**Министерство образования и науки**

**Российской Федерации**

**ФГБОУ ВПО «Брянский государственный технический университет» (БГТУ)**

**Центр психолого-экономических исследований Саратовского научного центра Российской академии наук**



***Приглашение***

**Международная научно-практическая**

**интернет-конференция**

**«Экономико-психологические и правовые проблемы инновационного развития жилищно-коммунального хозяйства»**

**27-28 ноября 2014 г.**

С изданием коллективной монографии

**г. Брянск, БГТУ**

УДК 159.9

**КОРРУПЦИЯ В СФЕРЕ ЖКХ**

Луговая А.Э, Шаховская А.А

ФГБОУ ВПО «Брянский государственный технический университет»

Рассмотрены причины коррупции в ЖКХ, в том числе экономические, институциональные и социально – культурные. Приведена структура коррупционных отношений, примеры коррупционных отношений в различных регионах России.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, коррупция, коррупционные отношения, взятка, мошенничество, вымогательство.

Коррупция – это злоупотребление служебным положением, дача взятки, злоупотребление полномочиями, коммерческий подкуп либо иное незаконное использование физическим лицом своего должностного положения вопреки законным интересам общества и государства в целях получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества или услуг имущественного характера, иных имущественных прав для себя или третьих лиц либо незаконное предоставление такой выгоды указанному лицу другими физическими лицами; а также совершение указанных деяний от имени или в интересах юридического лица[1].

Коррупция является оборотной стороной деятельности любого централизованного государства, которое претендует на жесткий учет и контроль. В современной экономической науке принято отмечать множественность причин коррупции, выделяют:

1. Экономические причины коррупции – это, прежде всего, низкие заработные платы государственных служащих, а также их высокие полномочия влиять на деятельность фирм и граждан. Коррупция расцветает всюду, где у чиновников есть широкие полномочия распоряжаться какими - либо дефицитными благами.
2. Институциональными причинами коррупции считаются высокий уровень закрытости в работе государственных ведомств, громоздкая система отчетности, отсутствие прозрачности в системе законотворчества, слабая кадровая политика государства, допускающая распространение синекур и возможности продвижения по службе вне зависимости от действительных результатов работы служащих.
3. Социально-культурными причинами коррупции являются деморализация общества, недостаточная информированность и организованность граждан, общественная пассивность в отношении своеволия «власть имущих» [3]. Структура коррупционных отношений представлена на рисунке 1.

Государственная (госчиновников)

Низовая (в высшем и среднем эшелонах власти)

Политическая (политических деятелей)

Коммерческая

(менеджеры фирм)

Систематическая (институциональная)

Верхушечная (у высших чиновников и политиков)

Эпизодическая

Клептократия (как неотъемлимый компонент властных отношений)

Международная (в сфере мирохозяйственных отношений)

Цели коррупции

Инициаторы коррупционных отношений

Взяткодатели

Ускоряющая взятка (чтобы получивший взятку быстрее делал то, что должен по долгу службы)

Индивидуальная взятка (со стороны гражданина)

Вымогательство по инициативе руководящего лица

Подкуп по инициативе просителя

Тормозящая взятка (чтобы получивший взятку нарушал свои служебные обязанности)

Предпринимательская взятка (со стороны легальной)

Криминальный подкуп (со стороны криминальных предпринимателей).

Взятка «за доброе отношение»

Рис. 1 Структура коррупционных отношений

Коррупция – прямое следствие ограничения экономических свобод. Любые административные барьеры преодолеваются взятками. Чем выше барьер – тем больше взяток и чиновников, их берущих[3].

В России традиционно основными видами коррупции были взяточничество, мошенничество, подкуп, злоупотребление должностными полномочиями, заключающееся в разворовывании государственных средств, служебный подлог и другие. На сегодняшний день к этому добавились и коррупционные сети – наиболее совершенная и устойчивая форма коррупции[1].

Средняя величина взятки чиновникам в России в первом полугодии 2008 г. составила 8,8 т. р., а за тот же период в 2009 г. взятки «подросли» до 27, 0 т. р. В результате кризиса за 2009 г. коррупция в мире, в том числе и в России, выросла на 9%[2].

В настоящее время стала очень актуальна проблема коррупции в сфере ЖКХ. Поступает огромное количество жалоб именно в этой сфере. Особенностью содержания данного типа жалоб является то, что граждане считают, что нарушение их прав непосредственно связано с коррупцией. Граждане указывают, что бездействие властей в решении их вопросов либо злоупотребление чиновниками собственными полномочиями напрямую связаны с их коррупционной заинтересованностью. Граждане в своих жалобах указывают, что в коррупционную цепочку активно вовлечены сотрудники органов внутренних дел, прокуратуры, судов и органов местного самоуправления.

Сегодня, коррупция в ЖКХ­ − это основной социально-экономический показатель в обществе и определитель дееспособности власти (региональной), показатель эффективности работы Главы региона – Губернатора либо Президента. Размах коррупции в ЖКХ всеобщ, начиная от простого сантехника до должностных лиц органов исполнительной, законодательной власти. Практика показывает, что многие стремятся извлечь от «слабого не управляемого законом звена», такого как ЖКХ, наибольшую незаконную материальную выгоду.

Несмотря на усилия Президента РФ В.В. Путина, коррупция в нашей стране в настоящее время в сфере ЖКХ продолжает созидать и развиваться из-за отсутствия должных законодательных норм, не принятых нужных законов в сфере общественного (гражданского) контроля.

Вступивший в силу в 2005 году Жилищный кодекс считался максимально антикоррупционным, сегодня наши общественные эксперты практически единогласно заявляют о том, что побороть коррупцию в этой сфере в ближайшие годы не удастся. Несмотря на все предпринятые меры, только за 2012 год ущерб от коррупционных действий в сфере ЖКХ уже составил 5,5 млрд.руб. Нынешнюю коррупционную ситуацию в этой сфере связывают с введением двухступенчатой системы повышения коммунальных тарифов – управляющие компании самовольно увеличивают ставку в разы, и таким образом рост тарифов во много раз превышает обещанные президентом показатели.

**Коррупционный риск во взаимоотношениях граждан с ЖКХ по оценкам различных источников составляет 32%, то есть ему подвергается почти одна треть россиян. Такие цифры ставят ЖКХ на пятое место по коррупционному риску среди других сфер. Экономические преступления пронизали эту отрасль до основания — от начальника Жилищно-эксплуатационного управления (ЖЭУ) до простого слесаря.**

Задача в борьбе с коррупцией в сфере ЖКХ как раз и заключается в том, чтобы:

1. Выявить нормы негативного законодательства, которые используют коррупционеры и связанные с ними лица для организации коррупции с целью нанесения ущерба правам граждан на жилище и жилье;
2. Выявить те нормы Закона, которые нарушают коррупционеры и разные паразитические структуры под их «крышей». Привлечь их «одновременно» к гражданской, административной и к уголовной ответственности.

Например, в Брянске при получении взятки задержаны двое сотрудников муниципальных унитарных предприятий, работающих в сфере [ЖКХ](http://www.i-stroy.ru/rubric/jkh.html).

"В региональное управление по борьбе с экономическими преступлениями УВД по Брянской области с заявлением о вымогательстве обратилась руководитель одной из коммерческих структур.

Она сообщила, что ее предприятие произвело ремонт кровли в одном из общежитий Брянска на сумму 300 тыс. рублей. Однако главный инженер и начальник отдела двух МУП за подписи в акте о выполнении работ и ввод объекта в эксплуатацию потребовали от нее денежное вознаграждение - 50 тыс. рублей", - рассказали в пресс-службе[4].

Собеседник агентства отметил, что были проведены оперативные мероприятия, в ходе которых оба мужчины были задержаны с поличным. Возбуждено уголовное дело.

"Следует отметить, что наглость и дерзость, с которой вымогались деньги, свидетельствуют о причастности к совершению данного преступления руководящих должностных лиц из сферы жилищно-коммунального хозяйства. Следственные действия продолжаются", - добавили в пресс-службе.

Как одна из наиболее непрозрачных сфер экономики комплекс ЖКХ открывает широкие возможности для коррупционных манипуляций на всех уровнях и всех направлениях расходования муниципальных средств. Публикации о коррупции в ЖКХ регулярно появляются в СМИ, особенно в региональных.

Наиболее часто упоминается коррупция при ремонтах различных уровней. Строительные фирмы используют некачественные материалы и материалы, не соответствующие проекту, завышают тарифы на ремонтные работы, вписывают в отчеты работы, которые не проводились. Например, в Удмуртии были сфальсифицированы отчеты о ремонте домов на 3 млн рублей, в Чечне на 32 млн рублей, в Первоуральске украли 11 млн рублей, выделенных на ремонт котельной.

Нередки публикации о выявленном незаконном завышении тарифов на тепло-, водо- и энергоснабжение. В основе коррупции в сфере энергоснабжения часто лежит аффилированность топ-менеджеров энергетических компаний с коммерческими структурами, участвующими в цепочке платежей за электроэнергию, или с подрядчиками.

Если в завышении услуг ЖКХ в каждом отдельном городе виновны разные фирмы и чиновники, то коррупция в сфере использование противогололедных материалов (ПГМ) носит системный характер, общий для всех населенных пунктов России. Поэтому число публикаций для такого редкого явления (тендеры на закупку ПГМ обычно проходят один или два раза в год) можно считать исключительно высоким.

Огромные размеры коррупционных махинаций подтверждаются и официальной статистикой. По последним данным Росфинмониторинга, объем сомнительных операций в сфере ЖКХ достигает 40 млрд рублей в год [5].

Таблица 1.

Упоминание коррупции в сфере ЖКХ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Сферы коррупции | Число упоминаний в 2011 г. | Число упоминаний за 11 месяцев 2012 г. | Показатели коррупции, резонансные и крупные коррупционные дела, суммы ущерба |
| Коррупция в ЖКХ в сфере тепло-, водо- и электроснабжения | 331 | 219 | Гендиректор государственной "МРСК Северного Кавказа" Магомед Каитов контролировал энергосбытовой бизнес в Ставропольском крае. |
| Коррупция в ЖКХ при ремонте жилья и объектов инфраструктуры | 138 | 176 | Объем сомнительных операций в сфере ЖКХ достигает 40 млрд рублей в год.Ущерб от поставки некондиционных труб для ЖКХ Санкт-Петербурга составил 3 млрд рублей. |
| Коррупция в ЖКХ при закупках ПГМ | 210 | 154 | Для Москвы за 2 года ущерб от коррупции при закупке ПГМ составил более 3,5 млрд рублей, косвенный ущерб по России оценивается в 10-15 млрд рублей. |

Согласно заявлению, сделанному главой государства по итогам Госсовета, можно считать началом нового эпизода в кампании по борьбе с коррупцией, которую время от времени объявляют власти. Сейчас президент РФ Владимир Путин инициировал массовую проверку руководителей муниципальных предприятий ЖКХ на предмет их аффилированности с чиновниками и муниципальными служащими.

В тексте документа сказано, что проверка должна проводиться с участием территориальных органов Федеральной антимонопольной службы, прокуратуры, подразделений полиции. А также для выявления нарушений «антимонопольного законодательства при заключении договоров с органами местного самоуправления», — сказано в поручении президента.

Стоит напомнить, что в Екатеринбурге разразился скандал, связанный с появлением претензий у правоохранительных органов к одной из крупнейших управляющих компаний города — УК «Верх-Исетская», которая находилась под управлением представителей семьи городских чиновников.

Представители полицейского главка настаивают: в состав учредителей «Верх-Исетской» входят гражданская жена вице-мэра Екатеринбурга и дочь екатеринбургского сити-менеджера. Несколько месяцев в УК велись следственные действия, в том числе выемка документов [6].

В целях борьбы с коррупционной деятельностью управленческая компания должна быть открытой для населения и на сайте должны быть сведения обо всех поставщиках услуг и работах выполняемых управленческой компанией по ремонту зданий, помещений и т.д. В качестве недобросовестного примера можно рассмотреть следующее: в силу различных причин обслуживание домофона от ООО «АСТРА-ПЛЮС» перешло к ООО «Цифрал – Сервис – Брянск». Однако, квитанция за обслуживание жильцам за 4 квартал 2014 года прислана ООО «Цифрал – Сервис – Брянск», а также в счёте на оплату услуг за октябрь месяц от ООО «УК «МКС – Брянск» отдельной строкой прописано обслуживание кодового замка ООО «АСТРА – ПЛЮС», т.е. берётся двойная плата по разным организациям. Это говорит либо о безответственном отношении ООО «УК «МКС – Брянск» к обязанностям по контролю за организацией, предоставляющими услуги жителям домов, относящимся к ведению «УК «МКС – Брянск», а в худшем случае прослеживается коррупционная составляющая.

Признавая реальность существования коррупции, понимая, что это зло, с которым в настоящее время очень трудно бороться, государство должно принимать меры борьбы с ней и стараться минимизировать ее последствия.

Список литературы

1.И.А .Максимцев, Э. Х. Локшина, О.А. Бахрах. К вопросу о конкуренции и коррупции. Двенадцатая международная научно-практическая конференция «Экономическая психология: современные проблемы и перспективы развития». 11-14 декабря 2012 г.; материалы конференции. – СПБ.: Изд-во СПБГУЭФ 2012. –с 8-14.

2. Экономические парадоксы и парадоксальная экономика/Под ред. А.А. Куклина, А.Н. Дегтярева. – М.: Экономика, 2005. – 586 с.

3. Экономическая психология: актуальные теоритические и прикладные проблемы: материалы одиннадцатой междунар. науч. – пркт.конф./под общ.ред. д-ра психол. наук, проф. А.Д. Карнышева. – Иркутск:Изд-во БГУЭП, 2010. – 46-49 с.

4.http://www.istroy.ru/docu/jkh/v\_bryanske\_pri\_poluchenii\_vzyatki\_zaderzhanyi\_dv/12182.html

5. <http://www.rf-region.ru/projects/1065.htm>

6. <http://www.newsfiber.com/p/s/h?q=коррупция+в+жкх&n=rus&y=RUS>

УДК 159.9

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ПСИХОЛОГИЧЕСКИЕ И ФИНАНСОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ ТАРИФНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

В.В.Спасенников, С.Н.Мавлонова, М.А.Шмуляй

Выдвинута гипотеза о том, что в сфере тарифного регулирования услуг жилищно-коммунального хозяйства помимо организационной рациональности возможно оппортунистическая стратегия принятие решений.

Приведены сферы правоотношений по обеспечению граждан коммунальными услугами.

Предложены модели традиционного регулирования жилищно-коммунальном хозяйстве.

Ключевые слова: экономическая психология, институциональная экономика, мотивационный, институциональная и инфраструктурные факторы регулирования ценообразования.

С позиций организационной психологии нормы жилищного законодательства, регулирующие вопросы оказания коммунальных услуг не носят системного характера, сложны в право применении, противоречат ряду действующих законодательных актов. Все это создает определенные трудности в заключение договорных отношений, полностью соответствующих действующему законодательству. В институциональной экономике предполагается, что экономические субъекты действуют полностью рационально. С позиции экономической психологии субъекты отношений не могут быть уверены в ходе будущего развития событий. (А.О.Блинов, Т.В.Рябов, 2007 [6], Г.Ф.Голубева, В.Е.Широков, 2007 [7], О.С.Дейнека, А.Е.Николаев, 2006 [8], В.В.Евенко, Ю.В. Суркова, 2008[9], С.А.Цветков, 2002 [15] и др.).

Проблема традиционного регулирования жилищно-коммунальных услуг вызывает оппортунистическое поведение и конфликтные отношения, связанные с устанавливаемыми ценами на горячую воду [1], топление [2], пользование электроэнергии [3], холодной водой [4], взимание платы за водоотведение [5] и др. услуг [6].

В исследованиях по институциональной экономике и экономической психологии показано, что возникают трансакционные издержки, превышающие обычный уровень рыночных трансакционных издержек при принятии простых решений. Высокий уровень объясняется расходом дополнительных ресурсов на сбор более полной информации и составление более сложного договора. Кроме того, велика вероятность изменений правил игры, что может повлечь за собой оппортунистическое поведение одного из партнеров, т.е. возникает вероятность увеличения риска недостижения ожидаемых результатов и увеличение трансакционных издержек [13].

