Оглавление

**ВВЕДЕНИЕ3**

**1. ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО КАК ВАЖНЕЙШАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ЭКОНОМИКИ.6**

1.1.Роль и место жилищно-коммунального хозяйства в экономике города6

1.2.Стратегия повышения эффективности управления ЖКХ города и взаимодействие субъектов управления ЖКХ города12

**2. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В КРУПНОМ ГОРОДЕ (НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГ)21**

2.1. Сфера жилищных и коммунальных услуг города Санкт-Петербург как объект исследования21

2.2. Значение современных видов ЖКХ в городе Санкт-Петербург26

2.3. Перспективные направления повышения эффективности управления жилищной сферой в Санкт-Петербурге31

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ35**

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ37**

**ПРИЛОЖЕНИЕ39**

**ВВЕДЕНИЕ**

Основа жилищно-коммунального хозяйства – коммунальная отрасль. Она является частью непроизводственной сферы, и цель ее – заботиться о сохранности жилого фонда, обеспечивать его надлежащую эксплуатацию и обслуживание, вовремя и в полном объеме предоставлять жильцам жилищно-коммунальные услуги, проводить мероприятия по благоустройству и улучшению санитарного состояния муниципальных объектов.

**Актуальность темы.** Вопросы, связанные с ЖКХ были актуальными на протяжении многих десятилетий и остаются важными и в наши дни. Это обусловлено тем, что рынок жилья и коммунальных услуг касается ресурсного потенциала любой территории и местного самоуправления, государства в целом. Он открывает широкие возможности для свободного и быстрого передвижения капиталов из одной отрасли в другую в зависимости от изменений в экономической политике, структурных изменений экономики. Создает условия для развития смежных производств, заинтересованности работников в интенсификации труда. Другими словами, является одной из движущихся сил рыночной экономики в целом. Также, актуальность рассмотрения важнейших экономических вопросов функционирования и развития жилищной сферы объясняется недостатком учебных научно-методических работ по данной проблематике, имеющих комплексный характер. Более того, комплексный анализ жилищной проблемы в научной и учебной литературе в последнее десятилетие вообще не поднимается. Обратим внимание, что государственная политика в сфере жилья представляет сложную совокупность различных видов социально-экономических и политических факторов и видов воздействия на возможности удовлетворения граждан жилищно-коммунального хозяйства услугами. Особенно острой проблемой является проблема аккумуляции необходимых финансовых средств для строительства и содержания жилья и обеспечения услугами ЖКХ.

**Цель** исследования заключается комплексном изучение проблематики государственного регулирование развития сферы жилищно-коммунальных услуг в крупном городе. На пути достижения поставленной цели перед исследованием поставлены следующие **задачи:**

* определить роль и место жилищно-коммунального хозяйства в экономике города;
* исследовать ЖКК крупного города как сложной социально-экономической системы и специфического объекта управления, определение его роли в развитии городов
* анализировать стратегию повышения эффективности управления ЖКХ города и взаимодействие субъектов управления ЖКХ города;
* охарактеризовать значение современных видов ЖКХ в городе Санкт-Петербург.

**Объектом** исследования является изучения особенностей развития сферы жилищно-коммунальных услуг в крупном городе.

**Предметом** исследования выступает основы управления процессами развития ЖКХ и особенности их практической реализации в городе Санкт-Петербург.

**Степень научной разработанности темы.** К большому сожалению, вопросы, связанные с жилищно-коммунальным хозяйством у нас в стране недостаточно изучены, среди наиболее выдающихся специалистов можно отметить - А.Г.Воронин[[1]](#footnote-2), В.Б.Зотов[[2]](#footnote-3), В.М. Жеребин[[3]](#footnote-4), А.В.Талонов[[4]](#footnote-5) и др.

Теоретическая и методологическая база исследования. Теоретическая база исследования опирается на научные труды отечественных исследователей, результаты фундаментальных и прикладных исследований в области управления жилищно-коммунальной сферой городов.

**Методологическая база исследования.** В ходе исследования широко применялись такие общенаучные методы как обобщение, описание, методы системного подходы, статистические методы и методы сравнительного анализа.

**Структура работы.** Курсовая работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованных источников.

**1. ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО КАК ВАЖНЕЙШАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ЭКОНОМИКИ**

1.1. Роль и место жилищно-коммунального хозяйства в экономике города

Жилищно-коммунальное хозяйство в дальнейшем ЖКХ представляет собой отрасль сферы услуг и важнейшую часть территориальной инфраструктуры, определяющую условия жизнедеятельности человека, прежде всего комфортности жилища, его инженерное благоустройство, качество и надежность услуг транспорта, связи, бытовых и других услуг, от которых зависит состояние здоровья, качество жизни и социальный климат в населенных пунктах.

Отрасли городского хозяйства и жилищно-коммунальных услуг тесно связаны с региональной экономикой. «Городское хозяйство» рассматривается как комплекс служб, предприятий, инженерных сооружений и сетей, необходимых для удовлетворения повседневных бытовых, социально-культурных, коммунальных потребностей населения. В городское хозяйство входят предприятия, выполняющие как производственные, так и непроизводственные функции, включая транспорт, обслуживающий население города территории , бытовое обслуживание, связь, торговлю, общественное питание и некоторые другие отрасли.

Повышение требований к ЖКХ, его развитие и совершенствование выступает как важный фактор повышения уровня жизни людей, улучшения их жилищных условий и развития культуры населения[[5]](#footnote-6).

К числу специфических особенностей ЖКХ следует отнести также его многоотраслевой характер преимущественно местный характер обслуживания тесную связь с промышленностью взаимосвязь отраслей и предприятий, обслуживающую особенности процессов воспроизводства.

Ведущей отраслью городского хозяйства, наиболее сложной и разветвленной является ЖКХ.

Несмотря на многоотраслевую структуру ЖКХ представляет собой целостную систему, которая обеспечивает нормальную жизнедеятельность человека, функционирование социальной и производственной инфраструктуры территории.

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

Жилищная сфера одна из важнейших составных частей экономики России. Это область народного хозяйства включает в себя строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт. Это не просто один из элементов экономики. Это один из самых существенных факторов, обуславливающих состояние национальной безопасности. Как структурный элемент экономики ЖКХ формирует 4% ВВП. Доля его основных фондов составляет более 26 % от общего объёма основных фондов экономики. Стоимость основных фондов ЖКХ превышает 5 трлн. руб. Годовой оборот отрасли - более 100 млрд. долларов или 3 трлн. руб.[[6]](#footnote-7)

Жилищно-коммунальное хозяйство является той сферой экономики, от которой зависит уровень жизни и благополучие большинства населения России. Основными направлениями реформационных изменений стали: перевод коммунальной отрасли на рыночные отношения, привлечение частного бизнеса, формирование института эффективного собственника. Все преобразования, кроме очевидных позитивных аспектов, имеют и свои недостатки и проблемы, в процессе решения которых государство, непосредственные субъекты управления жилищно-коммунальным хозяйством и собственники жилья должны объединить свои усилия.

