениях;
* ликвидация дотационного жилищно-коммунального хозяйства, обеспечение ста­бильного и достаточного текущего финансирования предоставляемых жилищно-ком­мунальных услуг.

В политике доходов берется курс на снижение роли бюджетного дотирования, также снижается роль повышения уровня оплаты жилищно-коммунальных услуг гражданами: поскольку предусматриваются воздействия, способствующие повышению уровня оплаты ЖКУ при сохранении действующих тарифов. В программе предусмотрена еще одна форма воздействия на уровень доходов ЖКХ – внебюджетная поддержка, которая включает:

* Организацию деятельности внебюджетной экономической системы поддержки жилищно-коммунального хозяйства.
* Формирование рыночных механизмов функционирования жилищно-коммунального комплекса и условий для снижения издержек и  
  повышения качества жилищно-коммунальных услуг (в рамках корпоративной системы управления).

Выполнение программы целесообразно проводить поэтапно.

На первом этапе предполагается реализовать первоочередные мероприятия, рассчитанные на получение следующих результатов:

* проведение инвентаризации жилищного фонда Усть - Камчатского района с соз­данием соответствующей многофункциональной базы данных;
* инвентаризация, реструктуризация и ликвидация задолженности бюджета, бюд­жетных организаций и других потребителей (в том числе, населения) перед пред­приятиями жилищно-коммунального комплекса;
* прекращение практики перекрестного субсидирования тарифов на жилищно-ком­мунальные услуги;
* инвентаризация муниципального имущества, находящегося в безвозмездном поль­зовании жилищно-коммунальных предприятий;
* разработка бизнес проектов инновационного характера, направленных радикаль­ное снижение затрат при производстве и предоставлении жилищно-коммунальных услуг, а также имеющих важное значение для обеспечения жизнедеятельности муни­ципального образования;
* снижение размеров дотационного финансирования жилищно-коммунального ком­плекса;
* разработка и проведение комплекса мероприятий, направленных на реализацию на территории Усть - Камчатского района положений Федерального закона РФ «О то­вариществах собственников жилья»;
* создание реальных предпосылок для перехода на полноценные договорные от­ношения в жилищно-коммунальной сфере;
* совершенствование механизмов социальной защиты населения при оплате жи­лищно-коммунальных услуг.

В ходе реализации первого этапа программы планируется также привлечение бюд­жетных ресурсов, а также средств отечественных и международных кредитных органи­заций для финансирования инновационных проектов в сфере ЖКХ Усть - Камчатского муниципального района. Также планируется:

* в основном завершить формирование законодательной и иной нормативно-пра­вовой базы;
* провести углубленный анализ технического состояния объектов жилищно-ком­мунального комплекса;
* осуществить комплексную экспертизу издержек и независимый аудит жилищ­но-коммунальных предприятий, являющихся естественными локальными монопо­листами.

На втором этапе предполагается обеспечить:

* приватизацию и концессию муниципальных предприятий жилищно-коммуналь­ного комплекса для обеспечения их полноценного участия в новых экономически условиях путем объединения в корпоративную систему управления;
* учреждение Центральной управляющей компании и передачу ей полномочий по управлению муниципальным жилищным фондом;
* развитие конкурентных отношений в жилищном хозяйстве;
* создание механизма регулирования естественных локальных монополий;
* развитие концессионных механизмов.

На третьем этапе предполагается силами корпорации предпри­ятий жилищно-коммунального комплекса реализовать стратегические мероприятия, на­правленные на устойчивое функционирование жилищно-коммунального комплекса на основе привлечения частных инвестиций, апробировать механизмы привлечения инвестиций в форме банковских кредитов и облигационных займов, реализовать комплекс мер по снижению рисков кредитования путем предоставления государственных и муни­ципальных гарантий.

Корпорация предприятий жи­лищно-коммунального комплекса Усть - Камчатского муниципального района должна обеспечить скоординиро­ванную реализацию этих подпрограмм и проведение активной инвестиционной полити­ки.

На основании вышеперечисленного, можно заключить, что основным критерием для включения в состав программы конкретных направлений и проектов послужила их приоритетность с учетом целей и задач социально- экономического развития страны. В связи с этим программа содержит проекты, реализация которых имеет не только региональное, но и общероссийское значение.

Предлагаемая программа направлена на консолидацию финансовых ресурсов корпорацией предприятий жилищно-коммунального комплекса для решения задачи модерни­зации отрасли, а также для повышения инвестиционной привлекательности комплекса и снижение рисков инвестирования с целью привлечения в жилищно-коммунальную сфе­ру частных инвестиционных ресурсов.

Залогом успешного проведения инвестиционной политики и модернизации основ­ных фондов должна явиться деятельность, направленная на формирование привлекательного инвестиционного климата.

Предоставление коммунальных услуг любым потребителям, включая бюджетные организации, должно происходить только на основе договорных отношений. В случае неоплаты коммунальных услуг бюджетными организациями должна признаваться кре­диторская задолженность соответствующего бюджета перед коммунальными пред­приятиями, учитываемая при планировании бюджета следующего года.

Переход к полноценным договорным отношениям в сфере коммунальных услуг в принципе невозможен без двух условий:

– включения в договора требований по качеству предоставляемых услуг;

– обеспечения надежного механизма фиксации отклонения значений параметров коммунальных услуг от установленных в договорах.