Проблема оппортунизма исходит из принципа ограниченной рациональности поведения индивидуумов, не способных прогнозировать любые возможные случайности. Принцип ограниченной рациональности соотносит результаты с процессом принятия решения. Возникающий при этом предконтрактный оппортунизм связан с ухудшающимся отбором, происходящим до заключения договора. Рассматривая поведение экономического агента, институционалисты исходят из двух допущений (О.С.Сухарев, 2014) [14].

Первое допущение предполагается, что экономические агенты преднамеренно рациональны, но лишь в ограниченной степени. Это условие называется ограниченной рациональностью.

Второе допущение о поведении состоит в том, что люди как экономические агенты склонны к оппортунизму, т.е. нет уверенности в том, что они будут выполнять свои обещания. При этом речь идет о преднамеренной передачи партнеру неполной или искаженной информации. Таким образом, ведущий себя оппортунистически субъект пытается достичь собственных интересов, даже если это происходит за счет других, и при этом нарушаются общественные нормы. Следует подчеркнуть, что преимущественное положение одного из партнеров не может возникнуть при отсутствии специфичности ресурсов, так как в любой момент можно было бы сменить партнера по контракту.

Какой либо ресурс, считается специфическим в том случае, если существует разница между наилучшей и прочими возможностями его использования [15].

Другими словами, ресурс является специфическим в том случае, если его использование связано с невозвратными издержками. На практике все ресурсы являются в той или иной степени специфическими [16].

Специфический характер коммунальных услуг характеризуется, прежде всего, наличием монополизма ресурсоснабжающих организаций, которые ведут себя оппортунистически по отношению к потребителям жилищно-коммунальных услуг (несовпадение объемов выставления со стороны ресурсоснабжающих организаций и начисления населению по нормативам потребления).

В соответствии с Жилищным кодексом (ЖК) РФ в случае, если УО осуществляет управление многоквартирным домом, то она обязана предоставить гражданам коммунальные услуги, а граждане обязаны оплачивать их УО. В данном случае УО, покупая энергоресурсы (в том числе, тепловую энергию) для целей оказания гражданам коммунальных услуг, является абонентом РСО.

Предлагаемая схема взаимоотношений представлена на рисунке 1.

До выхода Федерального закона об определении размера платы за коммунальные услуги для их предоставления управляющими организациями гражданам, предлагаем сохранить сложившуюся в настоящее время практику заключения договоров УО с РСО, где УО выполняет - функции посредника, представленную на рисунке 2.

Предлагаемые схемы договорных отношений по предоставлению гражданам жилищно-коммунальных услуг при управлении многоквартирным домом ТСЖ и участии РЦ приведены на рисунках 3, 4

**Граждане – наниматели и собственники жилья**

**УО (оказывает коммунальные услуги гражданам)**

**Договор управления многоквартирным** домом

Обязательство оплатить коммунальные услуги, оказанные им УО в соответствии с договором управления многоквартирным домом и договорами соц.найма

**РСО**

Обязанность оказать коммунальные услуги за плату

Обязанность поставить УО энергоресурсы

Обязанность оплатить энергоресурсы

Рис.1 Схема правоотношений по обеспечению граждан коммунальными услугами с участием Управляющей организации, реализующей коммунальные услуги гражданам, в соответствии ЖК РФ

**Граждане - собственники, а также ОМС, действующий в интересах нанимателей, а также членов их семем на основании ст.430 ГК РФ**

**РСО**

**УО – комиссио-нер граждан**

**Договор управления многоквартийным домом**

**поручение обеспечить ком, услугами за счет граждан** путем заключения договора на поставку ресурсов с РСО **от имени УО**

Обязанность **обеспечить отдельными коммунальными услугами за плату, действуя от своего имени за счет граждан**

Обязанность оплатить энергоресурсы в порядке, установленным договором

Обязанность поставить энергоресурсы для бытовых нужд гражданам

Рис. 2 Схема правоотношений по обеспечению граждан коммунальными услугами с участием Управляющей организации - комиссионера граждан

Оплата за комму-нальные услуги

Договор энерго-снабжения

Договор возмездного оказания услуг по обработке платежей за коммунальные услуги

Договор возмездного оказания услуг по обработке платежей за содержание и ремонт

Выста-новление платеж-ных докумен-тов

Договор с не членами ТСЖ о порядке содержания общего имущества

Обяза-тель-ные пла-тежи

Устав-ные отноше-ния с членами ТСЖ

ТСЖ

РСО

РЦ

Граждане-собственники помещений – члены и не члены ТСЖ

Рис. 3 ТСЖ вступает в договорные отношения с РСО от имени и за счет граждан (Вариант 2)

Управление УО многоквартирным домом, в котором часть жилых помещений находится в муниципальной собственности (схема на рисунке 4 составлена на основании порядка внесения платежей граждан за содержание и ремонт жилья, и коммунальные услуги в соответствии с п.3, п.4 и п.7ст.155ЖК).

договор подряда

договор газо-снабжения

договор тепло-снабжения

договор энерго- снабжения

договор водо-снабжения и водо-отведения

договор управления, в т.ч.в интересах нанимателей

**ТСЖ (при его**

**создании)**

**ОМС-наймодатель**

**Граждане- собственники жилья**

**Граждане-наниматели**

**Управляющая организация (УО)**

**подрядные организации на работы по содержанию и ремонту жилья**

**ГСО**

**ВСО**

**ЭСО**

**ТСО**

Рис. 4 Договоры газо-, тепло-, электро-, водоснабжения.

Данная схема может применяться только после выхода федерального закона об установлении платы за коммунальные услуги для целей их реализации управляющей организацией гражданам (п.2 ст. 157 ЖК).

Это означает, что федеральные власти прекращают финансовую помощь регионам по возмещению разницы между фактической себестоимостью услуг ЖКХ и ценами на услуги ЖКХ установленными для населения [1÷6].

Можно выделить четыре основных фактора, способных оказывать наибольшее влияние на политику цен и конкретный уровень жилищно- коммунальных тарифов: уровень фактических затрат, государственное вмешательство, конкуренция и платежеспособность населения.

Затраты организаций, работающих на рынке жилищно-коммунальных услуг, определяется на базе расчета себестоимости. В связи с разделением форм собственности себестоимость жилищно-коммунальных услуг включает в себя: затраты предприятия (производителя услуг) эксплуатацией имущества, переданного в полное находящегося на балансе организации предприятия; затраты по эксплуатации объектов жилищного фонда, находящихся на балансе заказчика и переданных предприятию на обслуживание.

Объектами калькулирования себестоимости на предприятиях ЖКХ являются продукция, работы, услуги по каждому виду деятельности, а калькуляционной единицей - измерители, характерные для каждого их вида [1÷6]:

- в жилищном хозяйстве - средне эксплуатируемая (полезная) площадь в жилых и нежилых строениях;

- в канализационном хозяйстве - 1 куб. метр отведенной сточной жидкости;

- в теплоэнергетическом хозяйстве - 1 Гкал полезно отпущенной тепловой энергии;

- в электроэнергетических предприятиях - 1 кВт/ч. полезно отпущенной электроэнергии.

Влияние государственного вмешательства проявляется в целевом финансировании отрасли, установлении норм и тарифов и налогообложении.

Создание конкурентной среды в жилищной подотрасли напрямую зависит от создания благоприятных условий для привлечения частного бизнеса в сферу управления жилищным фондом, развития инициативы по созданию различных объединений собственников, финансового оздоровления предприятий ЖКХ и привлечения инвестиций в коммунальный сектор. Четвертый основной фактор это платежеспособность населения.

При установлении параметров перехода на новую систему оплаты органы власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований должны основываться, прежде всего, на платежеспособности населения, соотношении показателей прожиточного минимума и среднедушевого дохода, финансовых возможностей бюджета и потребности предприятий отрасли для осуществления своей производственно-хозяйственной деятельности.

Эффективному ценообразованию способствует проведение финансово- экономической экспертизы обоснованности тарифов на жилищно-коммунальные услуг, с учетом современной экономико-управленческой теории, действующего законодательства и сложившейся практики проведения экспертиз. Проведение независимой специальной экспертизы позволяет в значительной степени установить достоверность, объективность и необходимость произведенных работ и затрат на оказание ЖКУ по содержанию и ремонту жилищного фонда. Экспертиза осуществляется в целях [6]:

- установления достоверности предоставляемой информации;

- защиты экономических интересов предприятий;

- выявление неэффективных и необоснованных затрат;

- определения путей снижения производственной себестоимости;

- выявления резервов в целях повышения эффективности производства;

 - усиления контроля над ценами организаций монополистов;

 - населения и других потребителей.

Свободное ценообразование и конкуренция на рынке услуг ЖКХ являются одним из факторов эффективности экономики этой отрасли, поэтому принципиально важной проблемой является совершенствование экономического механизма управления методов воздействия государства на структуру цен и тарифов [14].

Формирование и внедрение экономического механизма позволяет создать равные условия хозяйственной деятельности как для частных, так и для муниципальных организаций. Направления и пути формирования инвестиционно - финансового механизма ЖКХ диктуются становлением и развитием рыночных отношений в экономике этой отрасли.

Формирование нового инвестиционно - финансового механизма ЖКХ в конечном итоге должно обеспечить переход к самофинансированию предприятии отрасли. При этом предприятия ЖКХ, должны обеспечивать не только простое, но и расширенное воспроизводство основных фондов. С этой целью необходимо введение в структуру платежей населения накоплений на капитальный ремонт жилья.

Включение в тарифы инвестиционной составляющей обеспечивает проведение реконструкции и строительства объектов жилищно-коммунального хозяйства. Размер инвестиционной составляющей должен быть обоснован конкретными проектами. Переход на новый принцип расчета должен носить постепенный характер и определяться следующими факторами:

- создание механизма привлечения и возврата предприятиями коммунального хозяйства средне - и долгосрочных кредитов для развития и ремонта инженерной инфраструктуры. Это позволит сгладить влияние на уровень тарифов пикового характера инвестиционных затрат, равномерно распределить их возмещение на более длительный период и сохранить доступную оплату жилищно-коммунальных услуг для потребителей;

- включение инвестиционной составляющей в тариф должно определяться возможностью оплаты населением соответствующей доли расходов при переходе к развитию объектов жилищно-коммунального хозяйства за счет соответствующих коммунальных предприятий. Именно поэтому включение инвестиционной составляющей в тарифы не может быть осуществлено до стабилизации денежных доходов населения и дальнейшего их роста, то есть, не раньше заключительного этапа реформы.

Предложенный инвестиционно - финансовый механизм ЖКХ региона включает радикальные меры в области ценообразования и тарифной политики. Поэтому необходимо провести анализ и оценку социально-экономических последствий внедрения этого механизма.

Существующая в настоящее время система тарифообразования основывается на расчете себестоимости затрат предприятий производителей и поставщиков коммунальных услуг с нормированием их рентабельности. В определенной мере этот подход оправдан по отношению к предприятиям, являющимся естественными монополистами, но для предприятий, работающих в потенциально конкурентной и конкурентной зонах, он не является оптимальным.

Подобная практика тарифообразования приводит к отсутствию стимулов повышения эффективности деятельности предприятий, так как снижение себестоимости производимой продукции ведет к снижению тарифа ее оплаты и к уменьшению абсолютной величины получаемой предприятием прибыли; напротив, увеличение роста затрат предприятия ведет к ее повышению.

Предлагаемая модель тарифного регулирования представлена на рисунке 5.

 Любая система имеет определенные факторы развития, влияя на которые можно получить определенную эффективность. Одним из элементов региональной социально-экономической системы является жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ), влияние которого нельзя недооценивать.

Зоны рынка ЖКХ

Результат

Формы тарифной политика

1. Установление тарифной базы: с разбивкой на производство и транспортировку

2. Индексации тарифов в соответствии с изменениями макроэкономических показателей

3. Инвестиционная составляющая

I. Монопольные коммунальные сети, водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение т.д.

1. Минимизация затрат 1Гкап, 1кВт/ч, 1куб.м.

2. Оптимизация и снижение цен и тарифов за счет

3. Плановый процент прибыли

4. Погашение кредита на ремонт и модернизацию ОФ

II. Потенциально конкурентные:

1.Предприятия теплоснабжения (крышные котельни)

2.Обслуживание и содержание жилого фонда и т.д.

1. Установление тарифной базы в качестве мах стоимости для конкурсного отбора

2. Окончательный тариф после проведения конкурса УО

Формирование стартовой цены для установления тарифа для услуг

III.Конкурентные:

1.Лифтовые х-во

2.Вывоз ТБО

3.Ремонт знаний

4.Домофоны и т.д.

1.Стартовая цена на основе рынка ее производства

2.Окончательная стоимость как мин из предложенных

1.Снижение затрат и стоимости услуги

2.Дополнительная прибыль (За счет внедрения прогрессивной технологии и техники)

Рис. 5 Модель тарифного регулирования в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Результаты деятельности ЖКХ являются важным элементом формирования валового выпуска в регионах и оказывают влияние на показатели, характеризую­щие состояние экономики.

Можно выделить следующие основные факторы развития ЖКХ.

Первый фактор - «Мотивационный» (финансовые условия; мотивация персонала, населения; поддержка ЖКХ властями) определяется общим состоянием предприятий ЖКХ; тарифной политикой; энергосбережением; оценкой его перспектив в будущем, и также связан с оценкой роли федеральных и региональных администраций по поддержке отрасли (национальные проекты).

Второй фактор - «Институциональный» (условия конкуренции в управлении; наличие частного бизнеса в ЖКХ; трансакционные издержки) определяется тем, насколько в целом привлекательна данная отрасль для инвесторов; насколько свободна конкуренция; насколько велики риски для бизнеса, насколько обременительны трансакционные издержки.

Третий фактор - «Инфраструктурный» (имущественные условия, правовые условия) понимается как обеспечение условиями для применения концессии, судебной защиты, а также модернизации основных фондов.

Эффективность выполнения местными органами власти своих функций в указанных направлениях зависит от согласованного взаимодействия всех уровней государственной власти: федеральной, региональной и муниципальной, регулирующих развитие ЖКХ. Алгоритм взаимовыгодного сотрудничества заключается в построении - эффективной системы взаимодействия государственных органов власти и предприятий ЖКХ, предусматривающей региональные особенности, а так же специфику данной отрасли. Важной целью социально-экономического развития региона является повышение качества жизни населения и эффективности функционирования хозяйствующих субъектов.

Общее снижение уровня жизни в стране выразилось в существовании значительного слоя граждан, чьи реальные доходы, не достигают прожиточного минимума. Положение усугубляется тем, что постоянно растет оплата за жилищно-коммунальные услуги. За счет доходов, которыми располагает в настоящее время населения РФ и Брянской области, обеспечение квартир теплом, холодной и горячей водой возможно только за счет улучшения качества жизни населения (Г.М.Зараковский, 2002) [10].

Важными задачами реализации основных направлений реформирования ЖКХ, как показано в целом ряде экономическо-психологических исследований [6,8,9,10 и др.]

Являются:

- создания на государственном телевидении программы по рассмотрению актуальных задач реформирования ЖКХ;

- публикация в периодической и научной печати материалов об экономико-психологических и правовых вопросов, связанных с провидением реформ;

- периодическое обеспечение общественности необходимой информации по формированию тарифов и о деятельности предприятий отрасли.

Исследования в сфере институциональной экономики и экономической психологии показывают, что в государственную статистическую отчетность следует включить отдельный раздел по ЖКХ, что даст возможность проводить научный анализ взаимозависимости макроэкономических показателей.