Жилищный фонд совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, дом-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие , квартиры, служебные жилые помещения и иные жилые помещения, пригороды для жилья.

В связи с необходимостью развития конкуренции, демонополизации сферы и повышения эффективности взаимодействия между субъектами ЖКХ назрела необходимость пересмотра структуры управления жилищным хозяйством. Разработана структура взаимодействия уровней управления жилищным хозяйством, включающая систему информационных связей на региональном и муниципальном уровнях.

Каждый уровень имеет конкретную организационную структуру, содержательную и функциональную сторону управления. Именно это положение является элементом новизны структуры, так как включает выделение первичного уровня управления в виде собрания собственников жилья и введение в структуру управления регионального уровня как обязательного элемента, в отрыве от которого невозможно рассматривать управление ЖКХ.

Разработанная структура уровней управления позволяет организационно разделить функции каждого из них и определить систему информационных связей в системе ЖКХ региона[[7]](#footnote-8).

**Первичным уровнем** управления жилищным фондом является общее собрание собственников жилья, которое выбирает способ управления домом, условия содержания общего имущества и принимает окончательные решения. Правильную организацию информационного обеспечения проведения собраний, мотивацию участников, составление типовых повесток собраний и последующую защиту прав собственников целесообразно осуществлять под контролем муниципалитета. Своевременная и активная работа исполнительной власти в вопросах стимулирования активности населения, методической помощи необходимый элемент успешного реформирования отрасли.

**Второй уровень** управления отображает различные формы управления жилищным фондом и их особенности, определенные в ЖК РФ. На практике в настоящее время различают две основные формы: управляющая компания УК и товарищество собственников жилья ТСЖ . УК организация, профессионально занимающаяся управлением жилищным фондом, плюсы работы которой заключаются в профессиональном подходе к управлению, возможности аккумулировать денежные средства нескольких домов для проведения капитального ремонта, в наличии производственной базы. ТСЖ объединение домовладельцев для совместного управления и, в установленных законом рамках, распоряжения недвижимым имуществом, наиболее демократичный способ управления, когда собственники самостоятельно управляют своей и общедолевой собственностью. Характерной особенностью в управлении ЖКХ является возможность непосредственного управления жильцами своим имуществом, без организации, занимающейся профессиональным управлением. Однако сложности, возникающие при таком способе участия населения в управлении, перевешивают его плюсы, и мы не рекомендуем его повсеместное использование.

Каждая форма управления ЖФ имеет ряд особенностей, оказывающих влияние на эффективность этого управления в тех или иных условиях.

**Третьим уровнем** управления являются органы местного самоуправления, представленные разными типами муниципальных образований, главная задача которых не оказание услуг по управлению жилищным фондом, а создание условий, позволяющих населению получать услуги в достаточном объеме и качестве. Основой преобразований в жилищной сфере является реорганизация системы управления отраслью, построенная на принципе сокращения степени участия органов местного самоуправления в управлении жилищным фондом и активном привлечении граждан к управлению собственностью в жилищной сфере.

**Четвертый уровень** управления включает региональные органы власти и ориентирован на поддержку развития муниципального самоуправления в системе жилищно-коммунального хозяйства, а также независимый контроль эффективности работы муниципалитетов.

Для Советского Союза было характерно централизованное управление сферой жилищно-коммунального хозяйства, поскольку финансирование жилищно-коммунального комплекса осуществлялось из бюджета. Было сформировано министерство жилищного и коммунального хозяйства, которое просуществовало полвека. Не так давно подразделение, управляющее жилищной сферой, являлось частью Минпромэнерго России. В настоящее время функционирует Федеральное агентство по строительству и ЖКХ (Росстрой), которое входит в структуру Министерства регионального развития РФ[[8]](#footnote-9). Данное Министерство не уполномочено организовывать жилищно-коммунальное хозяйство.

Управлять имуществом государства в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства обязан такой орган исполнительной власти, как Росстрой. В решении финансовых вопросов участвует Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию. Контроль в коммунальной отрасли осуществляет Главная государственная жилищная инспекция России и ее региональные подразделения. Многие понимают, что качество строительства жилых домов не всегда высокое, что собственники безответственно относятся к вопросу содержания общего имущества МКД (не заботятся о чистоте в подъездах и секциях, рисуют на стенах, портят имущество и т. д.). При этом не предусмотрено взимание штрафов ни с собственников, ни с управляющих организаций, причиняющих вред жилью.

Задача Госжилинспекции – осуществлять контроль за состоянием жилищного фонда и проводимыми мероприятиями по благоустройству. Она должна также выступать инициатором устранения обнаруживаемых нарушений и недостатков[[9]](#footnote-10).

В настоящее время государство принимает все больше участия в формировании политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства, поддерживает разработку нормативных документов о доступном жилье и модернизации инфраструктуры коммунальной отрасли.

Проведение реформирования жилищно-коммунального комплекса предполагает решение следующих задач:

* необходимо повысить качество жилищно-коммунальных услуг и сделать их более доступными. Для этого нужно преобразовать институты ЖКХ, развить рыночные отношения и реструктурировать органы, управляющие объектами ЖКХ. Требуется также развитие договорных отношений, повышение эффективности конкурентных принципов, привлечение частных компаний, акционирование предприятий жилищно-коммунального комплекса, осуществление подготовки компаний, управляющих жилищным фондом, формирование механизма их конкурсного отбора и помощь в реализации схемы самоуправления собственников в коммунальной отрасли;
* обязательно нужно оздоровить жилищно-коммунальный комплекс в финансовом плане. Для этого должна быть повышена эффективность расходования бюджетных средств и организована адресная поддержка граждан, которые нуждаются в определенных ЖКУ. Соотношение тарифного и бюджетного финансирования должно быть оптимизировано, а инвестиционная составляющая в тарифах на жилищно-коммунальные услуги – увеличена;
* деятельность жилищно-коммунального комплекса должна регулироваться, для того чтобы консолидировать теплоэнергетические активы муниципалитета и обеспечить возможность проведения органами местной власти единой политики по обеспечению устойчивого функционирования комплекса. Это позволит сделать оказываемые услуги надежными и безопасными, модернизировать сети, сооружения и оборудование и, как следствие, повысить ресурсную эффективность производства и качество услуг.

Финансово оздоровить службы коммунального комплекса можно, проведя инвентаризацию, реструктуризацию и ликвидировав долги, накопившиеся за много лет. Если эта задача не будет решена, эффективность остальных мероприятий может оказаться нулевой.