Наиболее важным является второе условие: без него выполнение первого окажется формальным. В настоящее время отклонения от нормы при поставке коммунальных ус­луг фиксируются по письменным заявлениям граждан. Достоверность информации дол­жна подтверждаться актом комиссии с участием представителя поставщика услуг. По­добная практика очень трудоемка, отнимает много времени у граждан и должностных лиц, не дает возможности цивилизованно разрешать конфликты. Она не способна эффек­тивно защищать интересы потребителей [37, C. 198].

Представляется целесообразным организовать контроль за качеством основных ком­мунальных услуг, предоставляемых населению, по следующим параметрам:

Холодное водоснабжение:

* бесперебойная подача воды (с нормативом по времени для допустимых в месяц отключений);
* давление на вводе в дом.

Горячее водоснабжение:

* бесперебойная подача воды (с нормативом по времени для допустимых в месяц отключений);
* температура горячей воды на вводе в дом;
* давление горячей воды на вводе в дом.

Теплоснабжение:

* температура теплоносителя на вводе в дом;
* перепад давлений между прямой и обратной сетями.

Электроснабжение:

* напряжение в сети на вводе в дом;
* частота на вводе в дом.

Отслеживание качественных параметров на вводе в дом позволит четко разделить ответственность поставщиков коммунальных услуг и эксплуатационных организаций, обеспечивающих подачу услуг индивидуальным потребителям.

Контроль за качеством коммунальных услуг будет сочетаться с количественным учетом. Это означает, что внедряемая система приборов учета (квартирных и обще­домовых) обеспечит одновременно оба направления. Такой принципиальный подход обуславливает жесткие требования к выбираемым моделям приборов учета. Они долж­ны обеспечивать возможность замера не только количественных, но и качественных параметров.

В Усть - Камчатском муниципальном районе предполагается реализовать модульную схему сбора и обработки информации, в соот­ветствии с ней, каждый многоквартирный дом оснащается управляющим контроллер­ным устройством с блоком сбора информации на переносные носители. Контроллер обеспечивает запросы приборов учета с установленной выборкой по времени и запись информации. Переносные носители накапливают полную информацию (например, за сутки), которая затем вводится в один компьютер (в соответствующей эксплуатиру­ющей организации). Таким образом, появляется возможность отслеживать полную кар­тину поставки коммунальных услуг в жилые дома, обслуживаемые данной эксплуати­рующей организацией. При переходе дома на обслуживание в другую организацию ме­няется лишь адрес доставки переносного носителя информации.

В рамках модульной схемы организуется сбор минимально необходимой инфор­мации по многоквартирному дому (или по группе близко расположенных небольших жилых зданий) с обеспечением передачи оперативных данных эксплуатирующим орга­низациям. В то же время, каждый отдельный модуль оказывается готовым к оснащению компьютером и радиостанцией, т.е. к соответствующему расширению возможностей ин­формационной системы. При этом внедрение схемы с использованием радиосвязи мо­жет быть отложено до изыскания достаточных финансовых средств.

Именно четкий контроль за количеством и качеством потребляемых коммунальных услуг может позволить осуществить реальный переход на полноценные и справедливые дого­ворные отношения с предприятиями **–** локальными монополистами.

Подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального ком­плекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы к задачам органов государственной власти в части реализации указанной под­программы относит следующие:

* создание законодательной, нормативно-правовой и методической базы для ре­формирования жилищно-коммунального комплекса, для проведения работ по его модернизации и для привлечения частных инвестиций;
* предоставление средств федерального бюджета на финансирование межрегио­нальных и особо важных проектов по модернизации и технологическим преобразо­ваниям жилищно-коммунального комплекса и тесно связанных с ним ресурсообеспечивающих энергетических комплексов на безвозвратной и возвратной основах;
* предоставление гарантий по привлечению заемных средств от международных финансовых организаций, а также иных форм поддержки привлечения частных за­емных средств;
* софинансирование реализации программы адресной социальной защиты насе­ления по оплате жилья и коммунальных услуг;
* создание и поддержка эффективных механизмов использования средств феде­рального бюджета для достижения целей подпрограммы;
* методическое руководство проведением эксперимента по введению персонифи­цированных социальных счетов граждан в ряде субъектов Российской Федерации и подведение его итогов;
* организация и проведение информационной работы среди населения;
* обеспечение контроля за реализацией подпрограммы с целью анализа ситуации, обобщения положительного и отрицательного опыта;
* организация взаимодействия с органами государственной власти и местного са­моуправления с целью координации хода реализации подпрограммы в субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях.

Разработка Программы имеет целью повысить уровень обоснованности прогноза экономического и социального развития в области жилищно-коммунального хозяйства, определить основные направления и пути решения народно – хозяйственных проблем и наиболее эффективного использования ресурсов.

Ресурсное обеспечение программы определяется условиями ее реализации в тече­ние 2011 – 2014 годов. Затраты на реализацию программы складываются согласно следующих показателей:

* затраты на модернизацию жилищно-коммунального комплекса,
* предоставление граж­данам льгот и субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Затраты на модернизацию жилищно-коммунального комплекса в основном ориен­тированны на проведение работ по реконструкции и обновлению систем жизнеобеспе­чения населенных пунктов (систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения). Учтены также ориентировочные потребности на работы по коренной модернизации с использованием новейших технологий.