Литература

1. Приказ на горячую воду Управления Государственного регулирования тарифов Брянской области № 44/10 гвс от 19.12.2013г.
2. Приказ на отопление Управления Государственного регулирования тарифов Брянской области № 44/6-т от 19.12.2013г.
3. Приказ по электроэнергии Управления Государственного регулирования тарифов Брянской области № 45/1-эот 20.12.2013г.
4. Приказ на холодную воду Управления Государственного регулирования тарифов Брянской области № 44/19-вк от19.12.2013г.
5. Приказ на водоотведение Управления Государственного регулирования тарифов Брянской области № 44/19-вк от 19.12.2013г.
6. Блинов, А.О. Экономико-психологический консалтинг корпоративных структур /А.О. Блинов, Т.В. Рябов// Экономическая психология как теоретико-методологическая основа созидательной деятельности маркетинговых исследований, рекламы и связей с общественностью. Труды Международной научно-практической конференции, 20-21 декабря 2007 г./ под. ред. Г.В. Ложкина, В.В. Спасенников. – Брянск: Изд-во БГУ имени академика И.Г. Петровского, 2007,с.32-39.
7. Дайнека О.С. Финансовая власть в представлениях объектов региональной финансовой политики /О.С Дайнека, А.Е Николаев// Актуальные проблемы прикладной психологии. Материалы Всероссийской научно-практической конференции , 3-5 мая 2006 г. / Под ред. Е.Н. Богданова, В.В. Спасенникова – Калуга: Изд-во << Эйдос>> , 2006,с. 73-77
8. Евенко, В.В., Системный подход к муниципальному управлению / В.В. Евенко, Ю.В. Суркова // Экономическая психология инновационного менеджмента: труды Межрегиональной научно-практической Internet – конференции / под ред. д-ра техн. наук, проф. А.В. Лагерева. – Брянск., 2008. – с. 42-47
9. Зараковский Г.М. Психологические факторы качества жизни людей / Г.М. Зараковский // Современная психология. Состояния и перспективы исследований. Часть 2. Общая и социальная психология, психология личности и психофизиология, экономическая, организационная политическая психология. Материалы Юбилейной научной конференции Института психологии РАН, 28-29 января 2002 г. / Под ред. А.Л. Журавлева.- М.: Институт психологии РАН, 2002,с. 11-18
10. Спасенников, В.В. Междисциплинарные связи и логика построения курса <<экономическая психология >> в процессе подготовки специалистов / В.В. Спасенников // Психология и экономика. Труды 1-и Всероссийской конференции Российского Психологического общества по экономической психологии, 3-5 февраля 2000г./под ред. О.Г. Посыпанова, В.В. Спасенникова. –Москва-Калуга: Изд-во 2000, с. 18-32
11. Спасенников В.В. Методологические принципы экономической психологии / В.В. Спасенников //Материалы Всероссийского форума по экономической психологии. Экономическая психология: современные проблемы и перспективы развития. 28.10.-31.10.2003/ под ред. Э.Х. Лошкиной, А.И Муравьева.-Спб ГУ ЭФ, с. 16-22
12. Спасенников, В.В. Экономическая психология // В.В. Спасенников .-М.: PerSe, 2012.- 448 с.
13. Сухарев, О.С. Экономический рост, институты и технологии / О.С. Сухарев.-М.: Финансы и статистика , 2014,-464 с.
14. Цветков С.А. Сберегающе-инвестионное поведение как феномен современной экономической психологии / С.А. Цветков // Психология и экономика. Труды 2-й Всероссийской конференции Российского экономического общества по экономической психологии, 21-23 июня 2002 г. / Под ред. О.Г. Посыпанова, В.В. Спасенникова, -Москва-Калуга: Изд-во << Эйдос>>, 2002, с. 88-91
15. Якубенко Е.Н. Состояние корпоративного имиджа российских предприятий / Е.Н. Якубенко, В.Д. Симоненко // Экономико-психологические проблемы маркетинговых исследований, рекламы и связей с общественностью: Материалы Межрегиональной научно-практической конференции 21-22 декабря 2007 г. / Под ред. Г.В. Ложкина, В.В. Спасенникова.- Брянск: Изд-во БГУ имени академика И.Г. Петровского, 2007, с. 127-130

УДК 332.8

ПРАКТИКА ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Горелова А.В.

ФГБОУ ВПО «Брянский государственный технический университет»

Обоснована необходимость более эффективного развития жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ). Рассмотрен вариант внедрения механизмов государственно-частного партнерства (далее – ГЧП) в жилищно-коммунальную сферу как один из методов решения проблем ЖКХ. Приведены примеры реализации принципов ГЧП в жилищно-коммунальной сфере в зарубежных странах. Перечислены формы ГЧП. Рассмотрены проблемы, препятствующие внедрению ГЧП в сферу ЖКХ в России, и предложены методы их преодоления. Определены преимущества внедрения ГЧП в ЖКХ для государства, частного бизнеса и общества.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, государственно-частное партнерство, государство, частный бизнес.

Жилищно-коммунальное хозяйство играет ключевую роль в обеспечении населения услугами жизнеобеспечения, являясь основным элементом социальной инфраструктуры.

В этой связи очевидна необходимость интенсивного развития данной сферы, что возможно только при условии постоянного внедрения технологических и управленческих инноваций. Поэтому очевидна потребность в активном инвестировании в сферу ЖКХ. Одним из способов привлечения средств является механизм государственно-частного партнерства.

ГЧП представляет собой юридически закрепленную форму взаимодействия между государством и частным сектором в отношении объектов государственной и муниципальной собственности, а также услуг, исполняемых и оказываемых государственными и муниципальными органами, учреждениями и предприятиями, в целях реализации общественно значимых проектов в широком спектре видов экономической деятельности [4].

Механизм ГЧП широко распространен в зарубежных странах. Лидерами в этой области считаются США, Великобритания, Германия, Франция. Например, в США существует Национальный совет по ГЧП (National Council for Public-Private Partnership), в Великобритании для более эффективного оказания общественных услуг была основана «Частная финансовая инициатива» (Private Financing Initiative). В Австралии, Бельгии, Канаде, Франции, Германии, Ирландии, Нидерландах, Португалии, Испании, Великобритании, США, Чили, Аргентине, Боливии ГЧП применяется в секторе водоснабжения и водоотведения. В таких странах как Бельгия, Канада, Италия, Великобритания ГЧП существует в сфере переработки и утилизации отходов. Германия использует ГЧП в области теплоснабжения [1].

В жилищно-коммунальном комплексе (далее ЖКК) России уже созданы определенные предпосылки для широкомасштабной реализации ГЧП. Заработали институты развития ЖКК: Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства; Фонд содействия развитию жилищного строительства, Агентство ипотечного кредитования. Принимаются меры по разработке эффективных процедур, направленных на достижение наиболее сбалансированного сотрудничества между государственными властями и частными компаниями в целях улучшения строительства и эксплуатации общественных инфраструктур и повышения качества коммунального обслуживания. Заключено Соглашение между Правительством Российской Федерации и Международным банком реконструкции и развития о займе для финансирования программы «Реформа жилищно-коммунального хозяйства в России» [2].

В мире пока нет общепринятой классификации форм ГЧП. В зарубежной и отечественной практике наблюдается множество разновидностей, типов и видов партнерств. Например, их можно разделить в зависимости от срока привлечения инвестиций на стратегические (характеризуются долгосрочным периодом действия, необходимостью привлечения масштабных инвестиций на длительный срок) и тактические (характеризуются краткосрочным периодом действия, необходимостью привлечения относительно небольшого объёма инвестиций на ограниченный срок). К стратегическим формам ГЧП относятся:

1. концессия на существующие инфраструктурные объекты;

2. контракты типа BOOT (от английского: Build-Own-Operate-Transfer – Строительство-Владение-Управление-Передача) и его разновидности;

3. создание совместных предприятий;

4. проведение приватизации жилищно-коммунальных организаций.

К тактическим формам относятся:

1. заключение контракта на обслуживание и техническое содействие;

2. заключение контракта на управление;

3. заключение контракта на аренду.

Внедрение механизмов ГЧП в сферу ЖКХ в России сопряжено с рядом проблем, а именно:

* отсутствие необходимой нормативно-правовой базы;
* предпочтение модели использования бюджетного финансирования;
* несоблюдение принципов открытости и прозрачности при проведении конкурсов по отбору организаций, которым передается часть функций по оказанию ЖКУ;
* низкий уровень экономического стимулирования организаций, работающих в сфере ЖКХ, и как следствие отсутствие у них заинтересованности в инвестировании средств в ЖКХ;
* недостаточный уровень квалификации сотрудников предприятий жилищно-коммунальной сферы.

Среди конкретных мер, реализация которых способствовала бы преодолению проблем развития ГЧП в ЖКХ, можно выделить:

* проведение органами государственного управления и местного самоуправления в обязательном порядке открытых и прозрачных процедур отбора организаций-подрядчиков на выполнение государственного и муниципального заказа (в благоустройстве и озеленении, вывозе и утилизации ТБО, ремонте дорог, ремонте и эксплуатации объектов публичной собственности и т.д.);
* использование государственными и муниципальными предприятиями и организациями ЖКХ системы аутсорсинга – выделение «непрофильных» работ и услуг, а также работ и услуг, выполнение которых силами муниципальных организаций экономически неэффективно, и размещение заказов на эти работы и услуг среди малых предприятий на конкурсной основе;
* проведение органами местного самоуправления открытых и прозрачных процедур отбора организаций по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса с активным привлечением малых частных предприятий;
* принятие мер экономического стимулирования создания и деятельности товариществ собственников жилья и частных управляющих компаний, оказание им содействия во взаимоотношениях с контрагентами;
* развитие объектов коммунальной инфраструктуры; своевременное и полное выполнение государством и муниципалитетами своих обязательств по выплате адресной социальной помощи, выделению бюджетных средств учреждениям и т.п.;
* оптимизация системы договорных отношений между управляющими компаниями, поставщиками и потребителями услуг;
* обеспечение защиты предприятий малого бизнеса – управляющих компаний – во взаимоотношениях с монополистами-поставщиками коммунальных услуг и собственниками жилья;
* профессиональная подготовка и повышение квалификации сотрудников предприятий сферы ЖКХ;
* обобщение, анализ и распространение опыта привлечения частного бизнеса к предоставлению ЖКУ в регионах РФ, оказание методической поддержки малому бизнесу, органам местного самоуправления, другим организациям и лицам по вопросам участия малого бизнеса в ЖКХ (методические рекомендации, формы договоров, учредительных документов, обзоры судебной практики) [3].

ГЧП, являясь формой взаимовыгодного сотрудничества государства и бизнеса, несет в себе преимущества как для его участников, так и для общества в целом.

 Преимущества ГЧП для государства следующие:

* достаточно высокая степень регулирования и контроля над развитием жилищно-коммунальных организаций и процессом оказания ЖКУ;
* оптимизируются бюджетные расходы вследствие сокращения затрат на инвестиции в ЖКХ, так как появляется доступ к новому - внебюджетному источнику финансирования инвестиционных потребностей отрасли;
* повышается эффективность использования топливно-энергетических ресурсов, что оказывает влияние на энергетическую безопасность государства[1].

Преимущества ГЧП в ЖКХ для частного бизнеса:

* частный бизнес получает доступ к постоянному рынку сбыта услуг;
* наличие абсолютно ликвидного источника получения дохода - платежей потребителей;
* наличие большого потенциала экономии топливно-энергетических ресурсов, повышения эффективности управления жилищно-коммунальными организациями и процессом оказания услуг, что обеспечивает возможность возврата вложенных инвестиций;
* появляется возможность напрямую влиять на качество и стоимость ЖКУ [1].

Преимущества ГЧП для общества:

* формируется новая институциональная среда функционирования и дальнейшего реформирования жилищно-коммунальной сферы;
* обеспечивается своевременное проведение работ по модернизации, реконструкции, замене инфраструктурных объектов, вследствие чего сокращается количество аварийных ситуаций, повышается надёжность коммунальных систем;
* повышается качество оказываемых ЖКУ и уровень удовлетворения потребностей потребителей;
* повышается эффективность деятельности жилищно-коммунальных организаций вследствие заинтересованности частных инвесторов в возврате вложенных ими инвестиций с необходимым уровнем рентабельности [1].

Список литературы

1. Сачёк, А.Н. Привлечение внебюджетных источников финансирования инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство / А.Н. Сачёк // Экономика и управление. – 2011. – №3. – С. 38-44.

2. Софронов, А.Н. Основные проблемы ЖКК пути их решения / А.Н. Софронов, Т.А. Сычева // Вестник Самарского государственного экономического университета. – 2013. – №4 (102). – С. 108-111.

3. Татарникова, И.В. К вопросу о бюджетной эффективности в системе менеджмента жилищно-коммунального хозяйства / И.В. Татарникова / Вестник МГТУ. – 2011. – том 14. – №1. – С. 38-42

4. Государственно-частное партнерство: теория и практика / В.Г. Варнавский, А.В. Клименко, В.А. Королев и др.; Гос. ун-т – Высшая школа экономики. – М.:Изд. дом Гос. ун-та – Высшей школы экономики, 2010. – 287 с.

ББК 35. 441.

УДК 338. 46.

**РАЗРАБОТКА МЕТОДИКИ УПРАВЛЕНИЯ ИННОВАЦИОННЫМ РАЗВИТИЕМ ЖКХ**

А.В. Нахабин

В статье рассмотрены принципы системы менеджмента качества и инновационного менеджмента, на основании которых предложены принципы управления инновационным развитием. Предложен подход к построению процесса управления инновационным развитием коммунального предприятия на основе выявленных принципов управления инновационным развитием ЖКХ и реализации инновационных мероприятий.

Ключевые слова: принципы управления инновационным развитием ЖКХ, инвестирование инновационной деятельности. управление коммунальным предприятием, оценка влияния инноваций на процесс управления ЖКХ.

В условиях рыночной экономики, эффективность управления предприятием ЖКХ напрямую зависит от многообразия и разносторонности конкурентных преимуществ. Одним из наиболее важных факторов формирующих конкурентную среду жилищно-коммунальных услуг, является качество услуги. Понятие качества определено стандартом ИСО 8402-94 как «совокупность свойств и характеристик услуги, относящихся к его способности выполнять установленные и предполагаемые потребности» [1]. Жилищно-коммунальная услуга, как и любая другая, – результат взаимодействия потребителя и исполнителя услуг, а также деятельность исполнителя, направленная на удовлетворение потребности потребителя. В этой связи разработка и внедрение инновационного подхода к повышению эффективности управления качеством жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) основанного на принципах системы менеджмента качества и инновационного менеджмента, в современных условиях развития отечественной экономики, является одним из факторов обеспечения эффективности и конкурентоспособности коммунального предприятия.

Система менеджмента качества предприятия ЖКХ, может рассматриваться как комплекс административных, технологических, социальных и юридических процессов, обеспечивающих возможность организации гарантированно предоставлять услуги, отвечающие требованиям потребителя в соответствии с действующим законодательством и государственными нормативными документами, регламентирующими предоставление жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ).

Система инновационного менеджмента предприятия ЖКХ может рассматриваться как комплекс инновационных разработок, современных технологий, идей, позволяющих оптимизировать процесс управления коммунальным предприятием.

Неоднозначность в определении показателей результативности и эффективности процессов системы менеджмента качества ЖКХ связана с достаточно широким аспектом потребителей и заинтересованных сторон в реализации данной услуги, обладающих достаточно противоречивыми требованиями и запросами.

В связи с этим представляется целесообразным:

- идентифицировать потребителей и заинтересованных сторон в получении ЖКУ на основе внедрения инноваций;

- выявить требования и ожидания заинтересованных сторон, предъявляемых к ЖКУ на основе внедрения инноваций;

- предложить систему показателей оценки влияния инноваций на уровень качества предоставляемых ЖКУ, свидетельствующих об уровне достижения удовлетворенности потребителей коммунальных услуг.

- предложить методику инвестирования инновационных мероприятий в ЖКХ.

Для того чтобы идентифицировать потребителей и заинтересованных сторон в получении ЖКУ на основе внедрения инноваций, необходимо проанализировать классификацию услуг ЖКХ. Классификация услуг ЖКХ основана на ряде критериев, характеризующих особенности их предоставления клиентам. В их числе [2]:

а) направленность на удовлетворение подробностей клиента;

 − прямые услуги (direct dervices), удовлетворяющие непосредственные пожелания клиентов (платежные, коммерческие, инвестиционные услуги);

− косвенные или сопутствующие услуги (relatel dervices), делающие более удобным предоставление прямых услуг без получения клиентом дополнительной полезности (клиринговые услуги, телефонное управление счетом услуг ЖКХ, консультационные услуги и др.);

− услуги, приносящие дополнительную полезность функционирования ЖКХ или снижения издержек ЖКХ (added-value services) при использовании прямых издержек;

б) сегментация по группам клиентов. Исходя из степени сложности, можно выделить следующие градации услуг ЖКХ:

1-й уровень – услуги, которые востребованы большим количеством потребителей (оплата жилого фонда пользования системами теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и др.);

2-й уровень – услуги, требующие специального уровня организации ЖКХ и подготовки кадров (управление активами ЖКХ, инвестиционные услуги);

3-уровень – услуги, требующие профессиональных знаний в области использования услуг ЖКХ (услуги в области корпоративных финансов ЖКХ, управление смешанными активами ЖКХ);

4-й уровень – услуги, требующие специальных знаний и умений в сфере институционального планирования деятельности ЖКХ, инвестиционного инжиниринга.