Реформирование жилищно-коммунального комплекса подразумевает, что управление МКД будет передано от органов власти муниципальных образований к владельцам квартир. Это очень важный шаг. На общем собрании собственников должен быть выбран способ управления многоквартирным домом и управляющая компания. При этом именно собственники несут ответственность за текущее содержание, обслуживание и ремонт дома. В связи с этим управление должно быть максимально прозрачным, процессы функционирования и развития жилищно-коммунального комплекса – гласными и открытыми (в том числе механизм установления тарифов; перечень и объемы работ, включаемых в тарифы и цены; участие общественных организаций и других объединений владельцев жилья в выработке решений и контроле их исполнения при управлении МКД на основе планирования доходов по объектам, а также сбережения ресурсов в масштабах конкретного здания).

1.2. Стратегия повышения эффективности управления ЖКХ города и взаимодействие субъектов управления ЖКХ города

Как уже выше отмечалось сегодняшний день проблемы жилищно-коммунального хозяйства в России - один из важнейших вопросов, ведь именно эта сфера является показателем развитости, как отдельного региона, так и страны в целом.

На протяжении не одного года руководство страны предпринимает меры, направленные на модернизацию жилищно-коммунальной сферы: так, 26 января 2016 года Распоряжением Правительства Российской Федерации N 80-р была утверждена "Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года"[[10]](#footnote-11). Этот документ призван определить основные приоритеты, среднесрочные цели и задачи государства в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Не остается в стороне и законодательная власть страны, предпринимая меры по правовому регулированию сферы ЖКХ, принятию необходимых законов для ее реформирования и созданию правовой базы для наведения порядка в этой отрасли.

Основной задачей органов государственной власти в сфере жилищно-коммунального хозяйства должно являться повышение качества и надежности жилищно-коммунальных услуг, а также обеспечение их доступности для населения, создание системы нормативно-правового регулирования, обеспечивающей эффективное функционирование и устойчивое развитие жилищно-коммунального хозяйства, предусматривающей в том числе сокращение административных процедур, предотвращение коррупции.

Указанная тематика в последние годы занимает одно из ведущих мест в структуре обращений граждан к Уполномоченному по правам человека Российской Федерации. Обращения касаются аварийного и ветхого состояния жилых домов, износа коммунальной инфраструктуры, непрекращающегося роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги, упущений в деятельности управляющих компаний, отсутствия должного контроля за их работой.

Проблемы состояния и развития жилищно-коммунального хозяйства являются одними из наиболее острых, поскольку касаются каждодневной жизни подавляющего большинства населения.

Непонимание гражданами происходящих изменений в указанной сфере, введение дополнительных требований, влекущих повышение финансовой нагрузки, при сохранении ненадлежащего качества предоставляемых услуг, закономерно вызывают их оправданную тревогу за свое материальное состояние и, как следствие, социальную напряженность.

Жители всех субъектов Российской Федерации сообщают об идентичных нарушениях их прав и законных интересов в области жилищно-коммунального хозяйства, что свидетельствует о наличии системных проблем в указанной сфере, которые не решены по настоящее время.

В ноябре 2016 года Фондом "Общественное мнение" было проведено исследование, по результатам которого состояние ЖКХ и качество коммунальных услуг назвали "плохим" 30% участников опроса, "очень плохим" - 22% (то есть в совокупности более половины населения Российской Федерации)[[11]](#footnote-12).

В 2016 году отмечалась общая тенденция роста количества жалоб граждан на предполагаемые нарушения их прав и законных интересов в жилищной сфере, в особенности по вопросам ЖКХ. Из числа поступивших в 2016 году 42 549 обращений жалобы по проблемам соблюдения жилищных прав граждан составили 7183 (17%); теме ЖКХ посвящено почти каждое четвертое обращение[[12]](#footnote-13).

Необходимо подчеркнуть, что часть сложностей, имеющихся в сфере ЖКХ, обусловлена недостаточным уровнем финансирования этой отрасли. Признавая текущую ситуацию ограниченности бюджетного обеспечения многих публично-правовых образований.

Важным показателем благополучия в любой сфере правоотношений является последовательная и целенаправленная государственная политика, направленная на обеспечение реализации прав граждан, осуществление которой также не остается без внимания.

За многие годы у населения сложился стойкий стереотип, что достаточно своевременно производить оплату услуг ЖКХ, а вопросы управления домом должно решать "государство" и нести ответственность за все недочеты. Необходимо понимать, что целью проводимой в настоящее время реформы отрасли в первую очередь являются формирование ответственного отношения собственников к жилищному фонду, их вовлечение в происходящие процессы, развитие и популяризация форм самоуправления в ЖКХ.

Однако пока собственники жилья более чем пассивны и воспринимают текущую государственную политику в указанной сфере как перекладывание на жильцов решение проблемы содержания и ремонта жилья. Между тем для эффективной реализации гражданами своих жилищных прав достаточно порой их активного участия в общих собраниях, согласованности в принимаемых решениях, своевременного реагирования на факты недобросовестной работы организаций и лиц, осуществляющих управление домом.

Таким образом, на собрании могут решаться любые вопросы, в том числе и выбор иного способа управления, иной управляющей организации, об утверждении условий договора управления с новой управляющей организацией.

Государственные органы и общественные организации принимают определенные меры, направленные на создание условий для вовлечения граждан в процессы, происходящие в сфере ЖКХ, помогают сориентироваться им в этой сложной области, оказывают соответствующую правовую и информационную поддержку.

В целях решения указанных проблем законопроектом предлагается ужесточить текущий контроль за деятельностью управляющих организаций.

Основной проблемой, которая разделяется и правозащитниками, является отсутствие механизмов контроля за обоснованностью устанавливаемых тарифов за ЖКУ. Тарифы на один и тот же вид коммунального ресурса в одном и том же городе могут различаться в несколько раз. Раскрытие информации, которое должны осуществлять ресурсоснабжающие организации, происходит формально, потребителю невозможно разобраться, из чего складываются затраты. Точно так же в регионах страны существенно различаются нормативы на потребление различных коммунальных ресурсов.

В связи с этим представляется, что необходимо создание государственного механизма мониторинга тарифов различных поставщиков на одни и те же коммунальные ресурсы, проверки реальной обоснованности их установления, для чего требуется разработка соответствующих инструментария и критериев в зависимости от подлежащих учету факторов.

Недовольство граждан, особенно слабо социально защищенных, вызывает рост цен на услуги ЖКХ в условиях снижения жизненного уровня, что приводит к увеличению объема их задолженности за ЖКУ.

Улучшить положение граждан, обладающих правом на меры социальной поддержки, наряду с обеспечением своевременности их получения, могло бы изменение размера федерального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе с 22 до 10-15 процентов.

По данным НП "ЖКХ Контроль", проблема расчетов между юридическими лицами стоит достаточно остро. Сегодня в большинстве случаев коммунальные платежи собираются через управляющие организации[[13]](#footnote-14). При этом немало недобросовестных управляющих организаций, не перечисляющих деньги потребителей поставщикам коммунальных ресурсов. При получении оплаты за ЖКУ от потребителя управляющие организации или не полностью перечисляют полученную сумму производителю коммунальной услуги, или вообще ее не перечисляют, а впоследствии обращаются в органы правосудия с заявлением о банкротстве управляющей организации.