С целью радикального снижения потерь питьевой воды планируется постепенная замена существующих водоводов на трубы с большим сроком службы по технологии «труба в трубе».

Приоритетными направлениями по сетевому хозяйству, модернизации мощно­стей систем тепло-, водоснабжения и канализации являются:

* разработка и реализация проекта перевода системы теплоснабжения на газ ме­тан, синтезированный из местных ресурсов, главным образом, твердых бытовых отходов;
* внедрение модульных и блочных котельных (в п. Ключи и п. Козыревск);
* использование современных изолирующих материалов при передаче тепловой энергии;
* проведение ремонтно-восстановительных работ на аварийных объектах тепло­снабжения;
* очистка внутридомовых систем центрального отопления с использованием но­вейших технологий.

Наряду с указанными инженерными мероприятиями на объектах жилищно-ком­мунальной инфраструктуры требуется проведение следующих работ по модернизации жилищного фонда:

* ремонт, утепление и гидроизоляция наружных ограждающих конструкций зда­ний с одновременным повышением сейсмоустойчивости;
* установка в домах приборов учета потребления ресурсов: воды, тепловой энер­гии, электричества;
* модернизация подводных и внутренних систем отопления и горячего водоснаб­жения;
* использование экономичных приборов освещения и санитарно-технического обо­рудования.

Источниками покрытия затрат на модернизацию жилищно-коммунального ком­плекса являются:

- средства бюджетов всех уровней,

- средства предприятий жи­лищно-коммунального комплекса,

- частные заемные средства.

Потребность в средствах на реализацию настоящей программы должна уточняться на осно­вании прогноза на соответствующий год. Конкретные объемы средств и направление финансирования за счет средств федерального, регионального и муниципального бюд­жетов будут устанавливаться при утверждении бюджетов на соответствующий год.

Вопросы социальной защиты населения находятся в компетенции органов государ­ственной власти и органов местного самоуправления. Предметом деятельности корпо­рации предприятий жилищно-коммунального комплекса станут информационное обес­печение и специальные мероприятия по снятию нагрузки на местный бюджет в связи с решением ряда социальных проблем.

Как было указано выше источниками покрытия затрат, связанных с предоставлением жилищных субсидий, а также установленных законодательством Российской Федерации льгот являются сред­ства бюджетов всех уровней.

Согласно подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно-коммуна­льного комплекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2010 годы, средства федерального бюджета будут выделяться на следующие цели:

* обеспечение поддержки проведения мероприятий по модернизации и реформи­рованию жилищного комплекса в сумме от 0,20 млрд. рублей до 0,89 млрд. рублей ежегодно;
* софинансирование обязательств по предоставлению гражданам жилищных суб­сидий за счет средств фонда софинансирования и/или фонда компенсаций до 5 млрд. рублей ежегодно;
* погашение части средств займов международных финансовых организаций и софинансирование соответствующих инвестиционных проектов.

За счет средств муниципального бюджета будут осуществляться расходы по:

* общему управлению реализацией настоящей программы;
* мониторингу проведения и оценки проектов, разработанных в рамках настоя­щей программы;
* содействию в проведении тендеров, нормативно-правовому и методическому обеспечению реализации настоящей программы муниципальным заказчиком.

Конкретные объемы средств, направления и формы бюджетного финансирования инвестиционных проектов в рамках настоящей программы будут устанавливаться при утверждении муниципального бюджета на соответствующий год.

Важнейшими, перспективными источниками финансирования проектов модерниза­ции и развития жилищно-коммунального комплекса должны стать частные инвестиции.

Муниципальный заказчик программы в лице администрации Усть - Камчатского района будет осуществлять свои функции во взаимодейст­вии с задействованными в ее реализации подразделениями администрации муниципаль­ного образования, предприятиями, а также с корпорацией предприятий жилищно-ком­мунального комплекса и ее участниками.

Можно заключить, что программа направлена на решение неотложных социальных проблем жизнеобеспечения населения Усть - Камчатского муниципального района. Содержание проектов, раскрывающих цели и задачи программы, определено исходя из объективно складывающейся ситуации в социальной сфере Камчатского края с учетом задач и приоритетов государственной политики.

**3.3 Оценка эффективности социально-экономических последствий**

**реализации программы реформирования экономических отношений**

**и управления жилищно-коммунального комплекса**

**Усть - Камчатского муниципального района**

Как было указано выше, одним из направлений реформированияэкономических отношений и управления жилищно-коммунальным комплексом Усть - Камчатского района может быть создание корпорации предприятий жилищно-коммунального хозяйства, что в корне и принципиально меняет систему экономических отношений в жилищно-коммунальной сфере муниципального образования, функции и механизмы взаимодействия ее участников, а также организацию финансовых потоков. Такой вариант в полной мере отвечает поло­жениям подпрограммы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального ком­плекса Российской Федерации» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 – 2011 годы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2002 г. № 797.

Корпорация может быть создана на основании Федерального закона Российской Федерации «О финансово-промышленных группах» от 30.11.95 г. № 190-ФЗ.

Финансово-промышленная группа образуется как объединение юридических лиц, которые ставят перед собой определенные цели и задачи, отражаемые в организацион­ном проекте. Среди участников корпорации могут быть представлены организации, созданные на основании закона РФ «О потребительской кооперации (потребительских обществах и их союзах) в Российской Федерации» в редакции Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О потребительской кооперации в Российской Федерации» от 02.07.97 г. № 97-ФЗ.