Эффективность работы предприятия ЖКХ как одного из хозяйствующих субъектов в экономической системе, зависит от взаимоотношений со всеми участниками, так или иначе вовлеченных в процесс предоставления или потребления ЖКУ, а также службами осуществляющими регулирование в области ЖКХ, среди них можно выделить:

- собственники жилья;

- наниматели жилья;

- арендаторы помещений;

- кредиторы;

- представители страховых компаний;

- поставщики коммунальных ресурсов;

- сотрудники обслуживающих организаций;

- санитарно эпидемиологическая служба;

- роспотребнадзор;

- государственная жилищная инспекция;

- муниципальная инспекция;

- отдел департамента экологии ЖКХ.

В рыночных условиях партнера (подрядчика) выбирают в зависимости от ожиданий качества, цены и сроков исполнения обязательств. Обеспечение стабильного уровня качества услуги (поставляемой продукции) обеспечивается внедрением системы управления качеством [3].

Построение процесса управления коммунальным предприятием на основе реализации инновационных мероприятий, включает два принципиально разных процесса: процесс разработки и внедрения принципов инновационного развития и процесс стандартизации и сертификации предоставляемых услуг.

Организация процесса разработки и внедрения принципов инновационного развития ЖКХ, требует обращения к 2-м видам факторов:

- жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в рамках комплекса ЖКХ, как и любые другие услуги, должны подчиняться принципам системы менеджмента качества услуг;

- инновационное развитие ЖКХ, должно соответствовать принципам инновационного менеджмента.

В данной связи целесообразно определить совокупность принципов инновационного развития ЖКХ, основывающихся на принципах системы менеджмента качества и инновационного менеджмента. Совокупность принципов представлена на рисунке 1. Приведем пояснение каждому из принципов:

*1. Принцип государственного стимулирования*. Государство обязано поощрять, в том числе и финансово, те строительные компании, которые используют современные строительные энергосберегающие технологии и материалы. Кроме того, государство обязано обеспечить льготную стимулирующую налоговую политику тем предприятиям, которые решили использовать новейшие технологии и внедрять инновации.

*2. Принцип обеспечения интересов потребителей.* Инновационная политика в области преобразования ЖКУ должна проводиться в интересах потребителей услуг, т.к. они являются их основными плательщиками, но при этом не ущемлять интересы их производителей.

*3. Принцип многогранности результата*. Внедрение инноваций в процесс производства ЖКУ должно обеспечивать положительный экономический, социальный, технологический, экологический эффект, либо обеспечивать результат, положительно сказывающийся на безопасности жизнедеятельности потребителей ЖКУ.

*4. Принцип замещения.* При осуществлении процесса производства энергии с использованием инноваций, необходимо как можно чаще использовать альтернативные источники энергии, среди них: энергия ветра, воды, солнечной активности и т.д.

*5. Принцип эффективного контроля.* Внедрение инноваций в процесс потребления энергии, по средствам установки индивидуальных приборов учета, способствует сокращению потребления.



Рисунок – 1 Совокупность принципов инновационного развития ЖКХ

*6. Принцип массовых инноваций.* Не стоит рассчитывать на высокую энергетическую эффективность, если внедрять энергосберегающие мероприятия только на одном жилом объекте. Энергетическая эффективность административного субъекта будет пропорциональна количеству энергосберегающих мероприятий, проводимых в пределах административного субъекта.

*7. Принцип корректной оценки.* Качество услуг ЖКХ напрямую зависит от того, насколько эффективен процесс оценки ожидаемых и полученных результатов от внедрения инноваций в процесс предоставления ЖКУ.

*8. Принцип оперативного реагирования.* Качество услуг ЖКХ напрямую зависит от того, насколько быстро будут выявлены причины несовпадения фактических результатов проведенной работы с ожидаемыми и будут осуществлены действия по исключению возникших несовпадений.

*9. Принцип минимизации потерь.* Принцип предполагает минимизировать потери энергии в инженерных сетях, по средствам защиты имеющихся сетей от коррозии или первоначальное использование антикоррозийных материалов, узлов и комплектующих.

*10. Принцип отдачи в перспективе.* Не стоит ожидать едино-моментного получения положительного эффекта, т.к. процесс инновационного совершенствования – процесс, рассчитанный на перспективу.

*11. Принцип экологической безопасности*. Проведение любых инновационных преобразований и внедрений инноваций должен способствовать если не улучшению, то, по крайней мере, не ухудшению экологического состояния окружающей среды.

Процесс внедрения принципов инновационного развития основывается на разработке и описании определенных правил и алгоритмов работы управляющей компании и подотчетных лиц в условиях внедрения инноваций. Данный процесс предполагает то, что операции, выполняемые при предоставлении услуг на основе внедрения инноваций, должны быть поставлены под контроль ответственных лиц, и то, что поручения, решения и приказы, будут доведены до конкретного исполнителя и исполнены на необходимом уровне. Представленные принципы инновационного развития необходимо учитывать при построении процесса управления коммунальным предприятием на основе внедрения инноваций.

Все поставляемые жилищно-коммунальные услуги на основе внедрения инноваций обязаны быть надлежащего качества и отвечать совокупности требований, которые можно условно разделить на три группы.

Во-первых, коммунальные услуги на основе внедрения инноваций должны строго отвечать системе стандартов качества, нормативам, техническим и санитарным требованиям, условиям заключенного договора, критериям ИСО.

Во-вторых, коммунальная услуга на основе внедрения инноваций должна отвечать запросам и ожиданиям потребителя, требованиям продиктованным уставом предприятия, правилам, кодексам, нормам по защите окружающей территории, и благосостояния жилищного фонда. Причем оценивать влияние инноваций на качество работы поставщика услуги должен именно потребитель (собственник жилья или инициативная группа). Для осуществления полноценной комплексной оценки необходимо разработать систему показателей оценки влияния инноваций на качество ЖКУ и эффективность работы УК. Данная система должна основываться на следующих группах показателей:

- организационно-экономические;

- технико-эксплуатационные показатели;

- показатели ресурсосбережения;

- экологической эффективности.

Показатели, относящиеся к данным группам, представлены в таблице 1.

Таблица 2 - Показатели оценки влияния инноваций на деятельность ЖКХ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Группа показателей** | **Показатель** | **Формула** |
| Организационно-экономические показатели | Уровень прозрачности экономических отношений: где,  - число жильцов поддерживающих экономическую политику за отчетный период; |  |
| Уровень прозрачности тарифной политики: где,  - число жильцов поддерживающих экономическую политику за отчетный период; |  |
| Динамика платежеспособности пользователей коммунальными и жилищными услугами:где, - число жильцов без задолженностей за отчетный период; |  |
| Степень доверия жильцов к управляющей компании: где, - число согласных жильцов за отчетный период; |  |
| Уровень рекламаций на оказание услуг: где,  - число неполадок или обращений в отчетном периоде; |  |
| где, *ОЭ* – обобщенный организационно-экономический показатель |  |
| Показатели ресурсосбережения | Сокращение потребления воды:где,  - объем потребления воды за отчетный период; |  |
| Сокращение потребления электроэнергии: где,  - объем потребления электроэнергии за отчетный период; |  |
| Сокращение потребления газа:где,  - объем потребления газа за отчетный период; |  |
| Показатели ресурсосбережения | Потери воды в сетях:где,  - объем потребления воды, по показаниям индивидуального квартирного счетчика;n – количество квартир |  |
| Потери электроэнергии в сетях: где,  - объем потребления электроэнергии, по показаниям индивидуального квартирного счетчика; |  |
| Потери газа в сетях:где,  - объем потребления электроэнергии, по показаниям индивидуального квартирного счетчика |  |
| где ПР – обобщенный показатель ресурсосбережения |  |
| Технико-эксплуатационные показатели | Оценка состояния жилого объекта: (СЖО); | Определяется экспертным путем |
| Оценка состояния инженерного оборудования: (СИС); | Определяется экспертным путем |
| Степень бесперебойной поставки жилищно-коммунальных услуг и их соответствия нормативным значениям: (СБР); | Определяется экспертным путем |
| Оценка изменения быстроты обработки заявки, и качества её исполнения: (СОЗ); | Определяется экспертным путем |
| где, ТЭ – обобщенный технико-эксплуатационный показатель.  |  |
| Показатели экологической эффективности | Динамика изменения качества воды: (КВ); | Определяется экспертным путем |
| Уровень реализации твердых бытовых отходов: (УРО); | Определяется экспертным путем |
| Оценка изменения уровня загрязнённости прилегающих территорий: (УТЗ); | Определяется экспертным путем |
| где, ЭП– обобщенный показатель экологической эффективности |  |
|  |  |  |
| Интегральный показатель: |  |

Расчет данных показателей, позволяет определить состояние, в котором находится компания, и оценить качество предоставляемых услуг.

В-третьих, коммунальная услуга должна быть построена на основе экономически-обоснованного тарифа, способного удовлетворять все стороны коммунальных отношений и быть для них выгодным.

Процесс формирования тарифа включает несколько этапов:

1. Определение перечня работ, на основании которого будет построен тариф. Данный перечень формируется из периодически выполняемых работ по содержанию жилищного фонда, инженерных сетей, прилегающих территорий и по поставке услуг, которые отражены в приложении к договору при выборе управляющей компании. Кроме того, подобный перечень может быть обязательным, и продиктован результатами проведенного органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, согласно постановлению Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75[4]. Также по согласованию управляющей компании и товарищества собственников жилья могут осуществляться добавление видов работ к существующему перечню.

2. Расчет тарифа, который должен осуществляться по статьям затрат, на основании:

- ставки оплаты труда рабочего;

- тарифной сетки, которая может быть региональной (утвержденная органами местного самоуправления), либо локальной (утвержденная управляющей компанией);

- цены на используемые материалы, транспортные расходы, которые должны быть документально подтверждены поставщиками, а также цены на потребляемые коммунальные ресурсы, которые определены региональными или отраслевыми сборниками цен.

- налоговые и прочие отчисления, проводимые согласно действующему законодательству.

Нормативные документы, которые могут быть полезны в процессе расчета тарифа, представлены в таблице 2.

3. Согласование и утверждение тарифа. После расчета тарифа он должен быть согласован и одобрен уполномоченным регулирующим органом:

- тарифы за содержание и текущий ремонт, регулируется на общем собрании собственников жилья и управляющей компании, а при необходимости органами местного самоуправления;

- тарифы на коммунальные услуги, регулируются органами местного самоуправления и муниципальной власти.

В случае возникновения замечаний, предложений по изменению метода или способа расчета, производится корректировка и последующее согласование и утверждение.

Процесс осуществления инновационных преобразований требует определенной инвестиционной обеспеченности, в данной связи, ещё одним условием эффективного инновационного развития становится разработка методики инвестирования инновационной деятельности ЖКХ, алгоритм данного метода представлена на рисунке 2.

I этап

Определение субъекта и объекта инвестиционной деятельности

Государственные и муниципальные образования, управляющая компания, собственники жилья

Субъект

Объект

Модернизация жилищного фонда, коммунальной инфраструктуры, инженерных сетей

Исследование инвестиционных возможностей

II этап

Источники

Внешние

Внутренние (собственные)

Привлеченные финансовые средства

Прибыль

Заемные ресурсы (кредиты)

Амортизационные отчисления

Спонсорские ресурсы

Сэкономленные ресурсы

Предполагаемый объем собранных ресурсов

Государственные и муниципальные инвестиционные ассигнования

< НОИР

≥ НОИР

Разработка технико-экономического обоснования и выбор оптимального инвестиционного проекта

III этап

IV этап

Планируемый результат инвестиционной деятельности

Материальный результат

Результат не удовлетворителен

Результат удовлетворителен

Нематериальный результат

Подписание инвестиционного договора

Рисунок 2 - Алгоритм инвестирования в инновационную деятельность ЖКХ

Инновационный подход к повышению качества коммунальных услуг и эффективности управления коммунальным предприятием, предполагает наличие контроля над техническими, организационными, экономическими, экологическими и человеческими факторами. «Контроль – мероприятия по проведению измерений, экспертизы или оценки одной или нескольких характеристик изделия или услуги и сравнение полученных результатов с установленными требованиями с целью определения их соответствия данным требованиям [5]». Подобный контроль, имеющий цель предотвратить, сократить, устранить отказы и сверхнормативные перебои предоставления коммунальных услуг, должен быть положен в основу системы контроля, которая включает следующие методы:

- контроль с помощью инструментов (измерение состояния инженерных коммуникаций с помощью различных тестеров, приборов; измерение объемов потребления с помощью счетчиков; проверка качества воды с помощью соответствующего инструментария; влажности и температуры в помещениях с помощью термометров);

- аудиторский контроль (проверка и анализ документов, акты приемки монтажный и пусконаладочных работ, журналов технического обслуживания, сертификатов используемых материалов);

- визуальный контроль (осмотр инженерных сетей, здания, прилегающих сооружений, качества проведенных монтажных работ);

- социологический контроль (анкетирование, опрос фокус группы, состоящей из потребителей коммунальных услуг).

Кроме того, существенная часть контроля в ЖКХ, невозможна без участия потребителя. Поэтому структура контроля соблюдения прав потребителей в сфере качества предоставляемых услуг может быть представлена в виде трех элементов (рисунок 3), гарантирующих независимость и полноту контроля [6]:

1. контроль региональный, основанный на принципе проведения однократных проверок – плановых либо по обращениям граждан и предприятий;
2. контроль на уровне муниципалитета, основанный на планомерной работе по контролю и профилактике нарушений. Ведется систематически;
3. контроль собственников (общество потребителей, общественная палата города).



Рисунок 3 - Структура контроля соблюдения прав собственников

На рисунке 4 изображена структура предложенного процесса управления коммунальным предприятием на основе принципов инновационного развития ЖКХ.

Основными достоинствами предложенного процесса управления коммунальным предприятием на основе принципов инновационного развития ЖКХ является:

– формирование более эффективного управления за счет учета принципов инновационного развития и учета множества факторов, влияющих на данный процесс;

– построение процесса управления согласно требованиям, выдвигаемым системой существующих стандартов к качеству предоставляемых ЖКУ;

– применение показателей оценки качества поставляемой коммунальной услуги и работы поставщика, позволяющих осуществлять мониторинг существующей ситуации в области предоставления ЖКУ и незамедлительное реагирование на отрицательные изменения;

– инвестирование инновационных мероприятий, направленных на сокращение затрат при предоставлении и потреблении коммунальных услуг, реализованных по программе модернизации ЖКХ;

– сокращение утечек и потерь ресурсов благодаря реконструкции и модернизации инженерных сетей и оборудования;

– усовершенствование и информатизация системы учета финансовых и прочих затрат, и предоставление данной информации в свободном доступе для всех участником жилищно-коммунальных отношений.

Рисунок – 4 Структура инновационного подхода к повышению эффективности управления коммунальным предприятием

Таким образом, предлагаемый инновационный подход позволяет:

-во-первых, обеспечить соответствие коммунальных услуг с использованием инноваций совокупности требований, которым должна отвечать услуга согласно системе менеджмента качества;

- во-вторых, оценить влияние инноваций на уровень качества коммунальных услуг;

- в-третьих, обеспечить повышение эффективности управления коммунальным предприятием, основываясь на предложенных принципах инновационного развития ЖКХ;

- в-четвертых, обеспечить реализацию инвестиционных проектов по внедрению инноваций.

Список используемой литературы:

1. Международный стандарт ИСО 8402-94 «Управление качеством и обеспечение качества».

2. Савин К.Н. Экономический анализ качества услуг жилищно-коммунального хозяйства: Монография / Под науч. ред. д-ра экон. наук, проф. Б.И. Герасимова. Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2004. 192 с.

3. Приказ 30 октября 2008 г. № 78 об утверждении серии стандартов «Система менеджмента качества предприятий (организаций), осуществляющих деятельность в сфере ЖКХ».

4. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 26.03.2014) "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

5. Глухов В.В., Балашова Е.С., Производственный менеджмент. Анатомия резервов. Уч. пособие. - СПб.: Издательство «Лань», 2008.-352 с.

6. Жадько П.А. // Принципы построения организационной структуры управления ЖКХ муниципального образования. // Вестник ДГТУ Том №9 спецвыпуск ч.2 2009.