В целом для исправления ситуации в рассматриваемой сфере представляется возможным рекомендовать органам государственного жилищного надзора и муниципального контроля осуществлять дальнейшее развитие контрольных функций за деятельностью управляющих организаций и поставщиков коммунальных ресурсов. Представляется также, что шагом к повышению уровня удовлетворенности граждан жилищно-коммунальным обслуживанием станет обеспечение открытости и прозрачности сферы ЖКХ, в связи с чем необходимо завершить подключение муниципальных образований, организаций ЖКХ к государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

В настоящее время необходимость проведения капитального ремонта жилищного фонда является одной из наиболее актуальных проблем сферы ЖКХ.

По данным Минстроя России, по состоянию на 1 января 2017 года, в региональные программы капитального ремонта (далее - РПКР) включены 744,3 тыс. многоквартирных домов (далее - МКД) общей площадью 2,24 млрд кв. м, в которых проживают 80 055 тыс. человек. В рамках утвержденных краткосрочных планов реализации РПКР в 2016 году было запланировано проведение капитального ремонта в 47,146 МКД общей площадью 155,7 млн кв. м, в которых проживают порядка 5,738 млн человек. Завершен ремонт 41,424 МКД общей площадью 135,0 млн кв. м, в которых проживает 5,232 млн. человек, что составляет более 87,6% от запланированного количества домов[[14]](#footnote-15).

Относительно последнего обстоятельства следует отметить, что после многочисленных замечаний по отдельным аспектам установления платы за капитальный ремонт, принят Федеральный закон от 29 декабря 2015 года N 399-ФЗ "О внесении изменений в статью 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 17 Федерального закона "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации", согласно которому законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, - в размере 50%, 80 лет - в размере 100%, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, - в размере 50%, 80 лет - в размере 100%.

Комитетом Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству перед Центробанком России уже несколько лет ставится вопрос о гарантиях сохранности средств на капитальный ремонт, в результате чего установлены лишь ограничения по размеру собственного капитала в 20 млрд рублей для банков, которые размещают на специальных счетах средства собственников жилья на капитальный ремонт. Представляется, что в указанных случаях решением проблемы может стать страхование счетов, на которых размещены средства фонда капитального ремонта, так же как вкладов физических лиц.

За период с января по август 2016 года собрано 87,57 млрд рублей, доля собираемости взносов собственников в среднем составила 80,59%. Согласно статистическим данным Минстроя России, представленным в докладе за 2016 год, по состоянию на 1 января 2017 года начислено 166,016 млрд рублей взносов на капитальный ремонт, собрано 142,32 млрд рублей. Процент собираемости составил порядка 85,7% (уровень собираемости в среднем по Российской Федерации по сравнению с 2015 годом увеличился на 8,53%). По состоянию на 1 января 2017 года во всех субъектах Российской Федерации собственники помещений в МКД уплачивают взносы на капитальный ремонт[[15]](#footnote-16).

Одной из проблем в сфере проведения капитального ремонта жилищного фонда, которая также требует решения, является недостаточная информированность населения об изменениях законодательства. Постоянное внесение изменений и нововведений, сложность и запутанность формулировок зачастую приводят к тому, что гражданам, не обладающим специальными знаниями, особенно имеющим преклонный возраст, трудно разобраться в существующих правилах и нормах. Доверие граждан к действующей программе появится тогда, когда будет установлено конструктивное взаимодействие, прежде всего между региональным оператором и администрациями органов местного самоуправления.

В целях обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирных домах, новый законопроект предлагает установить, что ремонт или замена лифтового оборудования в рамках региональной программы капитального ремонта осуществляются не только в случае его признания непригодным для эксплуатации, но и в случае, если оно отработало назначенный срок эксплуатации.

Учитывая масштаб проблемы, выявленный в ходе мониторинга, вероятно, следует рассматривать вопрос об обязательности принятия субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями целевых программ по формированию необходимого маневренного фонда и установлению ответственности за неисполнение своих обязанностей или ненадлежащую реализацию предоставленных им полномочий. Предложенная Правительством Российской Федерации и Минстроем России мера, вероятно, может рассматриваться в качестве дополнительной или альтернативной. Однако в таком случае в целях единства применения данной рекомендации всеми субъектами Российской Федерации необходима также и разработка механизма ее реализации.

**2. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В КРУПНОМ ГОРОДЕ (НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГ)**

2.1. Сфера жилищных и коммунальных услуг города Санкт-Петербург как объект исследования

В настоящее время в Санкт-Петербурге насчитывается более 20 тыс. многоквартирных домов. Структура и качественные характеристики городского жилищного фонда неоднородны. Значительную его часть – около 6500 домов (35% от всего жилищного фонда Санкт-Петербурга) – составляют кирпичные и блочные дома 1957–1970 гг. Существенна доля домов, построенных до 1917 г. – более 3 тыс. (15% от всего жилищного фонда Санкт-Петербурга), которые до настоящего времени капитально не ремонтировались. Около 800 зданий (4% от общего количестве многоквартирных домов) официально признаны ветхими. Более 4 тыс. современных панельных и кирпичных многоквартирных домов составляют 22,2% от общего количества, значительная часть из них уже требует капитального ремонта отдельных инженерных систем и строительных конструкций. Капитальный ремонт строительных конструкций и инженерного оборудования необходим 14,9% многоквартирных домов с износом более 60%. Не требуют значительных затрат на капитальный ремонт лишь 26,4% многоквартирных домов[[16]](#footnote-17).

Еще несколько лет назад жилищно-коммунальное хозяйство Санкт-Петербурга характеризовалось неэффективной системой управления, дотационностью и неудовлетворительным финансовым положением жилищных организаций, высокими затратами, отсутствием экономических стимулов к снижению издержек при оказании услуг, неразвитостью конкурентной среды. Финансовое обеспечение содержания городского хозяйства стало непосильно как для потребителей жилищно-коммунальных услуг, так и для городского бюджета. В последние годы финансирование ЖКХ составляло около 20% от объема необходимых средств. Недостаточное бюджетное финансирование жилищно-коммунального комплекса по адресным программам капитального ремонта привело к резкому увеличению износа основных фондов. Техническое состояние коммунальной инфраструктуры характеризуется значительным уровнем износа, высокой аварийностью и большими потерями энергоносителей.

Закономерным следствием существовавшего до последнего времени монополизма государственных жилищно-коммунальных организаций стало низкое качество жилищных и коммунальных услуг[[17]](#footnote-18). Отсутствие конкуренции сделало систему управления ЖКХ неэффективной. Увеличение объема бюджетного финансирования монопольных государственных управляющих организаций не позволяло получить необходимый экономический результат. Отсутствие стимулов к снижению себестоимости жилищно-коммунальных услуг вело к высоким издержкам управления жилищным фондом. В сложившейся ситуации реформирование системы ЖКХ стало приоритетной задачей правительства Санкт-Петербурга. В целях обеспечения системного подхода к решению имеющихся проблем правительством города в марте 2014 г. была утверждена Концепция реформирования городского хозяйства Санкт-Петербурга на 2014–2020 годы, успешно реализуемая в настоящее время.