Целями введения корпоративных методов управления отраслью ЖКХ являются:

* повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования жи­лищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения (за счет централизации управления основными финансовыми потоками и принятия корпоративных решений по вопросам инвестирования проектов в сфере ЖКХ);
* привлечение инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс (этому будет способствовать появление в отрасли предприятий с преимущественно частным капи­талом);
* улучшение качества жилищно-коммунальных услуг с одновременным сниже­нием нерациональных затрат (за счет обеспечения корпоративного контроля за эф­фективностью производственной деятельности отдельных звеньев корпоративной си­стемы, а также за счет проведениякомплекса мероприятий по коренной модерни­зации основных фондов).

Для достижения указанных целей корпоративная система управления жилищно-коммунальным комплексом будет решать следующие задачи:

* обеспечение финансового оздоровления предприятий жилищно-коммунальной отрасли;
* обеспечение условий для снижения издержек и повышение качества предостав­ляемых жилищно-коммунальных услуг;
* обеспечение инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального ком­плекса;
* разработка и реализация проектов, направленных на коренную модернизацию жилищно-коммунального комплекса, оказание организационной и финансовой под­держки этим проектам.

Корпорация образуется в порядке, предусмотренном Федеральным Законом Рос­сийской Федерации «О финансово-промышленных группах». Существует два основ­ных варианта. По первому варианту вступающие в корпорацию юридические лица на собрании их полномочных представителей:

* подписывают договор о создании корпорации (корпоративный договор);
* учреждают Центральную управляющую компанию (в дальнейшем также – ЦУК) в форме хозяйственного общества (ОАО), передавая в ее уставной фонд по 25% своих уставных капиталов;
* назначают генерального директора центральной компании и дают ему поруче­ние подготовить необходимый пакет документов (в том числе, организационный про­ект) и провести государственную регистрацию Корпорации в качестве промышленно-финансовой группы.

Организационный проект корпорации в обязательном порядке содержит сведения о целях и задачах ее создания, инвестиционных и других проектах и программах, пред­полагаемых экономическом, социальном и иных результатах деятельности корпорации.

По второму варианту корпорация (промышленно-финансовая группа) создается как совокупность юридических лиц, действующих как основное и дочерние общества. Ос­новное общество при этом играет роль Центральной управляющей компании.

Создание корпоративной системы управления жилищно-коммунальным комплек­сом может осуществляться путем комбинирования двух возможных вариантов. Это зна­чит, что участники корпорации вправе образовывать свои дочерние структуры, которые могут становиться участниками корпорации по инициативе учредителя и по решению руководящих органов корпорации.

Высшим органом управления корпорации является Совет управляющих, включа­ющий полномочных представителей всех ее участников. Компетенция Совета управля­ющих определяется корпоративным договором.

Центральная управляющая компания осуществляет следующие виды деятельности:

* осуществляет оперативное управление деятельностью участников, направлен­ной на достижение целей и решение задач, предусмотренных организационным про­ектом;
* выступает от имени участников в отношениях, связанных с ее созданием и де­ятельностью;
* ведет сводные (консолидированные) учет, отчетность и баланс корпорации;
* готовит ежегодный отчет о деятельности корпорации;
* выполняет в интересах участников корпорации отдельные банковские операции в соответствии с законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности.

Участниками корпорации станут хозяйственные общества с преобладающим ча­стным капиталом в формах ОАО, ООО или потребительских обществ (союзов). Та­ким образом, хозяйственную деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства будут осуществлять предприятия преимущественно частной формы собственности. Действуя в рамках муниципальных стандартов и тарифов, определяющих стоимость услуг для населения и иных потребителей, новые собственники окажутся заинтересованны­ми в улучшении качества предоставляемых услуг при снижении издержек. Соответст­венно, появятся экономические стимулы к вложению собственных средств в развитие жи­лищно-коммунальной инфраструктуры. Повышение доходности предприятий будет обес­печиваться широким внедрением новых материалов и технологий с коротким сроком окупаемости [58, C. 176].

Коренным образом будет изменена система текущего финансирования жилищно-коммунальных предприятий. Основной идеей экономической реформы жилищно-ком­мунального хозяйства является передача права распоряжения всеми бюджетными ресур­сами, выделяемыми в настоящее время на дотирование отрасли, от коммунальных пред­приятий непосредственно гражданам и иным субъектам, в наибольшей степени заинте­ресованным в эффективном расходовании этих средств. Все средства (платежи за жи­лищно-коммунальные услуги, субсидии и адресные дотации) будут концентрироваться на персонифицированном лицевом счете плательщика (гражданина, организации) и пере­числяться на счета поставщиков услуг, с которыми заключены соответствующие до­говора. При этом выбор сторон по договорам остается за потребителями (плательщи­ками). Договора в обязательном порядке должны предусматривать ответственность по­ставщиков услуг за их качество и санкции за предоставление некачественных услуг.

На первый план выходит задача обеспечения эффективного качественно-количествен­ного контроля за поставляемыми населению жилищно-коммунальными услугами**.**

Затраты на реализацию программы складываются из затрат, свя­занных с модернизацией жилищно-коммунального комплекса и предоставлением граж­данам льгот и субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Частичный перевод теплоснабжения на местный энергоисточник (метан из ТБО) позволит сократить расходы на топливо и понизить тарифы на электроэнергию и горя­чую воду. Учитывая, что эти виды коммунальных услуг в настоящее время дотируются из бюджетов, речь пойдет об экономии бюджетных средств, которые могут быть на­правлены на иные проекты по модернизации жилищно-коммунального комплекса.