**УДК**

**ЭНЕРГЕТИКА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ. ОСОБЕННОСТИ И ТЕНДЕНЦИИ**

Горбачев Александр Александрович

Аспирант кафедры «Экономика и Менеджмент»

В статье рассматривается специфика, взаимосвязь и основные тенденции развития энергетического и жилищно-коммунального хозяйства Брянской области. В частности, затронуты вопросы дефицитности энергетики и состояния её инфраструктуры, тарифной политики, состояния жилого фонда.

Ключевые слова: ЖКХ, энергетика, тарифная политика, жилищный фонд.

***Энергетика и ЖКХ***. Тесная связь совместного развития топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства обусловлена тем фактом, что основными потребителями тепловой и электрической энергии на территории Брянской области являются промышленность и ЖКХ (около 90% всех используемых топливно-энергетических ресурсов), причем на коммунальные услуги используется около 40 % [2].

Специфика энергетики Брянской области характеризуется ярко выраженной дефицитностью в двух основных структурных подсистемах – топливо- и электроснабжения. Собственные природные ресурсы (торф) не используются. С одной стороны, по сравнению с природным газом местное топливо не выдерживает конкуренции и не используется за счет низких технико-экономических показателей работы теплогенерирующего оборудования, более сложной и дорогостоящей системы подготовки твердого топлива и высокой токсичностью выбросов, с другой – за счет дисбаланса стоимости единицы теплотворной способности голубого и твердого топлива. Таким образом, за счет эффективности, удобства, стоимости и экологичности, монопольным энергоресурсом является транспортируемый из других регионов природный газ, занимающий в едином топливно-энергетическом балансе субъекта большую часть (около 80% [2]).

Тарифы на тепловую и электрическую энергию тесно кореллируют со стоимостью природного газа, который используется в качестве основного вида топлива.

***Доходы населения и коммунальные услуги***. Чрезвычайно актуальной является тематика опережающего повышения тарифов (по отношению к инфляции и реальным доходам) на услуги непосредственно влияющих на качество жизни населения, к которым относят стоимость тепловой и электрической энергии.

Такая тенденция характеризуется изменением структуры потребительских расходов населения области, в частности, ростом доли платных услуг и увеличением удельного веса коммунальных услуг, входящих в их состав (с 19,3 до 28% по данным официальной статистики)[1].

***Тарифная политика***. Большая часть населения в городах пользуется услугами централизованного отопления и горячего водоснабжения. Средний тариф на тепловую энергию приближается к отметке в 2000 руб/Гкал, что в сочетании с относительно низким уровнем доходов населения области значительно повышает затраты на коммунальные услуги. Также наблюдается значительный разброс стоимости тепла (особенно в 2010 году), что указывает на неравномерность технического состояния теплоэнергетического оборудования – низкий КПД теплогенераторов, высокие потери при транспортировке, физический износ тепловых сетей (рис. 1).

Источник: данные официальной статистики [4]

Рис. 1. Динамика тарифа на тепловую энергию, реализуемую населению

Тарифы на электрическую энергию держатся на уровне, близком к общероссийскому (рис. 2). Однако, следует отметить, что растет доля транзакционных издержек (оплата услуг по транспортировке электроэнергии и сбытовая надбавка) в структуре тарифа. С одной стороны, это может быть вызвано ухудшением физического состояния электроэнергетической инфраструктуры, с другой, расширением сбытовых компаний и посредников, участвующих в технологической цепочке передачи и распределения энергии. Снабжение Брянской области электроэнергией осуществляется из соседних областей-доноров (Смоленской, Курской, Гомельской), что неизбежно снижает энергетическую безопасность экономики и увеличивает зависимость тарифов от состояния протяженной энергетической инфраструктуры.

Источник: данные официальной статистики [4]

Рис. 2. Динамика и структура тарифа (одноставочного) на электроэнергию, реализуемую населению городских поселений (г/п).

Как видно из рис. 2, одноставочный тариф на электроэнергию, реализуемую городскому населению, вырос практически в 1,5 раза по отношению к базовому 2010 году.

Тариф на природный газ для населения Брянской области в среднем на 20-30% выше общероссийского уровня. На этом сказывается географическое расположение (удаленность от основных газодобывающих месторождений) субъекта и близость к мегаполисам с крупной концентрацией финансовых ресурсов.

***Жилищный фонд***. С другой стороны, экономический рост и повышение качества жизни населения проявляются увеличением уровня благоустройства жилищного фонда. В частности, с энергетической точки зрения это характеризуется ростом доли жилой площади, оборудованной отоплением, горячим водоснабжением и имеющей доступ к сетям газоснабжения (рис. 3).

Источник: данные официальной статистики [1]

Рис. 3. Динамика коммунального благоустройства жилищного фонда городских (г/п) и сельских (с/п) поселений

Важнейшим фактором, стимулирующим обновление основных производственных фондов энергетических компаний (как следствие снижение издержек на производство, передачу и распределение энергоресурсов), является энергосбережение, т.к. высокие энергетические потери при передаче и распределении в условиях эффективного потребителя приводит к снижению прибыли.

В структуре затрат первичных топливно-энергетических ресурсов в жилищно-коммунальном хозяйстве доминируют расходы на отопление (рис. 4)., следовательно, первостепенные вопросы снижения энергопотребления (а также газопотребления) связаны с увеличением качества жилищ.

Источник: расчеты автора

Рис. 4. Динамика структуры потребления топливно-энергетических ресурсов городским населением Брянской области

Качество жилых помещений тем выше, чем меньше необходимо затратить энергии (тепловой или электрической) для поддержания комфортной температуры внутреннего воздуха. Характеризуется уровнем сопротивления теплопередачи ограждающих конструкций. Как правило, строительство современных зданий удовлетворяет высоким требованиям к коэффициенту теплопередачи стен, окон, перекрытий. Однако, здания, построенные до 80х годов прошлого столетия, имеют существенно более низкие теплофизические характеристики, вследствие чего, имеют место высокие теплопотери и затраты на отопление.

Состояние жилищного фонда приближенно возможно оценить с помощью степени его износа (рис. 5). Как видно из рис. 5 уровень износа жилых помещений в Брянской области приблизительно соответствует таковому в ЦФО. Большая часть жилой площади (около 60%) имеет физический износ до 30%, около трети изношены на 31-65%, оставшаяся часть более, чем на 66%.

Таким образом, наблюдается положительная тенденция к улучшению жилищных условий населений области.

Источник: данные официальной статистики [3]

Рис. 5. Распределение общей площади жилых помещений области по проценту износа в 2012

***Выводы***. Как и в целом по стране в Брянской области наблюдается тенденция к опережающему увеличению стоимости коммунальных услуг, в первую очередь электроэнергии, что в сочетании с низким реальным доходом непосредственно негативно влияет на уровень жизни населения. Основным инструментом снижения затрат на коммунальные услуги со стороны населения является путь к энергосбережению, которое с одной стороны снижает абсолютные затраты топлива на производство тепловой или электрической энергии, а с другой – стимулирует энергетические компании, отвечающие за передачу и распределение, модернизировать энергетическую инфраструктуру и тем самым добиваться снижения путевых потерь энергии. Состояние жилищного фонда субъекта соответствует среднему уровню по стране, что говорит об удовлетворительном функционировании коммунальных служб.

Список литературы

1. Брянская область 2013. Статистический сборник. <http://bryansk.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/bryansk/ru/publications/>;
2. Долгосрочная целевая программа «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности Брянской области на 2010 – 2020 годы и целевые показатели на период до 2020 года» <http://bryansk-tek-gkh.ru/czelevyie-programmyi/energosberezhenie-bryanskoj-oblasti.html>;
3. Жилищное хозяйство в России 2013. Статистический сборник http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\_1138887300516;
4. Управление государственного регулирования тарифов Брянской области http://www.bryansk.eias.ru/.

336

ПРОБЛЕМЫ БАНКРОТСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ В СФЕРЕ ЖКХ И ПУТИ ИХ РАЗРЕШЕНИЯ

Солдатенков В.Ю.

Федорцова И.А.

Хриптукова А.Н.

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации

В статье рассматриваются проблемы банкротства предприятий, работающих в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и предлагаются возможные способы их разрешения.

Ключевые слова: банкротство, жилищно-коммунальное хозяйство, неплатежеспособность.

Проблемы банкротства предприятий жилищно-коммунального хозяйства являются одними из чувствительных и серьезных для населенияи экономики в целом. В последние годы отмечается существенное число банкротств предприятий в этой сфере, поскольку в данном секторе экономики для избавления от долгов специфическим способом используются механизмы банкротства. Имущество неплатежеспособного предприятия передается во вновь образованную организацию, а долги остаются на «старом» предприятии, подлежащем ликвидации в конкурсном производстве со списанием накопленных долгов.

Согласно статистике Федеральных арбитражных судов Российской Федерации, из всех поступивших заявлений о признании должников несостоятельными (банкротами) ежегодно число дел, по которым проводится реабилитационная процедура колеблется в пределах статистической погрешности (табл.1).

Банкротства в сфере ЖКХ условно можно разделить на "неизбежные" и "запланированные".

**Таблица 1**

**Сведения о рассмотрении арбитражными судами Российской Федерации дел о несостоятельности (банкротстве) в 2010-2013 гг.[[1]](#footnote-1)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2010** | **2011** | **2012** | **2013** |
| **Поступило заявлений о признании должников несостоятельными (банкротами)***из них:*принято к производству | **40 243**33 270 | **33 385**27 422 | **40 864**33 226 | **31 921**27 351 |
| **Количество дел, по которым проводилась процедура финансового оздоровления***из них:*прекращено производство по делу в связи с погашением задолженности | **91**66,6% | **94**77,4% | **92**33,3% | **67**46,0% |
| **Количество дел, по которым проводилась процедура внешнего управления***из них:*Прекращено производство по делу в связи с восстановлением платежеспособности | **908**141,5% | **986**131,3% | **922**252,7% | **803**151,9% |

     К числу "неизбежных" мы относим банкротства, которые вызваны убыточностью деятельности в сфере ЖКХ, появляющейся в силу объективных причин: либо из-за недостаточного роста утверждаемых тарифов, либо из-за отсутствия должного финансирования из бюджетов разных уровней. Такие банкротства, чаще всего, инициируются кредиторами предприятия.В большинстве случаев, в таких ситуациях и руководство, и муниципальные органы прилагают все усилия для выхода из состояния банкротства и восстановления платежеспособности предприятия, или, по крайней мере, пытаются выйти из возникшей неплатежеспособности наиболее цивилизованным путем.

      К числу "запланированных" мы отнесем банкротства, которые стали следствием отсутствия бюджетного финансирования. Эта ситуация зачастую осложняется неплатежами со стороны потребителей, а также выводом имущества и денежных средств в другие муниципальные или частные структуры, аффилированные по отношению к муниципальной администрации. Как правило, такие банкротства осуществляются как по «указаниям» собственников (муниципальных властей).

Можно предположить, что актуальность проблематики банкротства предприятий ЖКХ не будет сокращаться ввиду непрекращающейся дискуссии о приватизации унитарных предприятий. При этом, необходимо отметить, что при прочих равных условиях муниципальные образования, как никто более, должны быть заинтересованы в сохранении имущества унитарного предприятия за муниципальным образованием и привлечении к ответственности руководства предприятий.

Проблема преднамеренного банкротства в сфере ЖКХ стоит достаточно остро, поскольку данная работа является краеугольным камнем возврата имущества в конкурсную массу.

Некоторые эксперты полагают, что процедура наблюдения при банкротстве предприятий ЖКХ не играет особой роли, а эти 7 месяцев можно вычеркнуть из жизни предприятия. Данная позиция является дискуссионной, поскольку, на стадии наблюдения проведение высококачественного анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятия особенно необходимо, так как результаты такого анализа напрямую связаны с качеством дальнейшей работы в последующих процедурах по финансовому оздоровлению предприятий, а также по возврату имущества и по улучшению работы должника.

Стоит отметить, что на неплатежеспособность предприятий ЖКХ существенно влияет тарифная и налоговая политика государства. Согласно данным официальной статистики, из 52 тыс. предприятий ЖКХ более трети оказались убыточными и в отношении либо, реализуются или могут быть возбуждены процедуры банкротства.[[2]](#footnote-2)

Важно понимать, что неисполнение обязательств по налогам и сборам также является основанием для возбуждения дел о несостоятельности (банкротстве) предприятий ЖКХ. Существенная задолженность предприятий ЖКХ по налогам и сборам в бюджетную систему Российской Федерации не улучшает ситуацию с банкротством в этой сфере (табл. 2).

**Таблица 2**

**Задолженность предприятий ЖКХ по налогам и сборам в бюджетную систему Российской Федерации, тыс. рублей**

 **(по состоянию на 01.01.2014 г.)[[3]](#footnote-3)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **всего** | **возможная к взысканию задолженность** |
|
|
| задолженность предприятий ЖКХ (сфера производства и распределения электроэнергии, газа и воды) по налогам и сборам в бюджетную систему Российской Федерации | **19 396 889** | **19 275 709** |

Это обусловлено, в первую очередь, несовершенством действующего законодательства, которое не в полной мере учитывает специфику деятельности предприятий ЖКХ. Важно принимать во внимание общественную значимость их услуг для населения. При реализации процедур банкротства в отношении предприятий ЖКХ во многих случаях усматриваются признаки преднамеренного банкротства. Так, до возбуждения процедуры муниципальное образование, являясь собственником имущества, передает его или сдает в аренду вновь образованному муниципальному предприятию либо коммерческим структурам. Уголовных дел по выявленным фактам преднамеренного банкротства очень мало. При этом, стоит отметить, что в большинстве случаев указанные действия администрации муниципальных образований предпринимают из благих побуждений – с целью сохранения муниципального имущества и обеспечения населения и предприятия услугами первой жизненной необходимости. Но данные банкротства носят искусственный, преднамеренный характер, одной из их причин которых является отсутствие у муниципального образования денежных средств для инвестирования в предприятие и (или) санации долгов.

Также продажа имущества предприятий данной категории должников является большой проблемой. Дело в том, что по общему правилу, установленному статьей 110 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), продажа имущества должника осуществляется путем проведения торгов в форме аукциона. Положениями статьи 132 Закона о банкротстве  предусмотрено, что продажа социально значимого имущества должника осуществляется путем проведения торгов в форме конкурса, обязательным условием которого является обязанность покупателя содержать и эксплуатировать данное имущество в соответствии с его целевым назначением. Эксплуатация приобретенного имущества зачастую не приносит достаточных доходов, то есть является убыточной, а покупатель обременен дополнительными расходами, связанными с содержанием приобретенных объектов. Именно поэтому большинство процедур банкротства предприятий ЖКХ носят затяжной характер и длятся как не менее трех лет[[4]](#footnote-4).

Реализация процедур банкротства предприятий ЖКХ в условиях несовершенного законодательства, усугубляет и без того непростое состояние местных бюджетов. Случаи неэффективной работы арбитражного управляющего также играют немаловажную роль, и это далеко не полный перечень проблем банкротства в сфере ЖКХ.

С учетом изложенного, очевидна необходимость совершенствования законодательства о банкротстве в отношении унитарных предприятий ЖКХ, в частности – выделения их в особую категорию должников. Нами предлагается внесение следующих изменений в законодательство, предусматривающих особенности банкротства предприятий ЖКХ:

1. Определить обязанность органов государственной власти и муниципальных образований по проведению мер, направленных на предупреждение банкротства, включая:

– организацию мониторинга финансового состояния и платежеспособности предприятий ЖКХ на региональном и местном уровнях;

– создание института льготного кредитования ЖКХ.

2. Установить возможность продления сроков проведения реабилитационных процедур банкротства (финансовое оздоровление, внешнее управление) предприятий ЖКХ до трех лет.

Список литературы

1. Ряховская А.Н. Сущее бедствие для муниципальных образований / Эффективное антикризисное управление. М., 2002. - № 1. (0,3 п.л.)
2. Ряховская А.Н. Таги-Заде Ф.Г. Опыт зарубежных стран / «Жилищно-коммунальное хозяйство. - М., 2003. - », №2. (0,5/0,25 п.л.)
3. Солдатенков В.Ю. Взыскание долга с банкрота: неочевидное, но вероятное / В.Ю. Солдатенков // Налоговая политика и практика, 2012, № 10 (118). – С. 74-77.
4. http://www.arbitr.ru/press-centr/news/totals/ (дата обращения 1.11.2014)
5. http://www.gks.ru/ (дата обращения 28.10.2014)
6. http://www.nalog.ru/rn48/related\_activities/statistics\_and\_analytics/forms/

(дата обращения 20.09.2014)

**УДК**

**ЗНАЧЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В ПОВЫШЕНИИ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ**

Серпикова И.С.