Для реформирования городского хозяйства были определены следующие цели:

–повышение устойчивости и надежности функционирования системы городского хозяйства, стандартов качества жизни населения Санкт-Петербурга;

–рациональное использование средств городского бюджета;

–оздоровление финансовой ситуации, создание условий для привлечения инвестиций и перехода к адресной социальной защите населения.

Чтобы обеспечить проведение единой государственной политики Санкт-Петербурга в сфере управления, содержания и ремонта жилищного фонда, реформирования ЖКХ, а также координации деятельности городских исполнительных органов государственной власти, необходимые полномочия были возложены на Жилищный комитет.

Кардинально изменена система управления жилищным фондом Санкт-Петербурга. Ликвидирована монополия государственных управляющих организаций. В соответствии с Жилищным кодексом РФ собственники помещений в многоквартирных домах обязаны выбрать один из предусмотренных ст. 161 ЖК РФ способов управления многоквартирными домами.

Жилищный комитет правительства Санкт-Петербурга считает, что осуществление управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья наиболее полно отвечает интересам собственников помещений, позволяет им активно участвовать в процессе управлении своими домами[[18]](#footnote-19). Органы исполнительной власти города оказывают собственникам помещений всестороннюю помощь в выборе способа управления, а также в реализации принятых ими решений.

Жилищным комитетом разработан и утвержден ряд нормативных документов и методических рекомендаций по регулированию вопросов создания и обеспечения деятельности ТСЖ. В частности, подготовлены разъяснения по инициации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах для выбора способа управления ими (в очной и заочной форме); разработаны положение о порядке представления интересов Санкт-Петербурга как собственника помещений в многоквартирных домах, форма примерного устава ТСЖ, методические рекомендации по созданию ТСЖ (включая образцы заполнения регистрационных документов в налоговых органах), порядок передачи домов в управление уполномоченных собственниками управляющих организаций, форма примерного договора управления между ТСЖ и управляющей организацией.

Для оказания помощи собственникам помещений между Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области и Жилищным комитетом заключено соглашение о порядке взаимодействия в целях обеспечения регистрации ТСЖ. Кроме того, при информационной поддержке Жилищного комитета создан и ежемесячно выпускается журнал “Петербургский дом”, в котором публикуются материалы по реформе ЖКХ города. Отдельный раздел журнала посвящен вопросам организации и работы ТСЖ.

Государственные и частные организации ведут между собой настоящую борьбу за право заключения договора управления многоквартирным домом как с юридическими лицами – объединениям собственников жилья, так и с теми собственниками помещений, которые выбрали в качестве способа управления – управление управляющей организацией.

В целях развития рыночных отношений в жилищной сфере в 2015 г. были проведены открытые конкурсы на право заключения договоров на организацию управления и обеспечение технической эксплуатации объектов недвижимости Санкт-Петербурга. По результатам конкурсов в 2015 г. более 18 млн кв. м жилищного фонда переданы обслуживающим организациям для обеспечения технической эксплуатации. В конкурсах участвовало 82 организации, из них 9 частных компаний заключили договоры на обслуживание лотов площадью 4,17 млн кв. м. Организации – победители конкурсов обязались вложить в капитальный ремонт жилищного фонда по выигранным участкам 356,9 млн руб[[19]](#footnote-20).

По сведениям на 1 декабря 2016 г. в Санкт-Петербурге проведено 14 открытых конкурсов на право заключения договоров на организацию управления и обеспечение технической эксплуатации объектов недвижимости. Общая площадь конкурсных участков составила более 42 млн кв. м. Организации-победители обязались вложить в ремонт жилищного фонда около 800 млн руб.

Устойчивый экономический рост организаций, управляющих многоквартирными домами, способствует становлению комфортной социальной среды, улучшению качества жизни населения.

Одно из основополагающих направлений в реформировании ЖКХ – налаживание процессов управления экономикой отрасли через сбалансированную тарифную и ценовую политику. На протяжении десятков лет цены для граждан на жилищные услуги практически не повышались. Финансирование жилищного хозяйства из бюджета на покрытие убытков от содержания и ремонта жилищного фонда происходило по остаточному принципу.

В целях обеспечения стабильного и полного финансирования в 2004 г. была впервые рассчитана и подтверждена независимой экспертизой экономически обоснованная стоимость жилищных услуг. На ее основе стали формироваться плата населения и отношения жилищной отрасли с бюджетом Санкт-Петербурга в части субсидирования содержания и текущего ремонта жилья. В результате проведенных мероприятий финансовое обеспечение содержания и текущего ремонта жилищного фонда к концу 2016 г. увеличилось почти вдвое по сравнению с 2014 г.

Стабилизации финансового состояния отрасли в городе способствовало повышение платежной дисциплины граждан. Комплекс принимаемых мер по работе с населением на протяжении двух лет поддерживает очень высокий уровень собираемости платежей (97–99%). Структура платежей населения приведена в соответствие с Жилищным кодексом РФ[[20]](#footnote-21).

Таким образом, в системе ЖКХ имеются проблемы, требующие решения, в том числе:

* невысокая эффективность систем теплоснабжения;
* износ очистных сооружений водоснабжения и водоотведения;
* недостаточные объемы ремонта жилищного фонда, лифтового оборудования, систем водоснабжения и водоотведения;
* высокое энергопотребление эксплуатируемых жилых домов;
* эксплуатация организациями ЖКХ непрофильных объектов и выполнение ими несвойственных функций;
* низкая технологическая дисциплина, неритмичность финансирования ЖКУ;
* низкий уровень мотивации и престижности работы в ЖКХ, нехватка квалифицированных управленческих кадров;
* небольшая инвестиционная привлекательность ЖКХ.

2.2. Значение современных видов ЖКХ в городе Санкт-Петербург

Санкт-Петербург — один из современных крупных городов России, который славится своей красотой и достопримечательностями. Санкт-Петербург является европейскими «воротами» России, ее стратегическим центром, непосредственно граничащим со странами Европейского Союза.  
Это один из красивейших городов Европы, сыгравший важную роль в российской истории.

Современный Санкт-Петербург – важный культурный и индустриальный центр и крупнейший морской порт. Инфраструктурное развитие и расположение делают город и важным торговым и центром.

Сфера ЖКХ в городе Санкт-Петербург на сегодняшний день как никогда требует модернизации. Вопросы модернизации сферы ЖКХ, коммунальной инфраструктуры за счет привлечения частных инвестиций, повышения эффективности управления многоквартирных домов, жилых помещений остаются актуальными жилищно-коммунальных услуг, так и для бюджета Санкт-Петербурга.