Модернизация жилищного фонда, внедрение альтернативных локальных источни­ков тепловой энергии приведут к снижению потребности в тепловой энергии и частично исключат потребность в ремонте и модернизации некоторых котельных и ряда участков тепловых сетей. Тем самым, общая потребность в финансовых средствах на модерниза­цию жилищно-коммунального комплекса может быть частично компенсирована затра­тами на модернизацию жилищного фонда и элементов инженерной инфраструктуры.

В результате, общая потребность в затратах может оказаться ниже расчетной. Снижение потребности в бюджетном финансировании программы может быть учтено при формировании бюджетов на соответствующий год в период реализации программы.

Оценка хода реализации настоящей программы должна производиться ежегодно. Для этого муниципальный заказчик совместно с уполномоченным подразделением админи­страции муниципального образования должен анализировать и корректировать ход выполнения ме­роприятий настоящей программы. При необходимости в программу могут вноситься отдельные коррекции.

Оценка эффективности и социально-экономических последствий реализации про­граммы будет производиться с помощью системы показателей. Реформирование экономических отношений будет иметь следующие позитивные последствия:

* Обязанности по покрытию убытков переносится с муниципального бюджета на хозяйствующие субъекты, которые будут экономически заинтересованы в повыше­нии эффективности использования муниципальной собственности.
* Потери бюджета от утраты контроля над частью собственности будут компен­сированы снижением нагрузки на бюджет, а также увеличением налоговых посту­плений от хозяйствующих субъектов, эффективно использующих собственность.
* Появляется реальная возможность избежать резкого увеличения тарифов на жилищно-коммунальные услуги при одновременном росте их качества.
* Повышается способность хозяйствующих субъектов к привлечению внешних инвестиций под гарантии собственности.

В результате преобразований, главными участниками экономических отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве станут жилищно-коммунальные предприятия, вхо­дящие в состав корпорации на правах ее участников, и непосредственный потребитель их услуг – население.

Будет ликвидирована система перекрестного субсидирования населения при опла­те жилищно-коммунальные услуг за счет промышленных предприятий. Это означает, что исключается практика применения к отдельным группам потребителей тарифов, превы­шающих экономически обоснованные.

Изменится и система финансирования мероприятий по модернизации и развитию жилищно-коммунального хозяйства. Инвестиционное финансирование жилищно-комму­нального комплекса будет осуществляться за счет привлечения собственных ресурсов участников корпорации, а также привлечения корпорацией заемных ресурсов (в первую очередь, от частных инвесторов - как отечественных, так и иностранных), при необхо­димости, под государственные и муниципальные гарантии.

Бюджетное финансирование инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство рай­она будет осуществляться в ограниченном объеме и являться дополнением к финанси­рованию за счет корпорации.

Между участниками корпорации возникнут конкурентные отношения в части ин­вестирования собственных проектов развития и модернизации за счет корпоративного инвестиционного фонда. Предоставление таких инвестиций будет осуществляться на конкурсной основе путем рассмотрения бизнес-планов высшим руководящим органом корпорации – Советом участников. Функции контроля за использованием инвестици­онных средств возлагаются на Центральную управляющую компанию. В случае неис­полнения или ненадлежащего исполнения участниками бизнес-планов, под которые бы­ли выделены инвестиции, они будут подвергаться жестким финансовым санкциям.

В результате будет достигнуто:

* общее снижение расходов на содержание не менее чем на 20%;
* привлечение дополнительных финансовых ресурсов для модернизации.

Кроме того, отношения между предприятиями ЖКХ и получателями их услуг пе­рейдут на полноценную договорную основу. В муниципальном секторе произойдет разделение функций собственника жилищного фонда и управления этим фондом: про­фессиональное управление перейдет в компетенцию Центральной управляющей компа­нии. Будут также усовершенствованы система и принципы регулирования тарифов на услуги локальных монополистов в коммунальном хозяйстве. В совокупности все это позволит:

* перейти на полную оплату стоимости жилищно-коммунальных услуг населени­ем без увеличения в составе платежа доли собственных расходов граждан (в преде­лах действующих социальной нормы площади жилья и нормативов потребления ком­мунальных услуг);
* обеспечить непосредственное влияние потребителей на объем и качество предо­ставляемых услуг;
* производить конкурсный отбор подрядных организаций по принципу оптималь­ного соотношения цены и качества;
* стимулировать ресурсосбережение предприятиями жилищно-коммунального ком­плекса (для снижения производственных издержек) и потребителями (для уменьше­ния общей стоимости потребляемых услуг).

Реализация новой экономической модели, построенной на корпоративных методах управления активами, даст возможность в перспективе обеспечить бездотационный режим финансирования жилищно-коммунального хозяйства, повысить его эффективность и со­здать источники привлечения средств, для развития отрасли.