Брянский государственный технический университет

В данной статье рассмотрено современное состояние жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, представлены меры Правительства Российской Федерации по модернизации жилищно-коммунального хозяйства, рассмотрена реформа жилищно-коммунального хозяйства.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, физический износ, тарифы, реформирование.

Современный этап реформы жилищно-коммунального хозяйства «запущен» Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», который в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда путем создания некоммерческой организации, осуществляющей функции по предоставлению такой финансовой поддержки, определяет компетенцию, порядок ее создания и деятельности, регулирует отношения между указанной некоммерческой организацией, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления [2].

Выражаясь научным языком, жилищно-коммунальное хозяйство – это комплекс подотраслей, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры различных зданий населенных пунктов, создающий удобства и комфортность проживания и нахождения в них граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг, например, таких как: водоснабжение, водоотведение, капитальный ремонт дома и т. д. [5].

Жилищно-коммунальное хозяйство является важной отраслью народного хозяйства страны, в рамках которой выделяются следующие подотрасли:

* жилищное хозяйство и ремонтно-эксплуатационное производство;
* водоснабжение и водоотведение;
* коммунальная энергетика (электро-, тепло-, газоснабжение);
* городской транспорт;
* информационное хозяйство;
* внешнее городское благоустройство, включающее дорожное хозяйство и дорожно-транспортное строительство;
* санитарная очистка территорий (уличная уборка, домовая очистка с утилизацией бытовых и пищевых отходов);
* зеленое хозяйство (озеленение городов, цветоводство);
* гостиничное хозяйство;
* бытовое обслуживание (бани, прачечные, ритуальное обслуживание и т.д.);
* уличное освещение [3].

Кризисное состояние жилищно-коммунального хозяйства сегодня стало одной из актуальных проблем у государства. Оно связанно с изношенностью фондов отрасли, формированием тарифов за потребляемые услуги, нарушением своих обязанностей управляющих компаний перед гражданами, проведением своевременного текущего и капитального ремонтов, переселением граждан из аварийного жилья.

Почти половина жилого фонда в нашей стране – это наследие еще «хрущевской» эпохи. 50 миллионов россиян живут в аварийных и ветхих домах. Износ основных фондов жилищно-коммунального хозяйства достиг 80 %. Заменить нужно почти половину водопроводных, теплопроводных и канализационных сетей, а расселить 720 тысяч человек. За годы экономических реформ в среднем по России физический износ котельных составляет 55 %, коммунальных сетей водопровода – 65 %, канализации и тепловых сетей – 63 %, электрических сетей –58 %, водопроводных насосных станций – 65 %, канализационных насосных станций – 57 %, очистных сооружений водопровода – 54 % и канализации – 56 %. На все это потребуется как минимум 9 триллионов рублей. Однако кабинет Министров РФ до сих пор не смог разработать внятной программы софинансирования ремонта или переселения граждан из опасных для жизни построек.

С проблемой увеличения тарифов на энергоносители дела обстоят намного сложнее. С каждым годом они только повышаются. В феврале 2013 года президент Владимир Путин поручил Правительству сделать так, чтобы рост платежей за коммунальные услуги в среднем по году не превышал 6 % [7]. Он предложил вернуться к строгому государственному регулированию тарифов на энергоносители, причем контролировать не только поставщиков, но и посредников, тогда и частный бизнес будет активнее работать и граждане начнут понимать, за что платят.

Также Дмитрий Медведев, председатель Правительства РФ, на заседании президиума Совета по модернизации экономики и инновационному развитию России заявил, что с 2014 года планируется перевести регионы страны на трехлетний фиксированный тариф. Для населения тарифы будут проиндексированы по формуле «инфляция минус 30 %» [6]. Таким образом, должно произойти смягчение тарифной составляющей, тем самым россияне почувствуют существенные изменения в своих «платежках» в течение двух лет.

Для обеспечения жизнедеятельности населения организуется местное самоуправление. При этом местные бюджеты являются общественными фондами, сформированными для выполнения данной задачи. Фактически местные бюджеты формируются за счет средств самого населения муниципального образования и трансфертов из бюджетов вышестоящего уровня. Ввиду значительного объема расходов, которые необходимо осуществлять для обеспечения жизнедеятельности населения, органам местного самоуправления следует эффективно использовать сформированные фонды денежных средств. Поэтому повышается важность планирования расходов с целью их оптимизации. Качественное планирование объема предоставляемых муниципальных услуг и их финансового обеспечения может способствовать экономному и результативному расходованию средств местных бюджетов.

В соответствии со статьей 161 раздела VIII Жилищного Кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами[1].

Неэффективное использование бюджетных средств, отсутствие работающих механизмов управления жильем, государственная и муниципальная монополия в области предоставления жилищно-коммунальных услуг, высокий процент износа жилого фонда послужили причинами запуска в России реформы ЖКХ.

Организаторы реформы выделяют основные направления ее реализации:

* перевод коммунальной отрасли на рыночные отношения;
* привлечение частного бизнеса (и частных инвестиций), стимулирование конкуренции, повышение качества коммунальных услуг, избавление отрасли от образовавшихся монополий;
* модернизация всего комплекса жилищно-коммунального хозяйства;
* формирование института эффективного собственника;
* капитальный ремонт многоквартирных домов;
* переселение граждан из аварийного жилья;
* внедрение энергоэффективных технологий в отрасли;
* сохранение системы социальной защиты и поддержка льготных слоев населения.

Важнейшими результатами реформы должны стать существенное улучшение жилищных условий населения, обеспечение нормативных требований к содержанию жилищного фонда и повышение уровня жилищно-коммунального обслуживания потребителей. Для достижения ожидаемых результатов необходимо соблюдение определенных условий, основными из которых являются наличие развитого рынка жилья и подрядных работ, повышение уровня доходов граждан, наличие экономико-правового механизма инвестирования, долгосрочного кредитования и страхования в жилищной сфере, а также политическая и социально-экономическая стабильность. Эти условия в полной мере в большинстве городов страны на современном этапе не выполнены [4].

В настоящее время имеются два альтернативных подхода к реформированию жилищной сферы. Согласно первому из них приоритет отдается снижению расходов бюджета в части финансирования жилищной сферы для освобождения средств, которые могут быть направлены на социальные нужды и на другие жизненно важные потребности населенных пунктов. Признавая актуальность и обоснованность такого подхода, можно прийти к выводу, что практически он может быть реализован путем переложения чрезмерно высоких издержек городского хозяйства на плечи потребителей и соответствующего повышения тарифов на жилищно-коммунальные и прочие услуги.

При втором подходе приоритет отдается структурной перестройке хозяйственных отношений в жилищно-коммунальном секторе города путем его демонополизации, повышения эффективности управления, создания конкурентной среды, действенного ресурсосбережения и т.п. Совершенствование тарифной политики и увеличение доли платежей населения является составной частью реформ, но повышение тарифов должно проводиться только по исчерпанию возможностей комплекса экономико-организационных и институциональных мер, не затрагивающих непосредственно интересов населения и создающих условия для снижения уровня затрат и повышения эффективности функционирования предприятий городского хозяйства. Данный путь реформирования представляется правовым и реально осуществимым.

Важнейшей стратегической целью развития жилищной сферы является повышение качества жизни путем улучшения жилищных условий, повышения сохранности жилищного фонда и уровня жилищно-коммунального обслуживания граждан в соответствии с действующими стандартами качества. Исходя из этой базовой цели, формируются целевые ориентиры:

* снижение производственных издержек;
* снижение расходов городского бюджета на содержание жилищной сферы;
* смягчение для населения негативных последствий реформы;
* повышение уровня жилищной обеспеченности населения;
* повышение качества жилья;
* повышение уровня технического содержания жилищного фонда;
* повышение качества коммунальных услуг по водо-, газо-, электро- и теплоснабжению;
* обеспечение потребностей населения в холодной воде, горячем водоснабжением, в теплоснабжении, в электроэнергии;
* повышение качества содержания придомовых территорий и др[4].

Из этих целей можно сделать вывод, что особое внимание здесь уделяется качественным подходам. Включение качественных целей позволяет перейти на принципиально иной уровень управления данной системой, но это связано с трудностями количественной оценки качественных параметров. Для ее решения предлагается использовать методику, приведенную в [8].

Оценка уровня и качества работ и услуг в жилищной сфере должна проводиться с установленной периодичностью и привлечением вневедомственной экспертизы, а также обязательно сопровождаться социологическими опросами населения. Тем самым оценивается уровень достижения целей и эффективность реализации проводимых мероприятий.

Необходимым условием организации эффективного управления ЖКХ является полная, достоверная и своевременная информация о состоянии жилищного фонда и коммунальных объектов, об уровне и качестве жилищно-коммунального обслуживания населения, о процессах, происходящих в различных его звеньях, с позиции комплексной оценки результатов развития ЖКХ.

Основными этапами разработки программы реформирования и развития ЖКХ являются следующие:

* анализ сложившихся условий и достигнутого уровня развития жилищной сферы на данной территории, включая уровень жилищной обеспеченности и жилищного обслуживания населения, выявление и постановка реальных проблем;
* формулировка целей по улучшению жилищной обеспеченности горожан и развитию жилищного хозяйства района, прогнозирование важнейших показателей данной сферы;
* обоснование основных направлений и первоочередных мероприятий по решению жилищной проблемы и повышению уровня жилищного обслуживания населения в районе;
* разработка механизма реализации намеченных целей.

Недостаточная комплексность проведения реформы приводит к тому, что основное внимание в ней уделено реформированию жилищного хозяйства, но крайне недостаточны меры по реформированию коммунального сектора города. Слабо проработаны вопросы регулирования капитального ремонта жилищного фонда. Не определены организационно-экономические основы и возможности проведения и возможности проведения капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда города в новых условиях хозяйствования. В большинстве городов конкурентная среда в сфере ЖКХ фактически не создана.

Безусловно, на сегодняшний день существует много проблем в такой социально значимой сфере как жилищно-коммунальное хозяйство. Все чаще в средствах массовой информации слышны негодующие возгласы граждан страны, и они вполне обоснованы. Люди недовольны качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, постоянно растущими тарифами на энергоснабжение и т. д. Но все эти проблемы государство стремится решить как можно быстрее. Уже принят ряд мер в устранении этих вопросов. Правительство на данный момент считает приоритетной задачей модернизацию структуры ЖКХ, на это выделяются большие денежные средства. Внедрение новых материалов и технологий в будущем даст существенный экономический эффект, а рядовые потребители услуг почувствуют его результаты за счет снижения тарифов, в которые сейчас закладываются все расходы.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.
2. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-Ф3 "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".
3. Жуков, Д.М. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города. Учеб. пособие для студ. высш.учеб.заведений. – М.: ВЛАДОС-ПРЕСС,2003. – 96 с.
4. Фадеева, Н. С. Модернизация жилищно-коммунального хозяйства России [Текст] / Н. С. Фадеева, М. А. Гладких // Актуальные вопросы экономики и управления: материалы междунар. науч. конф. – М.: РИОР, 2011. – С. 248-250.
5. Абдуллина, А. Р. Жилищно-коммунальное хозяйство в России // Молодой ученый [сайт] URL: <http://www.moluch.ru/conf/econ/archive/12/1433/>
6. Президиум Совета по модернизации экономики и инновационному развитию России // Правительство России [сайт] URL: <http://premier.gov.ru/news/6477>
7. Экономика: Рост тарифов ЖКХ // РИАновости [сайт] URL: http://ria.ru/economy/20130225/924495455.html

Жилищно-коммунальное хозяйство и качество жизни населения

УДК 338. 332

**СОЦИАЛЬНЫЙ АСПЕКТ РЕАЛИЗАЦИИ РЕФОРМ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Стрижакова Екатерина Никитична

Брянский Государственный Технический Университет

Не вызывает сомнений, что проблемы реализации реформ жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, повышают социальную напряженность в стране. В статье приведен анализ текущей ситуации, а также предложены возможные направления решения некоторых острых вопросов, в том числе посредством законодательных инициатив. Кроме того, обозначена тесная взаимосвязь ожидаемых позитивных изменений в сфере ЖКХ России с использованием в процессе реформирования элементов научно-технического прогресса и ресурсосбережения.

Ключевые слова: качество жизни, ресурсы, ресурсосбережение, тарифы.

Проблема повышения качества жизни населения страны является приоритетной и системной задачей, решение которой затрагивает все сферы жизни, в особенности здравоохранение, образование, решение проблем бедности и голода (для ряда стран).

Нами были выявлены основные проблемы ЖКХ, характерные для Российской Федерации в целом и для Брянской области в частности. Во-первых, и это признается как жителями, так и представителями власти, высокая степень изношенности коммуникаций, зданий и сооружений. Это приводит и к ухудшению качества жизни людей, и к потерям энергии и ресурсов по пути доведения их до конечных потребителей. Если заменить изношенные инфраструктурные элементы по пути от котельной до жилого дома, то, по оценкам экспертов, за календарный год сокращение потерь на теплотрассе по теплу и горячей воде может составить 30%. Однако при этом объективно у муниципалитетов нет финансовых средств для проведения капитального ремонта.

Таким образом, вторая проблема состоит в институциональных изменениях, затрагивающих капитальный ремонт. Появляются новые фонды, носящие название региональные фонды капремонта, аккумулирующие деньги населения с последующим использованием их на целевые нужды. С одной стороны, это повышает и так высокие транзакционные издержки в городе и области. С другой, новые институты, естественно, воспринимаются гражданами скептически, население не настроено переводить часть своего дохода в данные фонды. Этому также способствовали недавние проблемы с ГУП «Брянсккоммунэнерго», которое оказалось должно почти 650 миллионов рублей поставщикам газа, поскольку управляющие компании данному предприятию задолжали около 530 миллионов рублей. В итоге отопительный сезон 2014 начался с проблемами, в некоторых районах города тепло в дома, несмотря на начало отопительного сезона, поступило со значительным опозданием. И третьим негативным моментом создания такого рода фондов является переложение бремени на плечи потребителей, что, вкупе с постоянным ростом тарифов, и составляет следующую проблему ЖКХ.

Третьей проблемой жилищно-коммунального хозяйства является растущий год от года негативный настрой подавляющей части населения ко всем реформам, проводимым в сфере ЖКХ, приводящим, по мнению людей только к постоянному росту тарифов. В этом вопросе необходимо затронуть аспект так называемого перекрестного субсидирования. Ранее промышленные предприятия оплачивали использование ресурсов по тарифам, превышающим тарифы населения, что в итоге снижало нагрузку на людей. В настоящее время такое субсидирование населения отменено, что должно служить основной для потенциального роста промышленности страны, но с точки зрения качества жизни населения это приводит к снижению его уровня. По оценкам, население России тратит до 17% своего дохода на оплату услуг ЖКХ, в развитых странах данная величина не превышает 10%.

Исходя из оценок положения Российской Федерации по указанным выше индикаторам, бережное отношение к ресурсам было обозначено как одно из направлений при достижении экономического роста страны. Согласно Указу Президента РФ от 04.06.2008 № 889 «О некоторых мерах по повышению энергетической и экологической эффективности российской экономики» в период с 2007 по 2020 гг. необходимо сократить энергоемкость валового внутреннего продукта как минимум на 40%. В Указе перечислены вопросы для рассмотрения и решения, однако нет конкретных мер, как именно необходимо обеспечить решение данных вопросов.