В последние годы недофинансирование жилищно-коммунального хозяйства составило около 20 процентов объема необходимых средств, что усугубляется большим объемом накопленной задолженности в жилищно-коммунальной сфере.

Задолженность в жилищно-коммунальной сфере является источником цепочки неплатежей, которая охватывает практически все отрасли экономики Санкт-Петербурга и превращается в источник угроз для социально-экономического развития Санкт-Петербурга.  С рейтингом по выявленным нарушениям в необоснованном начислении коммунальных платежей за 2017 год по состоянию на 15.01.2018 год вы можете ознакомиться в Приложение1.

Недостаточность бюджетного финансирования жилищно-коммунального комплекса в целях реализации адресных программ капитального ремонта и развития привело к резкому увеличению износа основных фондов. Техническое состояние коммунальной инфраструктуры характеризуется высоким уровнем износа, высокой аварийностью, низким коэффициентом полезного действия мощностей и большими потерями энергоносителей. Так 40 процентов теплосетей отслужили свой срок и требуют замены, только 9 процентов водопроводных сетей изношены менее чем на 50 процентов, вследствие чего потери воды в сетях оцениваются почти в 25 процентов суточного потребления. Средний возраст основных фондов Ленэнерго составляет 28 лет при предельном сроке службы в 30-35 лет.

Существующая непривлекательность комплекса городского хозяйства для частных инвестиций обусловлена невыполнением бюджетных обязательств и отсутствием эффективных и прозрачных процедур формирования и изменения тарифов. Между тем большинство проектов модернизации жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, транспортной сферы потенциально являются коммерчески выгодными. Создание условий для притока частных инвестиций могло бы кардинально изменить финансовое положение отрасли.

В условиях рынка основным фактором, позволяющим оздоровить сферу ЖКХ и тем самым положительно повлиять на одну из компонент качества жизни населения, является конкурентный тип отношений собственности в сфере жилищно-бытового обслуживания[[21]](#footnote-22). Тем самым достигается достаточное для качественного и полного удовлетворения потребностей населения в коммунальных услугах число предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса.

Жилище является одним из основных материальных условий существования людей, а обеспеченность жильем – одной из гарантий успешного функционирования институтов семьи, государства и человеческой цивилизации в целом. Проект «Доступное и комфортное жилье» – один из четырех национальных проектов. И хотя он считается наименее успешным, да и в целом эффективность данных проектов, по мнению многих исследователей, оставляет желать лучшего, тем не менее, сама идея национального проектирования содержит рациональное начало. Она отражает необходимость наиболее регулируемого и целеполагательного характера российской экономики, вызываемого целым набором национально- специфических факторов, присущих России (например, природно- климатический, географический, исторический, социокультурный и др.), и актуальных целей национального экономического развития (например, модернизация экономики).

Особое значение для решения жилищной проблемы имеет реализация балансового метода, особенно на уровне города Санкт-Петербург. Необходимо обеспечить в региональных масштабах сбалансирование строительно-производственных, социальных, финансовых и иных параметров указанной проблемы.

Необходимо выработать такое соотношение рыночных и нерыночных механизмов, которое позволит вывести жилищно-коммунальный вопрос из сферы стихийных отношений и направить в русло общенациональных и региональных воспроизводственных процессов.

В настоящее время мы констатируем несостоятельность «старой» системы хозяйствования организаций жилищно-коммунального хозяйства в современных условиях. Однако нынешняя (периода реформ) модель управления системой ЖКХ дает надежд на сколько-нибудь обнадеживающие результаты.

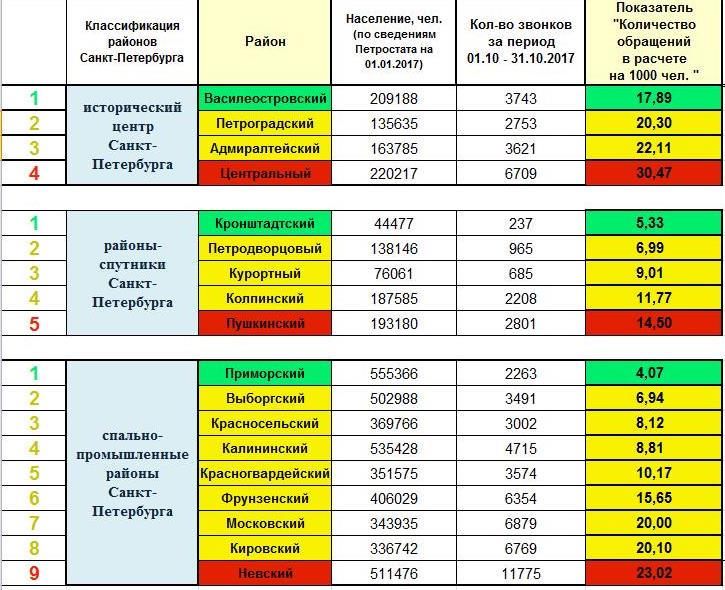
Услуги же жилищно-коммунального комплекса в большинстве своем – материально-вещественного характера, они отделяются в про-странстве и времени от прямой деятельности работника в виде физического потока материальных благ, способного принять форму товара. Организации жилищно-коммунальной инфраструктуры частично участвуют в производстве этого товара, доводя его до потребителя. В этом отношении их затраты напоминают «дополнительные издержки обращения», связанные с транспортировкой, сохранением и «расфасовкой» товаров в торговле, т. е. с продолжением процесса производства в сфере обращения и добавлением реальной стоимости к стоимости поставленных товаров. Не все в деятельности жилищно-коммунального хозяйство, в природе его затрат, источников их возмещения и получения прибыли выяснено экономической теорией.

Анализируя периодические издания, представляется важным отметить следующий факт. Жилищным комитетом проведен анализ ситуации в районах Санкт-Петербурга по обращениям граждан в Центр обработки вызовов 004 СПб ГКУ «Городской мониторинговый центр» в октябре 2017 года по вопросам ЖКХ, в том числе вопросам:

* благоустройства, санитарного содержания домовладений;
* функционирования системы вентиляции, внутридомовых инженерных систем, лифтов;
* содержания крыш, подвалов, подъездов, чердаков, фасадов многоквартирных домов;
* технического состояния квартир;
* предоставления населению коммунальных услуг (услуг по горячему и холодному водоснабжению, отоплению, электроснабжению, водоотведению, газоснабжению);
* организационно-правовым вопросам ЖКХ и иным вопросам (неисправность почтовых шкафов, радиотрансляционной сети, отсутствие информирования граждан об отключениях и т.п.)[[22]](#footnote-23).