Обобщая можно констатировать, что успешная реализация настоящей муниципальной программы позволит:

* улучшить качество жилищно-коммунального обслуживания потребителей, обес­печить надежность работы инженерно-коммунальных систем жизнеобеспечения, ком­фортность и безопасность условий проживания граждан;
* повысить эффективность работы предприятий жилищно-коммунального хозяй­ства и снизить затраты на предоставление жилищно-коммунальных услуг;
* ликвидировать критический уровень износа основных фондов в жилищно-коммунальном комплексе и довести уровень износа до 30%;
* повысить хозяйственную независимость предприятий жилищно-коммуналь­ного хозяйства и их ответственность за качество обслуживания потребителей;
* обеспечить эффективное сочетание хозяйственной самостоятельности конкури­рующих предприятий жилищно-коммунального хозяйства и государственного регу­лирования деятельности локальных естественных монополистов, развитие предпри­нимательской активности и защиту интересов потребителей;
* создать экономический механизм, стимулирующий экономное использование предприятиями энергетических и материальных ресурсов и сокращение нерацио­нального потребления коммунальных услуг при гарантированной и бесперебойной их поставке, сокращение потребностей в инвестициях на развитие мощностей пред­приятий жилищно-коммунального комплекса.

Таким образом, в результате выполнения мероприятий программы произойдет повышение эффективности, устойчивости и надеж­ности функционирования жилищно-коммунальных сис­тем жизнеобеспечения населения; повышение качества жилищно-коммунальных услуг с одновременным снижением нерациональных затрат; привлечение инвестиций в жилищно-коммуналь­ный комплекс.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Таким образом, жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) становится сегодня мощным фактором, определяющим современное состояние муници­пальной экономики. Многое в работе ЖКХ зависит от правильной и эффективной его организации. В настоящий момент организационная структура жилищно-коммунального хозяйства чрезвычайно усложнена и зачастую не выполняет возложенных на нее задач.

Глав­ной проблемой в муниципальном управлении этой сферой является необходимость сочетания экономического механизма поддержания системы жизнеобеспечения и исполнения социальных стандартов, учет которых позволяет тер­ритории обеспечивать свою целостность и безопасность [51,С.113]. И хотя органы местного самоуправления продолжают сохранять контроль за обеспечением основных сфер жизнедеятельности муни­ципалитетов, схема такого контроля становится намного сложнее, чем в прежние годы. Нынешняя низкая эффективность деятельности жилищно-коммунальных предпри­ятий во многом обусловлена их муниципальным статусом. Находясь на полном муни­ципальном обеспечении и являясь лишь распорядителями, но не собственниками имуще­ства, они не заинтересованы в развитии этой собственности, в повышении ее доходно­сти, в восстановлении и обновлении основных фондов. Прибыль расходуется нерацио­нально, а бюджет вынужден нести дополнительные расходы.

В муниципальных образованиях практически отсутствует система, регулирующая взаимоотношения между поставщика­ми и потребителями коммунальных услуг в части их качественного и количественного учета. Отсюда проистекает невозможность эффективно защищать интересы населения и иных потребителей.

Тарифы на коммунальные услуги и размеры их дотирования носят субъективный, непрозрачный характер (сумма дотаций фактически является не компонентом цены ус­луг, а результатом компромисса между региональными и местными властями). [46,С.35]. И сам порядок установления тарифов на жилищно-коммунальные услуги не сопровождается адекватной системой контроля за уровнем издержек, в том числе, средствами аудита, а также не отражает объективных финансовых потребностей предприятий на развитие и замену изношенных основных фондов.

Главная цель реформы жи­лищно-коммунального комп­лекса (ЖКК) обусловлена необходимостью принятия кардинальных решений по изменению сложившейся ситуации и проведению мероприятий, направленных на оздоровление теку­щей ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве страны.

Она декларируется как обеспече­ние качественного, надежного и доступного предоставления гражданам жилищно-комму­нальных услуг. За 15 лет социально-экономического преобразова­ния России принято более 1600 законов и нормативно-правовых положений развития сферы услуг жилищно-коммунального хозяйства, но кризисные явления на предприятиях отрасли и в обществе только усилились. Проведенный анализ позволяет констатировать, что основная причина – непоследо­вательность и бессистемность принятых законов и положений, а также отсутствие в них мотивации сторон к переходу от норм затратного подхода к нормам стои­мостного подхода. В настоящее время еще не создан такой правовой механизм, который регулировал и обеспечивал бы эффективность проводимых реформ, кроме того, принимаемые законодательные акты, не всегда соответствуют законодательству о местном самоуправлении.

Вышеназванные проблемы управления и функционирования жилищно-коммунального комплекса присущи и Усть - Камчатскому муниципальному району. Жилищно-коммунальное хозяйство Усть - Камчатского муниципального района является дотационным, хотя принцип полного покрытия расходов выполняется, и ре­альное финансирование позволяет сохранять достигнутый уровень. Однако поступаю­щих средств недостаточно для коренной модернизации жилищно-коммунального комп­лекса и эффективного решения задач по исключению нерациональных трат и по сни­жению действующих тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Существующая система экономических взаимоотношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства не способна преодолевать проблему недофинансирования иначе, чем путём поддержки из бюджетов разных уровней.