Как возможность для решения этой проблемы, а также проблем поиска средств для капитальных ремонтов, были разработаны и внедрены в ряде регионов России социальные нормы потребления электричества. Данные нормы носят экспериментальный характер, в случае положительного результата они будут расширены на тепло, воду и на другие используемые ресурсы. Социальные нормы планируется определить так, чтобы 70% населения платили по обычно тарифной сетке (или даже на 3% меньше), но при этом 30% населения будут платить по новой тарифной сетке, увеличенной на 40%. Это, естественно, вызывает рост недовольства населения, социальную напряженность в обществе. При этом, по оценкам экспертов, потери от неразумного использования населением ресурсов многократно меньше уже упомянутых нами потерь на теплотрассах, в домах из-за неправильного температурного режима - подается такое количество тепла, что люди открывают окна, в итоге "отапливается улица". В свете этих проблем полезно было бы проанализировать доклад Римскому клубу 1997 года «Фактор «четыре». Затрат – половина, отдача – двойная». В нем было показано, что современное общество достигло такого уровня развития, на котором рост производства может быть достигнут во всех отраслях хозяйствования без привлечения дополнительного объема ресурсов. Если увеличить продуктивность использования ресурсов в четыре раза, человечество смогло бы удвоить свое богатство, при этом уменьшив наполовину нагрузку на природную среду [1]. В данном докладе приведено 50 примеров использования ресурсов в 4 раза более производительно - 20 примеров более эффективного использования энергии (в автомобилях, солнечной энергии для обогрева зданий, естественного «пассивного охлаждения», использование более современных материалов при строительстве и ремонте домов, 3 примера проектирования домов с учетом климата, в том числе и естественной вентиляции, также использование "супер окон" для создания нужного микроклимата в помещении, 6 примеров сокращения потребления энергии электроприборами, бытовой и офисной техникой, использование возобновимых источников энергии, 2 примера на сокращение затрат на выращивание продукции сельского хозяйства, сокращение затрат энергии на электростанциях и заводах), 20 примеров повышения продуктивности использования материалов и 10 примеров производительности транспорта.

В целом, для решения указанных проблем ЖКХ, на наш взгляд, необходимо интеграция усилий всех органов управления на всех уровнях. Существуют проблемы в разграничении ответственности - с одной стороны, муниципалитеты передали ответственность за формирование тарифов региональным властям, но с другой, ответственным за водоснабжение и водоотведение по-прежнему остается муниципалитет.

Подобная проблема существует и с оплатой коммунальных ресурсов на общедомовые нужды - отсутствует единая система распределения этих затрат, а также регламент отнесения их на ту или иную статью себестоимости. Управляющие компании разрабатывают принцип разделения этих затрат между жильцами согласно площади квартиры, при этом и квартиры и весь дом обязательно должны быть оборудованы счетчиками на воду, свет, газ и теплоэнергию. Внедрение данных мероприятий даст возможность экономии ресурсов управляющими компаниями, а также создаст мотивацию для экономии ресурсов населением.

Необходимо внедрение мотивационного механизма поощрения бережного отношения к ресурсам. Экономия тепловой энергии в многоквартирных домах, комплексные решения по установке системы автоматического регулирования тепла является одним из возможных направлений воздействия. Зачастую температура в помещениях в отопительный период превышает рекомендованную САНПИНом, в результате чего происходит постоянное проветривание для снижения этой температуры. Внедрение системы автоматического регулирования тепла позволит не "обогревать улицу", а применение современных строительных материалов позволит еще более сэкономить используемые ресурсы. Например, в Германии уже много лет действует закон, запрещающий проектирование новых домов с энергопотреблением более семи литров условного топлива на квадратный метр в год. В старых домах представителям ЖКХ Германии удалось достичь потребления 12-15 литров условного топлива в год. В России же, по оценкам западных экспертов, этот показатель достигает 50-60 литров.

В свою очередь, тарифы на ЖКУ увеличиваются в два-три раза быстрее, чем индекс потребительских цен, и за последние десять лет выросли в 9,6 раза, в результате чего сегодня почти 7% населения не платит за потребленные ресурсы – в финансовом выражении это составляет 200 миллиардов рублей. Таким образом, и решение проблемы повышения качества жизни населения, следование концепции устойчивого роста, а также аспекты инвестиций и модернизации всей системы ЖКХ оказываются вопросами одной системной задачи, решение которой напрямую связано с проблемами экономии ресурсов.

Структурные изменения, охватывающие совершенствование законодательства в сфере ЖКХ, повышение энергетической производительности, включающей в себя практическое использование результатов НТП для внедрения передовых разработок, а также разумное, рациональное использование всех видов ресурсов создаст базис для устойчивого экономического роста страны, что будет оказывать влияние на и на качество жизни населения.

Список литературы:

1. Вайцзеккер Э., Ловинс Э. Б., Ловинс Л. Х. Фактор «четыре». Затрат – половина, отдача – двойная: новый доклад Римскому клубу / под ред. академика Г. А. Месяца. М.: Academia, 2000, 400 с.

**УДК**

**Современные механизмы управления финансовым оздоровлением предприятиями жилищно-коммунального хозяйства**

О.В. Даниличева

В статье изложен взгляд на существующие в настоящее время проблемы реформы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ). Необходимо создание условий для привлечения частного капитала в сферу деятельности ЖКХ, внедрение в управленческую практику организаций и предприятий ЖКХ современных механизмов управления, а также разработка и реализация мероприятий, направленных на финансовое оздоровление организаций и предприятий ЖКХ.

Ключевые слова: Жилищно – комунальное хозяйство, реформирование ЖКХ, механизм управления ресурсосбережением в сфере ЖКХ.

Одной из важнейших стратегических задач современной России является решение проблемы сохранения и развития сектора жилищно-коммунальных услуг. Проводимые в последнее время опросы по всему миру говорят о том, что в настоящее время людей все в большей мере волнует качество жизни, к показателям которого наряду уровнем дохода, безработицей и коррупцией относится качество жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ).[1].

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) осуществляется в России с 1993г. К сожалению, сегодня можно уверенно констатировать, что российское жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) переживает системный кризис: изношенность основных фондов достигла критических значений, уровень тарифов позволяет реализовать лишь минимально необходимые мероприятия по подержанию системы в работоспособном состоянии, не затрагивая вопросов развития, объем хищений в сфере ЖКХ постоянно возрастает, в этой связи устойчиво снижается уровень оплаты услуг со стороны населения. Главным следствием этого является ухудшение работы ресурсоснабжающих организаций, их разорение и, как результат – разрушение инфраструктуры ЖКХ.

В организациях и предприятиях ЖКХ расчет прямой себестоимости осуществляется отдельно по каждому виду оказываемых услуг. Все косвенные расходы распределяются по видам услуг в соответствии с закрепленным в учетной политике порядком: пропорционально прямым расходам, выручке и т. п. Запланированные полные затраты, по существу, являются основанием для утверждения тарифов, если не будет доказано обратное. Уровень рентабельности, в соответствии с которым формируются тарифы, составляет по отрасли в среднем 3–5% [2].

****

Кроме того, следует учитывать, что ЖКХ в целом как отрасль не может быть приватизирована и передана частному бизнесу в полном объеме в силу ее технологической и экономической специфики и социальной значимости для населения. С другой стороны, без развития отношений реальной конкуренции в данной сфере усилится тенденция к ее деградации.[3].

В результате того, что затраты на ремонт аварийных организаций и предприятий ЖКХ не всегда заложены в производственную и инвестиционную программы, утвержденные тарифными комитетами, у них накапливаются убытки, обусловленные невозможностью списания на расходы стоимости незапланированных в тарифах и бюджете ремонтных работ. В результате наращивается кредиторская задолженность перед подрядчиками, привлекаемыми для выполнения указанных работ, а также потенциальная (в случае ее признания) дебиторская задолженность органов муниципальной власти.

Безусловно, внедрение отдельных элементов современного финансового менеджмента (систем контроллинга и управленческого учета, бюджетного планирования, логистического подхода в работе с поставщиками ресурсов и потребителями оказываемых услуг), имеющее место на многих современных предприятиях отрасли, дает свои результаты, но добиться существенного повышения рентабельности можно только на основе комплексного подхода, позволяющего управлять финансами, выстраивая экономические отношения с потребителями коммунальных услуг на основе не только их заинтересованности в определенном качестве и количестве, но и ответственности за рациональное использование потребляемых ресурсов.

Учитывая, что в структуре расходов, связанных с оказанием услуг коммунального характера, значительная часть связана с потреблением материальных ресурсов, необходимо внедрение комплексной системы их экономии благодаря широкому распространению ресурсосберегающих технологий как непосредственно в самих организациях ЖКХ, так и в организациях – потребителях услуг, в том числе и ТСЖ (см. рисунок).

При расчете экономии ресурсов, определяющей эффективность реализации ресурсосберегающих технологий, следует соблюдать следующие принципы:

- учет прямых и косвенных расходов, которые могут быть полностью или частично сокращены в результате проводимых мероприятий;

- учет абсолютного сокращения бюджетных средств, направляемых на проведение энергосберегающих мероприятий;

- сопоставление экономии с затратами ресурсов, поступивших из различных источников, включая кредитные ресурсы, требующие возврата [4].

Основные направления совершенствования управления коммунальной собственностью:

1) Совершенствование институциональной среды функционирования коммунальной собственности.

2) Формирование и расширение сферы действия частно-коммунального партнерства в экономике и социальной сфере административно-территориального образования.

3) Обновление содержания функций управления коммунальной собственностью, основанное на учете достижений современного зарубежного опыта.

4) Повышение эффективности управления коммунальной собственностью путем использования современных принципов эффективного менеджмента и современных управленческих методик и технологий (система сбалансированных показателей, ориентация на результат).

5) Повышение социально-экономической роли коммунальной собственности в развитии административно-территориального образования и территориальной общины.

На этапе проведения отбора наиболее эффективных ресурсосберегающих проектов и формирования комплексной программы ресурсосбережения проекты необходимо ранжировать по индексу доходности, а также хеджировать, применяя, например, метод реальных опционов.

Разработка и реализация мероприятий, направленных на финансовое оздоровление организаций и предприятий ЖКХ.

Правительство РФ в Концепции "Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010 - 2020 годы" [5] подтвердило то, что достижение финансовой устойчивости предприятий коммунальной сферы является одним из приоритетных направлений деятельности государства. В то же время действия, направленные на выход предприятий ЖКХ на безубыточный уровень работы, предпринимались и до издания данного распоряжения Правительства.

Учитывая масштабы деятельности отрасли, наличие прямой связи между уровнем эффективности хозяйствования организаций и предприятий ЖКХ и результатами осуществляемой реформы, целесообразно уделять серьезное внимание финансовому оздоровлению как вновь создаваемых предприятий, так и проходящих отдельные этапы преобразования, расширяющие возможности частного бизнеса.

Опыт автора в области аудита ряда организаций и предприятий ЖКХ, начиная с 2004 года по настоящее время, свидетельствует о том, что одной из самых острых проблем, тормозящих переход отрасли к новой экономической модели функционирования, является значительная сумма накопленной дебиторской, кредиторской задолженности и убытков, а также постоянное недофинансирование из местных бюджетов расходов на покрытие убытков организаций и предприятий ЖКХ (в связи с наличием «выпадающих» доходов) и несвоевременная оплата населением и юридическими лицами стоимости потребленных коммунальных услуг.

Поскольку дебиторская задолженность отвлекает из оборота свободные денежные средства, требуется комплекс действенных мер по ее предупреждению, важнейшим в составе которого является контроль оплаты, а если это не помогает, то применение возможных способов прекращения обязательств (перевод долга, уступка права требования, новация) и, наконец, судебное разбирательство. Действующий в отрасли механизм финансирования требует совершенствования, например, за счет создания благоприятных условий привлечения и возврата средне- и долгосрочных кредитов для развития и модернизации объектов ЖКХ [6].

Планируемый эффект в результате реализации мероприятий программы по выходу предприятий ЖКХ на безубыточный уровень работы

Реализация мероприятий стабилизирует финансово-экономическое состояние предприятий в сфере ЖКХ, что позволяет:

* снизить бюджетные расходы, связанные с финансированием деятельности предприятий;
* улучшить финансовое состояние и, как следствие, исключить (или снизить) риск банкротства предприятий;
* сократить размер дебиторской задолженности предприятий ЖКХ;
* повысить уровень собираемости платежей населения за предоставленные жилищно-коммунальные услуги;
* сократить кредиторскую задолженность предприятий ЖКХ.

Для успешной реализации указанных задач необходимо, наряду с совершенствованием механизма государственного регулирования, повышение профессиональных компетенций руководящих работников организаций и предприятий ЖКХ, включая сотрудников экономических служб, направленное на расширение знаний в области антикризисного управления и регулирования протекающих процессов как на уровне отдельных хозяйствующих субъектов, так и отрасли в целом.

Таким образом, грамотно разработанная программа по выходу предприятий ЖКХ на безубыточный уровень работы будет способствовать повышению эффективности функционирования жилищно-коммунального комплекса муниципального образования в целом.

Литература

1. Главные мировые новости <http://topworldnews.ru>.

2.Кулягина Е. А. Финансовые ресурсы коммунальных предприятий в условиях реформирования ЖКХ / / Автореферат дис. на соискание ученой степени к.э.н. – Ростов-на-Дону: Изд-во РИЦ РГЭУ «РИНХ», 2008. – 26 с.

3.  А.Н.Кириллова. Институциональная инфраструктура реформирования жилищно-коммунального комплекса. – Эффективное антикризисное управление. №3 (62), 2010. с. 45-56.

4. Харитонова Н. А. Управление расходами промышленного предприятия. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2004. – 128 с.

5.  Утверждена Распоряжением Правительства  от 02 февраля 2010 года №102-р.

6. 7. Руткаускас Т. К. Формирование и развитие рыночных отношений в ЖКХ: теория, методология и практика – Екатеринбург: Изд-во ГОУ ВПО «Рос. гос. проф.-пед. ун-т», 2006. – 419 с.

**УДК 332.8**

**ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В ПРОЦЕССЕ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Антипенко Е.В., Евенко В.В., Спасенников В.В.

ФГОУП «Брянский государственный технический университет»

Рассмотрены этапы, цели и задачи реформирования ЖКХ, жилищные проблемы, источники финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, проведен социальный опрос о проблемах ЖКХ.

Ключевые слова: реформа жилищно-коммунального хозяйства, энергоэффективность, жилищная проблема.

В современной России есть социально-экономическая проблема, решение которой уже нельзя откладывать, поскольку она связана с характеристиками уровня жизни и уверенности граждан в завтрашнем дне. Речь идет о жилищной проблеме. По оценкам некоторых экспертов, при сохранении нынешних объемов финансирования жилищных программ потребуется 300 лет, чтобы расселить россиян из ветхого жилого фонда. По информации Росстата, в нашей стране насчитывается порядка 19 млн. единиц жилых, в том числе многоквартирных домов. При этом более половины из них были возведены до 1970 года, т.е. потребуют перестройки, слома или реконструкции уже через 10-15 лет. Еще около 6% жилых домов имеют на настоящий момент износ более 65 % и подлежат немедленному капитальному ремонту[2].

ЖКХ, являясь одним из институтов государства, в соответствии с Конституцией РФ и Жилищным кодексом РФ должно гарантировать гражданину достойную жизнь.

Принципиал - государство, в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса РФ делегирует жильцам самим определить способ управления многоквартирным домом. Выбор этот должны сделать собственники жилья на своем общем собрании. Собственники могут управлять своим домом напрямую или могут создать для этого некоммерческую организацию в виде ТСЖ, либо заключить договор с профессиональной управляющей компанией ЖКХ. [5]

На сегодняшний день ЖКХ страны находится далеко не в удовлетворительном состоянии. Можно выделить ряд проблем обусловливающих кризисное состояние ЖКХ:

- неэффективная система управления;

- неудовлетворительное финансовое положение предприятий ЖКХ;

- высокие затраты на производство услуг;

- отсутствие экономических стимулов и условий для снижения издержек, связанных с оказанием жилищно-коммунальных услуг;

- низкое качество представления жилищно-коммунальных услуг;

- неразвитость конкурентной среды.

Был проведен социальный опрос среди лиц разных возрастных категорий, который показал недовольство населения услугами, предоставляемыми ЖКХ:

**Данные опроса «Что нужно менять в жилищно-коммунальной сфере?»**

7,30% - ничего

0,90% - уменьшить социальную помощь

43% - увеличить социальную помощь

0% - оставить прежним качество услуг

81% - улучшить качество услуг

7% - расширить аппарат управления ЖКХ

49% - сократить аппарат управления ЖКХ

52% - уменьшить тарифы на услуги

7,80% увеличить тарифы на услуги

**Данные опроса «С какими тарифами на ЖКХ Вы не согласны?»**

15%- антенна

24% - газ

70%- горячее водоснабжение

11%- электроплита

50%- ТБО(вывоз мусора из баков)

69%- обслуживание

**Данные опроса «Как Вы оцениваете размер коммунальных платежей (по отношению к доходу)?»**

46%- чрезмерно большие, платить невозможно

44% - приемлемые, но больше платить не стал

2,6% – низкие, мог бы платить больше

5,6 %– затрудняются ответить

**Данные опроса «Что стали делать в связи с подорожанием услуг?»**

38%- экономить на других расходах

13%- меньше пользоваться услугами

14% - поставили счетчики

7,8%- начали искать дополнительные заработки

**Данные опроса «Что препятствует активному участию жителей в решении вопросов коммунально-жилищной сферы?»**

60%- неверие жителей в реальные возможности что-то сделать

30%- недостаточная информированность о деятельности ЖКО

65%- недостаток времени, чрезмерная занятость

40%- недостаток знаний, некомпетентность

Опрос проводился среди различных возрастных групп, но разница в ответах не существенна и лежит в пределах погрешности.