По группам районов позиции распределились следующим образом:

Рис.1. Рейтинг ситуации в районах Санкт-Петербурга по обращениям граждан



2.3. Перспективные направления повышения эффективности управления жилищной сферой в Санкт-Петербурге

О реформе ЖКХ за последние годы сказано и написано много, однако, и у собственников жилых помещений, и у представителей хозяйствующих организаций жилищной сферы вопросов не становится меньше. Причем вопросы эти разные – начиная с пробелов в жилищном законодательстве и заканчивая инертностью и безынициативностью рядовых граждан[[23]](#footnote-24). Одно понятно – накопившиеся проблемы, возможно только при условии совместной работы всех, кто имеет отношение к системе ЖКХ. Именно такой диалог – результативный и открытый – есть главное условие успеха преобразований, проводимых в жилищно-коммунальной системе.

Жилищная сфера мегаполиса представляет собой социально- экономическую систему, область концентрации не только особых экономических, но и особых социальных интересов, обусловленных первейшей значимостью жилья в жизни людей. При этом принципиально важным в раскрытии сущности жилищной сферы является ее предназначение – удовлетворение жилищных потребностей населения. По результатам опросов, проведенным Всероссийским центром изучения общественного мнения в 2016 году, 42,3% опрашиваемых из 1600 человек 46 регионов России не удовлетворены своими жилищными условиями. С этих позиций жилищная сфера мегаполисов предстает как система социально-экономических отношений, складывающихся в городском сообществе по поводу приобретения, владения и пользования жильем. В жилищной сфере проявляются и соприкасаются интересы и власти, и населения, и бизнеса, а значит, и различные сегменты теории управления. С другой стороны жилищную сферу необходимо рассматривать и как межотраслевую производственную систему, включающую в себя сферу производства и сферу услуг, связанные с проектированием, строительством, капитальным ремонтом и реконструкцией жилищного фонда.

Важнейшую роль в обеспечении развития жилищной сферы не только в городе Санкт-Петербург во всей стране играют государственные целевые программы воспроизводства жилищного фонда. Они требуют создания эффективной управленческой инфраструктуры. Особенностью программ является множественность источников финансирования, которые включают:

- средства Фонда содействия реформированию ЖКХ;

- бюджет Санкт-Петербурга;

- частные инвестиции (участники долевого строительства, девелоперы и пр.).

Сущность административно-экономического управления жилищной сферой заключается в том, что управление осуществляется государственными и муниципальными органами (органы исполнительной и законодательной власти, а также муниципальные округа), а применяемые ими методы и инструменты управления носят экономический характер. В работе мы рассмотрели такие методы как поддержание спроса и предложения в сфере жилищного строительства, создание благоприятного инвестиционного климата, развитие инфраструктуры, субсидирование, программно-целевой метод и другие.

Применительно к административному управлению жилищной сферой ИСК мегаполиса мы определяем механизм как совокупность организационно-функциональной структуры административного управления, управленческих функций, назначенных элементам этой структуры, а также методов, средств и инструментов реализации назначенных управленческих функций с целью управляемого воздействия на социально-экономические отношения, связанные с жилищной сферой мегаполиса.

Из данного определения видно, что механизм административно-экономического управления является системой, включающей:

- субъекты административного управления, их структуру и выполняемые ими функции;

- методы, средства и инструменты управления в привязке к конкретным субъектами управления и управленческим функциям, их использующих, и объектам управления, на которое направлены управляющие воздействия. В составе системы административно-экономического управления мы выделили две подсистемы: управляющую - совокупность органов государственно-административного управления мегаполисом;

- и управляемую – элементы инвестиционно-строительного комплекса, задействованные в жилищной сфере, а также владельцев и пользователей жилья.

Управляющая подсистема в Санкт-Петербурге включает одиннадцать органов административного управления, прямо или косвенно управляющих жилищной сферой города. Мы классифицировали их по принадлежности к следующим функциональным блокам:

1. Блок исполнительных органов, осуществляющих непосредственное управление ИСК и жилищным хозяйством.

2. Блок инвестиций.

3. Блок обеспечения.

4. Блок надзора и контроля (Рис.3.)



Качество жилища, жилищного фонда, значит и качество жилой среды, формируется и поддерживается на всех стадиях его жизненного цикла – от строительства до утилизации. Этот жизненный цикл необходимо рассматривать как цикл воспроизводства жилищного фонда, к основным формам которого относят новое строительство, реконструкцию, модернизацию и капитальный ремонт[[24]](#footnote-25).

Основная часть жилья в Санкт-Петербурге, вводится за счет средств инвесторов (81% по новому строительству и 94% по реконструкции старого фонда). При этом доля бюджетных средств существенно повысилась (прежде всего за счет целевых программ) и достигла 16%.

Таким образом, неотложность совершенствования системы административно- экономического управления жилья определяется продолжающейся реформой жилищной сферы, которая является одним из приоритетных направлений текущей социальной и экономической политики государства. В рамках реформы выполняются государственные целевые программы жилищного фонда, эффективность их реализации на региональном и муниципальном уровнях, в том числе в Санкт-Петербурге, высока в связи с надлежащим методическим обеспечением со стороны государства.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Учитывая высокую социальную значимость системы жилищно-коммунальных услуг, государство устанавливает основные принципы правового регулирования данной сферы. В ходе исследования мы определили, что сфера ЖКУ является одной из наиболее проблемных отраслей. Если говорить о причинах возникающих проблем, то в подавляющем большинстве случаев они связаны с отсутствием разумного баланса интересов населения и исполнителей услуг при реализации органами местного самоуправления муниципальной технической, финансовой, тарифной и социальной политики, что ведет, в свою очередь, к несоответствию уровня качества услуг уровню их стоимости.

Стремление людей повысить комфортность проживания вполне естественно и в последние годы все более возрастает. Речь идет не просто об обеспечении населения жильем, но и, что особенно актуально, о доступности и качестве жилищно-коммунальных услуг.

Развитые страны мира разрабатывают жилищную концепцию, которая в понятие качества включает качество и непосредственного окружения (жилую среду всего дома, в том числе его расположение) и услуг, начиная с текущего ремонта и содержания коммунального домового хозяйства и заканчивая обеспечением иных, не связанных с содержанием дома услуг различным группам населения (люди с ограниченными возможностями и пр.).

Кроме того, комфортное жилье и устойчиво функционирующая сфера жилищно-коммунального хозяйства являются одной из важнейших составляющих благоприятного имиджа территории. Состояние жилищного фонда, качество жилищно-коммунальных услуг и развитость рынка жилья оказывают существенное влияние на инвестиционный климат. Повышение степени обеспеченности жильем и улучшение его качества способствует росту потребления других товаров длительного пользования, создает условия для привлечения трудовых ресурсов. Это, в свою очередь, служит стимулом для экономического развития территории.

Таким образом, роль жилищно-коммунального хозяйства многогранна.

Этот вывод основывается на следующих аспектах деятельности отрасли. Во-первых, ЖКХ является важным сектором экономики, в котором сосредоточены огромные человеческие и материальные ресурсы и от эффективности функционирования которого зависит устойчивость социально-экономического развития территории и государства в целом.