Залогом не только устойчивого функционирования, но и развития жилищно-коммунального комплекса должна стать принципиально новая экономическая модель. При переходе к ней следует сочетать меры по совершенствованию жилищного строительства, по развитию институтов жилищного финансирования (преимущественно внебюджетных) и по созданию инфраструктуры рынка жилья и коммунальных услуг.Для решения проблем ЖКХ предлагается программа реформирования экономических отношений и управления жилищно-коммунальной сферы жилищно-коммунального хозяйства Усть - Камчатского района. Основной целью программы является финансовое оздо­ровление ЖКХ и освоение модели бездотационного эконо­мического развития отрасли в Усть-Камчатском муниципальном районе.

В качестве главных задач рассматриваются коренная модернизация отрасли жилищно-коммунального хозяйства, внедрение корпоративных способов управления жилищно-коммунальным комплексом, создание экономических механизмов, стимулирующих экономное использование предприятиями энергетических и материальных ресурсов, сокращение потребностей в инвестициях на развитие мощностей пред­приятий жилищно-коммунального комплекса, а так же повышение эффективности работы предприятий жилищно-коммунального хозяй­ства путем сочетания хозяйственной самостоятельности конкури­рующих предприятий жилищно-коммунального хозяйства и государственного регу­лирования их деятельности. Одновремен­но будут активно задействованы внебюджетные источни­ки и активы, что будет способствовать преодолению недо­финансирования отрасли.В результате внедрения инновационных проектов и но­вой экономической модели управления ЖКХ будут достигну­ты комфортность и безопасность условий проживания граждан; надежность работы инженерных систем жизнеобе­спечения района; повышение эффективности и качества предостав­ляемых населению жилищно-коммунальных услуг; социальная защита населения при оплате жилищ­но-коммунальных услуг.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Конституция Российской Федерации: офиц. текст. - М.: Приор, 2001.-32 с.
2. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188 ФЗ // Собр. законодательства РФ 03.01.2005
3. О финансовых основах местного самоуправления в Российской Федерации: федер. закон от № 39-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
4. О внесении изменений и дополне­ний в закон Российской Федерации «Об основах государствен­ной жилищной политики» и другие законодательные акты Рос­сийской Федерации в части совершенствования системы оплаты жилья и коммерческих услуг: федер. закон от 06.05 2003 г. № 52-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
5. О принципах и порядке разграничения предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации: федер. закон от 24.10.99 г. // Российская газета. 1999, 30 окт.
6. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: федер. закон от 06.10.2003 № 131 // Парламентская газета. 08.10.2003
7. О внесении изме­нений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об осно­вах федеральной жилищной политики»: федер. закон от 21.04.97 № 68-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
8. О дополнительных мерах по реформированию жилищно-ком­мунального хозяйства Российской Федерации: указ Президента РФ от 27.05.97 № 528 // Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
9. Об основах ценообразования тарифов организаций коммунального комплекса: федер. закон от 30.10.2004 г. № 210-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
10. Об основах ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства: постановления Правительства РФ от 17.02.2004 года №89 // Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
11. Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию цен на воду и отведению стоков: Приказом Госстроя РФ от 28.12.2000 года № 302// Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
12. Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда: приказом Госстроя РФ от 28.12.2000 года № 303 // Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
13. Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса: федер. закон от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
14. О государственных и муниципальных унитарных предприятиях: федер. закон от 14.11.2002. № 161 ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
15. О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам: постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 // Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
16. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 // Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
17. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда: постановление Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170 // Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
18. Устав Усть - Камчатского муниципального района от 30.08. 2005 г. № 379 // Справочно-правовая система «Гарант» [Эл. ресурс]
19. Архив документов нормативно-правовых и статистических документов администрации Усть - Камчатского района
20. Баранчиков, В.А. Муниципальное право: Учебник для вузов. – /В.А.Баранчиков. – М.: ЮНИТИ – ДАНА, 2010.-383 с.
21. Бочко, В.С. Стратегическое планирование развития территорий –нарождающаяся экономическая форма ответа на вызов рынка и глобализации / Экономика региона, 2009. – № 1.- С. 37-42
22. Борисов, Е.А., Галичанин Е.Н. и др. Северо-восток России: региональная экономика и управление. // Е.А.Борисов и В.А.Уваров, в 3-х частях.- ч.2. - Хабаровск: ДВАГС, 2008. – 274 с.
23. Воронин, А.Г. Муниципальное хозяйственное управление. // А.Г.Воронин.- М.: Финансы и статистика, 2007. - 176 с.
24. Высоцкая, Н.В. Государственное управление: основы теории и организации: Учебник. // Н.В.Высоцкая – М.: СТАТУТ, 2009.- 456 с.
25. Губина, А.С. Особенности современного процесса развития ЖКХ муниципального образования. // ЖКХ.- 2006.-№11.- С.25-31
26. Дурнев. В.Н., Лопасов В.П. Проблемы развития сферы услуг ЖКХ. // ЖКХ.- 2006.-№12.- С.74- 82
27. Западворов. В.С. Экономика города. Вводный курс: Учебное пособие.-/В.С.,Западворова.- М.: ИКЦ Академкнига, 2010.- 272 с.
28. Иванов, В.В., Хан, О.К. Модель муниципальной системы управления территориальным комплексом объектов недвижимости // Менеджмент в России и за рубежом. - 2009.- №2.- С. 67-78
29. Иванов, В.В., Коробова, А.Н. Муниципальный менеджмент: Справочное пособие // Под ред. В.В.Иванова. – М. ИНФРА-М, 2009.-718 с.
30. Игнатов, В.Г., Бутов, В.И. Местное самоуправление: российская практика и зарубежный опыт. // В.Г.Игнатов, В.И.Бутов. – М.: ИКЦ «МарТ», 2009.- 280 с.
31. Кайгародова, Г.В. О нормативных правовых актах, принимаемых в рамках реализации Жилищного кодекса РФ. // ЖКХ.-2010.-№ 10.- С.3-10
32. Кирилин, А.С. Правоспособность муниципальных образований // Право и экономика.- 2009.- №2.- С. 15-16
33. Мирошниченко, Е.В. Организационные формы осуществления местного самоуправления: новый этап развития // Законодательство.- 2009.- №4.- С.25-41
34. Митрофанова, И.В. Программно-целевой подход к управлению территорией: анализ современного отечественного опыта // Региональная экономика: теория и практика.- 2006.- №5.- С.42-46
35. Муравьев, Е.И. Совершенствование методологической базы разработки и реализации региональных программ социально-экономического развития // Региональная экономика: теория и практика.- 2010.- № 4.- С. 40-45
36. Мукумов, Р.Э. Задачи по развитию жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в текущем году и на среднесрочную перспективу. // ЖКХ.- 2006.-№10.- С.3-8
37. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда. // Под редакцией А.А.Дронова - М.ГУП ЦПП, Госстрой России, 2009.- 345 с.
38. Парсаданов Г.А. Прогнозирование и планирование социально-экономической системы. // Г.А. Парсаданов. –М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2009. – 223 с.
39. Пронина, Л.И. О полномочиях органов местного самоуправления по утверждению ставок платы за коммунальные услуги. //ЖКХ.-2006.-№11.- С.12 -22
40. Прудников, А.С., Кудрин, В.А., Лимонов, А.М. Муниципальное право России: Курс лекций./Под ред.А.С.Прудникова. - М.: ЮИ МВД РФ, Книжный мир, 2009.-203 с.
41. Рой,О.М. Система государственного и муниципального управления. // О.М.Рой. -СПб.: Питер, 2008.-336 с.
42. Сиваев, С.Т. Промежуточные итоги реформы жилищно-коммунального комплекса. // ЖКХ.- 2008.-№6.- С.16 - 20
43. Тапейцина, А. С. Предприятия ЖКХ: Реформирование, бу­хучет, налогообложение. / А.С.Тапайцина. - М: Современная экономика и право, 2009.
44. Тартышев, Ю.П. Реализация ФЦП и организационно-финансовые аспекты модернизации коммунального комплекса. // ЖКХ.-2008.-№5.-С.13-18
45. Тургель, И.Д. Особенности развития процессов урбанизации в регионах Российского Севера // Региональная экономика.- 2005,.- № 5. - с.33-43
46. Фадеев, В. И. Муниципальное право Российской Федерации: Учебник. // В.И.Фадеев. – М.: Юристь, 2007.- 456 с.
47. Филиппов Ю.В. Стратегическоепланирование развитых местных сообществ // Ю.В. Филиппов, Т.Т. Авдеева, Н.Г. Козловская, А.В. Пенюгалова. –Краснодар: Кубан. Гос. Ун-т., 2008.-100 с.
48. Федоров Ю.В. Выбор предпочтительных вариантов управления муниципальной собственностью / Менеджмент в России и за рубежом, №3, 2008, с.82-92
49. Филимонова, С.Л. О некоторых аспектах реализации жилищного законодательства. // ЖКХ.-2006.-№7.-С.3-10
50. Христенко, В.К. Межбюджетные трансферты и управление региональными финансами. М.: Дело, 2010.-356 с.
51. Холлис Г., Плокке К. На пути к демократической децентрализации: перестройка региональных и местных органов власти в Европе.- М.:ИКЦ «МарТ», 2009.- 258 с.
52. Широков, А.Н. Основы местного самоуправления в Российской Федерации. // А.Н.Широков. – М.: Муниципальная власть, 2008.- 359 с.
53. Шумянкова Н.В. Муниципальное управление: Учебное пособие. / Н.В.Шумянкова .- М.: Экзамен, 2009.- 640 с.
54. Шеина, С.Г. Мониторинг как основа стратегического управления техническим состоянием муниципального жилищного фонда. // ЖКХ. -2006.- №2.-С.4-17
55. Шешко, Г.Ф. О применении Жилищного кодекса РФ. Проблематичность ряда его положений. // ЖКХ.-2006.-№7.-С.7- 10
56. Шумянкова, Н.В. Муниципальное управление: Учебное пособие. // Н.В.Шумянки.- М.: Экзамен, 2004.- 640 с.
57. Черныш, Е.А. Прогнозирование и планирование в условиях рынка / Е.А.Черныш, Н.П.Молчаова, А.А.Новикова, Т.А. Салтанова. – М.: ПРИОР, 2009.- 176 с.
58. Чиркин, В.Е. Государственное и муниципальное управление: Учебник. // Под ред. В.Е. Чиркина – М.: Юристъ.2011.- 456 с.
59. Экономика города: Учебное пособие для вузов. // Под ред. д.э.н., проф. Ю.Ф.Симонова. – М.: ИКЦ «МарТ», 2006.-160 с.
60. Экономика муниципальных образований: Учебное пособие / Под ред. В.Г.Игнатова. – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Дону: Изд. центр «МарТ2, 2005.- 544 с.

61 www.kamchatka.gov.ru - официальный сайт Правительства Камчатского края