Во-вторых, обеспечение населения жилищно-коммунальными услугами выступает одним из факторов роста благосостояния населения.

В-третьих, эта отрасль влияет на конкурентоспособность территории, способствуя привлечению ресурсов и тем самым ускоряя рост экономики, создает базу для повышения благосостояния населения.

Эти аспекты деятельности ЖКХ в условиях возрастающей конкуренции за ограниченные ресурсы приобретают особую значимость, как для отдельных территорий, так и Российской Федерации в целом.

Таким образом, в ходе исследования мы определили, что основные цели реформирования ЖКУ в городе Санкт-Петербург состоят в следующем:

–повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения;

– привлечение инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс;

–улучшение качества жилищно-коммунальных услуг с одновременным снижением нерациональных затрат;

–адресная социальная защита населения при оплате жилищно-коммунальных услуг.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Распоряжение Правительства РФ от 26 января 2016 г. N 80-р Об утверждении Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в РФ на период до 2020 г. Режим доступа: Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/> (Дата обращения 16.01.2018)
2. Жилищный Кодекс, Режим доступа: <http://www.jilkod.ru/> (Дата обращения 17.01.2018)
3. Аксенов П.Н. Проблемы повышения конкурентоспособности объектов ЖКХ // П.Н.Аксенов, Экономическая наука современной России. 2015. № 1. С. 12.
4. Детмер У. Теория ограничений Голдратта. Системный подход к непрерывному совершенствованию/ У.Детмер, М.: Альпина Паблишер, 2015. - 444 с.
5. Коваль Н.В. Проблемы функционирования жилищно-коммунального комплекса и его влияние на социально-экономическое развитие России // Н.В.Коваль, Региональная экономика. 2016. №4. С. 197 -203.
6. [Коларж В.В.](https://elibrary.ru/author_items.asp?refid=452560288&fam=%D0%9A%D0%BE%D0%BB%D0%B0%D1%80%D0%B6&init=%D0%92+%D0%92) Анализ деятельности предприятия сферы ЖКХ на основе теории энтропии и теории ограничения систем // В.В. Коларж, [Экономика и управление](https://elibrary.ru/contents.asp?titleid=9270). 2016. № 7 (129). С. 64-70
7. Колтунова Д.С. О реформировании ЖКХ // Д.С. Колтунова, Психология, социология и педагогика. -2015. -№ 5 .
8. Соколова С.А., Борисова К.В. Проблемы жилищно-коммунального хозяйства как индикатор состояния общества // С.А. Соколова, К.В.Борисова, Экономические науки №11/2016 с.872.
9. Ускова Т.В. Управление современным городом: направленная модернизация / Т.В. Ускова, А.Н. Нестеров; под ред. д.э.н., проф. В.А. Ильина. Вологда: ИСЭРТ РАН, 2010. – 196 с.
10. Чубукова Е.Ю. Подходы к формированию государственного сектора национальной экономики // Е.Ю. Чубукова, Вестник Санкт-Петербургского университета менеджмента и бизнеса. 2016. №1 (9). С. 49 -53.
11. Официальный сайт Минстрой России, Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/> (Дата обращения 16.01.2018)
12. Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга, Режим доступа: <https://gov.spb.ru/> (Дата обращения 15.01.2018)
13. Жилищный комитет Отраслевой портал ЖКХ Санкт-Петербурга, Режим доступа: <http://gilkom-complex.ru/> (Дата обращения 17.01.2018)
14. Журнал городское хозяйство и ЖКХ, Режим доступа: <https://www.gkh.ru> (Дата обращения 16.01.2018)
15. Фонд Общественное мнение, Режим доступа: <http://fom.ru/> (Дата обращения 17.01.2018)

1. Воронин А.Г., Лапин В.А., Широков А.Н., Основы управления муниципальным хозяйством, М.: Дело, 1998. [↑](#footnote-ref-2)
2. Зотов В.Б., Румянцева З.П. и др., Жилищно-коммунальный комплекс в системе управления города, Монография, ГАУ, М.: 1996 [↑](#footnote-ref-3)
3. Жеребин В.М., Романов А.Н., Экономика домашних хозяйств, М.: Финансы, 1998 [↑](#footnote-ref-4)
4. Талонов А.В., Рыночные отношения в жилищно-коммунальном хозяйстве, -2-изд. МУ, СПБ, ГУУ, 2007 [↑](#footnote-ref-5)
5. Ускова, Т.В. Управление современным городом: направленная модернизация , Вологда: ИСЭРТ РАН, 2010. С.54. [↑](#footnote-ref-6)
6. http://www.minstroyrf.ru/trades/zhilishno-kommunalnoe-hozyajstvo/ [↑](#footnote-ref-7)
7. Аксенов П.Н. Проблемы повышения конкурентоспособности объектов ЖКХ, Экономическая наука современной России. 2015. № 1. С. 12. [↑](#footnote-ref-8)
8. http://www.minstroyrf.ru/ [↑](#footnote-ref-9)
9. https://www.gkh.ru/article/102316-jilishchno-kommunalnyy-kompleks [↑](#footnote-ref-10)
10. Распоряжение Правительства РФ от 26 января 2016 г. N 80-р Об утверждении Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в РФ на период до 2020 г. Система ГАРАНТ: http://base.garant.ru/ [↑](#footnote-ref-11)
11. http://fom.ru/ [↑](#footnote-ref-12)
12. Там же. [↑](#footnote-ref-13)
13. http://gkhkontrol.ru/ [↑](#footnote-ref-14)
14. http://www.minstroyrf.ru [↑](#footnote-ref-15)
15. http://www.minstroyrf.ru [↑](#footnote-ref-16)
16. https://gov.spb.ru/ [↑](#footnote-ref-17)
17. Чубукова Е.Ю. Подходы к формированию государственного сектора национальной экономики, Вестник Санкт-Петербургского университета менеджмента и бизнеса. 2016. №1 (9). С. 49 -53. [↑](#footnote-ref-18)
18. Коваль Н.В. Проблемы функционирования жилищно-коммунального комплекса и его влияние на социально-экономическое развитие России, Региональная экономика. 2016. №4. С. 197 -203. [↑](#footnote-ref-19)
19. https://gov.spb.ru/ [↑](#footnote-ref-20)
20. http://www.jilkod.ru/ [↑](#footnote-ref-21)
21. Коларж В. В. Анализ деятельности предприятия сферы ЖКХ на основе теории энтропии и теории ограничения систем, Экономика и управление. 2016. № 7 (129). С. 64-70 [↑](#footnote-ref-22)
22. http://gilkom-complex.ru/ [↑](#footnote-ref-23)
23. Детмер У. Теория ограничений Голдратта. Системный подход к непрерывному совершенствованию. М.: Альпина Паблишер, 2015. С.298. [↑](#footnote-ref-24)
24. Колтунова Д.С. О реформировании ЖКХ, Психология, социология и педагогика. -2015. -№ 5 . [↑](#footnote-ref-25)