Очевидно, что преодоление кризиса требует целого комплекса системных преобразований по различным направлениям деятельности. Очевидно и то, что среди многообразия проблем, требующих разрешения, проблема неэффективной системы управления является одной из определяющих. Система управления ЖКХ, сложившаяся еще в дореформенный период, до настоящего времени не претерпела существенных изменений и характеризуется административными методами управления, затратной хозяйственной структурой, ситуационным, а не комплексным подходом к решению проблем.

Анализ практики ЖКХ демонстрирует, что существующая система управления не позволяет достичь принципиальных целей реформирования ЖКХ, т.е. обеспечить:

- сохранность и развитие жилищного фонда, а также инженерных сетей, обслуживающих жилищный фонд;

- безубыточное функционирование предприятий отраслей жилищного и коммунального хозяйства;

- удовлетворение потребностей потребителей в качественных жилищно-коммунальных услугах на основе социально ориентированных тарифов [1].

В ходе предыдущих этапов реформы ЖКХ с разной степенью успешности были решены следующие задачи:

- проведена реформа оплаты жилья и коммунальных услуг;

- создана система адресной социальной поддержки граждан;

- усовершенствованы системы управления многоквартирными жилыми домами (создание товариществ собственников жилья (ТСЖ), выбор управляющих компаний (УК) и т.д.)

- в сфере ЖКХ получили дальнейшее развитие конкурентные рыночные отношения, в том числе за счет привлечения частного сектора к управлению объектами коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда.

 Тем не менее, конечные цели реформы - обеспечение нормативного качества ЖКХ и нормативной надежности систем коммунальной инфраструктуры, повышение энергоэффективности систем коммунальной инфраструктуры и жилищного фонда, оптимизация затрат на производство коммунальных ресурсов и затрат по эксплуатации жилищного фонда - на сегодняшний день не достигнуты. [3]

На сегодняшний день в сфере ЖКХ отсутствуют профессиональные стандарты и квалификационные характеристики должностей руководителей и специалистов, которые необходимы для выполнения работ в данном комплексе. Руководители УК и ТСЖ не обладают необходимыми знаниями и умениями, часто допускают ошибки в своей работе, что ведет к грубым нарушениям эксплуатации многоквартирных домов.

Перечисленные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии целевой системы кадрового обеспечения сферы жилищного и коммунального хозяйства, что в конечном итоге является одним из основных сдерживающих факторов эффективной реализации модернизационных и реформационных мероприятий в сфере ЖКХ.[4]

Рассмотрим подробнее некоторые аспекты решения проблемы содержания и ремонта многоквартирных домов.

Действующая система финансирования капитального ремонта осуществляется на основе бюджетного финансирования или софинансирования с участием собственников помещений.

Техническое состояние объектов жилищного фонда в силу известных причин ( отсутствие полноценных рыночных отношений в сфере ЖКХ, остаточный принцип финансирования, переходный период в системе управления МКД и т.д.) фактически ухудшается и ухудшается стремительно. Понимание сути происходящих процессов присутствует на всех уровнях власти и управления жилищного хозяйства и РФ и городского правительства.

 Стоимость даже выборочного капитального ремонта очень высока, что собственникам надо копить на него много десятков лет, чтобы полностью оплатить. Именно поэтому необходим новый экономический механизм и новая модель финансирования работ, в котором должны быть развиты идеи фонда КР, как институционального инвестора.

Рассмотрим возможные источники финансирования КР. Учитывая социальную значимость и экономическую целесообразность капитального ремонта и модернизации объектов жилищного фонда, предполагается создание системы в которой возможными источниками финансирования могут быть:

- бюджетные средства всех уровней;

- средства различных инвесторов;

-собственные средства УК, ТСЖ, ЖКХ.

- средства собственников и нанимателей жилых помещений;

- кредиты банков.

Выделение бюджетных средств при этом рассматривается как фактор, стимулирующий привлечение внебюджетных источников.

Важно то, что и управляющие компании могут стать полноправными участниками финансирования капитального ремонта, справедливо рассчитывая на различного рода доходы в будущем от своего участия в финансировании ремонта в домах, которыми они управляют, в том числе и в конкурсном отборе управляющих компаний.

Успешное взаимодействие собственников и УК или ТСЖ приведет к положительному результату в проведении капитального ремонта.

При этом УК, ТСЖ, ЖКХ устанавливают плату за капитальный ремонт так же, как и за все другие услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома, т.е. на основании решения общего собрания собственников о размере взносов, о видах работ по капитальному ремонту и способах его финансирования.

 В заключение необходимо упомянуть об управлении жилым фондом. Оплата труда коммунальных работников не зависит от объемов и качества выполняемых работ. Деятельность управления жилищным фондом зависит от результатов труда. Поэтому управленческий персонал должен быть заинтересован в повышении доходов, то есть, управленческом вознаграждении.

 Сегодня конкурентные отношения выстраиваются таким образом, что, если одно из составных звеньев управления жилым фондом не выдерживает конкуренции, его заменяет более конкурентоспособное. При этом на законодательном, организационном и экономических уровнях в соответствии с принципами построения социального государства необходимо обеспечить эффективное функционирование ЖКХ.

Список литературы

1.Савина, И.А. Моделирование системы управления качеством в ЖКХ/ И.А. Савина.-Тамбов: ИЗД-во ТГТУ, 2006.-88с.

2. Игорь Лавренков, Стали известны маштабы жилищной катастрофы-№7, 2009 <http://www.sibmedia.ru/index.php?id=11349>

3. Федеральный закон от 21.07.2007 №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

4. РИА Новости: Камбин утвердит меры по подготовке кадров для сферы ЖКХ.- Режим доступа: <http://ria.ru/society/20130709/948509927.html#xzz2Ye1B71jC>.

5. Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг: Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 210-ФЗ// Российская газета.-2010.-№54.27.

**УДК 330.341**

Д.В. Галушко

**доцент Брянского государственного технического университета**

**Некоторые аспекты экономических отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства**

**Цель статьи: Исследование проблем в сфере жилищного коммунального хозяйства. В статье затронуты вопросы, возникающие в правоприменительной практике по вопросам публично-правовых и частно-правовых методов правового регулирования, в том, числе тарифных отношений и ответственности публичных образований в жилищно-коммунальной сфере.**

**Ключевые слова: экономика, тарифы, жилищно-коммунальное хозяйство, убытки.**

**Сфера жилищно-коммунального хозяйства являясь особой социально-значимой частью экономики страны, содержит массу вопросов, которые зачастую приводят к конфликтам между субъектами экономических отношений.**

**Важной составляющей этого процесса является тарифное регулирование в этой сфере.**

**Поставщики жилищно-коммунальных услуг обращаются в суды с исками к публичным образованиям федерального, регионального и муниципального уровня о взыскании убытков в виде так называемой межтарифной разницы.**

**Основанием возникновения так называемых убытков являются заключение договоров энергоснабжения тепловой энергией, по условиям которого энергоснабжающая организация обязалась подавать абонентам через присоединенную сеть согласованное количество тепловой энергии с перерасчетом на фактическую температуру наружного воздуха в соответствии с графиком ее подачи в течение срока действия договора, а Абоненты обязываются принять и полностью своевременно оплачивать тепловую энергию по ценам и в порядке, определенным сторонами в условиях настоящего договора.**

**Поскольку сторона договора является управляющей компанией, тепловая энергия поставляется в жилые дома, относящиеся к сфере ведения управляющей кампании.**

**При этом цена определяется исходя из заявленного объема теплопотребления Абонентом и тарифа, установленного уполномоченным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов на тепловую энергию.**

**Нормативными актами муниципальных образований устанавливаются размеры платы на горячее водоснабжение, при экономически обоснованном тарифе.**

**Таким образом, по мнению теплоснабжающих организаций, за потребленную в указанный период тепловую энергию оплата производилась собственниками жилых помещений исходя из тарифов, установленных органами местного самоуправления, которые меньше экономически обоснованных, в связи с чем образовалась разница между стоимостью тепловой энергии по экономически обоснованным тарифам и тарифам, установленным органом местного самоуправления, с учетом частичного возмещения потерь, что составляет экономических смысл их заявляемых к возмещению убытков в виде межтарифной разницы.**

**В силу статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.**

**Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).**

**В силу статьи 1069 Гражданского кодекса внедоговорной вред, причиненный гражданину или юридическому лицу в результате издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит возмещению за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации или казны муниципального образования.**

**Общими основаниями ответственности за причинение вреда являются противоправность поведения нарушителя, причинная связь между таким поведением и наступившим вредом, а также вина причинителя вреда (статья 1064 Гражданского кодекса).**

**Противоправность поведения нарушителя при наступлении гражданско-правовой ответственности, предусмотренной статьями 16, 1069 Гражданского кодекса, выражается в незаконности актов, действий или бездействия органов публичной власти.**

**Субъектами данной ответственности являются органы государственной власти или местного самоуправления, исполняющие свои властные публичные обязанности и выступающие от имени соответствующих публично-правовых образований, которые возмещают внедоговорной вред за счет казны.**

**Исходя из изложенного следует, что для наступления у органа публичной власти гражданско-правовой ответственности необходимо установление совокупности всех вышеуказанных элементов составляющих убытки.**

**При этом, отсутствие хотя бы одного из элементов не может привести к наступлению для публичного субъекта гражданско-правовой ответственности в виде убытков и, соответственно, влечет за собой отказ суда в удовлетворении требований о возмещении вреда.**

**Энергоснабжающие кампании зачастую не располагают доказательствами подтверждающих наличие убытков и их реальный размер.**

**В обоснование заявленных требований энергоснабжающие кампании указывают, что в результате государственного регулирования тарифов на тепловую энергию и горячую воду, не обеспечивающего в полном объеме возмещения населением поставляемой тепловой энергии и горячей воды, возникла межтарифная разница, обусловленная установлением тарифа на уровне ниже экономически обоснованного, которая привела к образованию у него убытков.**

**Вместе с тем, документальные доказательства, подтверждающие фактический размер тепловой энергии, поставленной в жилые дома и полученной за нее оплаты, свидетельствуют о том, что указанный размер меньше, чем было бы получено с учетом тарифа, установленного тарифно-регулирующим органом на соответствующий период на тепловую энергию, вырабатываемую котельными энергоснабжающими кампаниями.**

**Федеральным законом от 26.12.2005 N 184-ФЗ введено понятие "предельные индексы изменения размера платы граждан за коммунальные услуги", устанавливаемые в среднем по субъектам Российской Федерации и по муниципальным образованиям на очередной финансовый год, выраженные в процентах индексы максимально и минимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, действующих на конец текущего финансового года.**

**Частью 1 статьи 6 Федерального закона N 184-ФЗ было установлено, что размер платы граждан за коммунальные услуги, предусмотренные статьями 156 и 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, должны соответствовать предельным индексам, устанавливаемым в соответствии с настоящей статьей (льготный тариф).**

**Предельные индексы изменения размера платы граждан за коммунальные услуги устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным осуществлять правовое регулирование в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги) и контроль за их применением и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с указанными индексами по муниципальным образованиям с учетом соотношения платы граждан за коммунальные услуги и затрат по оказанию коммунальных услуг.**

**Из анализа указанных норм материального права следует, что регулирующие органы, обладающие полномочиями по установлению соответствующих тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, в императивном порядке обязаны были при их утверждении учитывать предельные индексы изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, которым должен соответствовать размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.**

**Применение льготных тарифов (тарифов утвержденных для населения на уровне ниже экономически обоснованных затрат) на электрическую энергию и мощность и тепловую энергию (мощность) допускается при наличии соответствующего решения регулирующего органа, в котором указаны потребители (группы потребителей), в отношении которых законодательно установлено право на льготы, основания для предоставления льгот и порядок компенсации выпадающих доходов гарантирующих поставщиков, энергоснабжающих организаций, энергосбытовых организаций, к числу потребителей которых относится население.**

**Правительство Российской Федерации в постановлении от 29.08.2005 N 541 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг" установило федеральный стандарт уровня платежей граждан в размере 100 процентов экономически обоснованных затрат на предоставление коммунальных услуг.**

**Следовательно, при издании нормативного акта, которым утверждался тариф на тепловую энергию, регулирующий орган должен был установить размер как экономически обоснованного тарифа на тепловую энергию, так и размер тарифа на тепловую энергию с учетом предельного индекса изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, а также предусмотреть порядок компенсации выпадающих доходов ресурсоснабжающей организации.**

**В силу статей 4-7 Федерального закона "О теплоснабжении" от 27.07.2010 N 190-ФЗ поставка тепловой энергии потребителям относится к регулируемому виду деятельности, где отношения складываются между органами государственной власти и частными субъектами гражданского оборота.**

**Исходя из положений, содержащихся в главе Ш Основ ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2004 N 109 механизм установления тарифов на коммунальные ресурсы поставляемые населению, основан на заявительном порядке, согласно которому любая ресурсоснабжающая организация, поставляющая соответствующий вид энергии, должна по своей инициативе осуществить сбор необходимых документов и обратиться в регулирующий орган для целей установления экономически обоснованного тарифа (цены) на основе которого такая организация вправе брать плату с конечного потребителя за поставленный ресурс.**

**Из анализа положений стать 6 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" и некоторые законодательный акты Российской Федерации" от 26.12.2005 N 184-ФЗ следует, что регулирующие органы, обладающие полномочиями по установлению соответствующих тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, в императивном порядке обязаны при их утверждении учитывать предельные индексы изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, которым должен соответствовать размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.**

**Согласно пункту 26 Основ N 109 применение льготных тарифов (тарифов утвержденных для населения на уровне ниже экономически обоснованных затрат) на электрическую энергию и мощность и тепловую энергию (мощность) допускается при наличии соответствующего решения регулирующего органа, в котором указаны потребители (группы потребителей), в отношении которых законодательно установлено право на льготы, основания для предоставления льгот и порядок компенсации выпадающих доходов гарантирующих поставщиков, энергоснабжающих организаций, энергосбытовых организаций, к числу потребителей которых относится население.**

**Следовательно, нормативный акт, утвердивший тариф на соответствующий коммунальный ресурс, должен содержать три обязательных элемента: размер экономически обоснованного тарифа; размер тарифа установленного для населения с учетом предельного индекса изменения размера платы граждан за коммунальные услуги; порядок компенсации выпадающих доходов ресурсоснабжающей организации, который предполагает обязательное определение состава, объема и получателя бюджетных ассигнований.**

**В случае если нормативный акт регулирующего органа содержит все вышеуказанные элементы, необходимые для установления наличия межтарифной разницы (выпадающих доходов) и оснований для ее выплаты, правоотношения сторон подлежат разрешению с применением норм бюджетного законодательства Российской Федерации.**

**В соответствии с положениями статей 6, 85, 174.2 Бюджетного кодекса Российской Федерации, расходные обязательства субъекта Российской Федерации применительно к рассматриваемому спору возникают перед ресурсоснабжающей организацией как получателем бюджетных средств не в результате самого факта издания нормативного акта, а в связи с отражением в нем конкретной обязанности публично-правового образования по предоставлению истцу в установленном размере денежных средств из соответствующего бюджета, запланированных в нем согласно методики, утвержденной финансовым органом.**

**При этом именно ресурсоснабжающие организации , как коммерческие организации, осуществляющие деятельность в области государственного регулирования поставляемой им продукции, по инициативе которой регулирующим органом устанавливается для него тариф, в целях защиты своих интересов и недопущения в будущем наступления для него негативных экономических последствий (образования убытков), должны как субъект теплоэнергетики, своевременно осуществлять действия направленные по выявлению такого рода нарушений его прав и законных интересов и предпринимать меры по оспариванию в установленном порядке принятых регулирующим органом соответствующих актов, которые противоречат закону или нормативно-правовому акту, действующим в области тарифного регулирования.**

**Согласно принципу, заложенному в законе, субъект предпринимательских отношений вправе получить полное возмещение неполученных сумм от образовавшейся межтарифной разницы при обеспечении потребителей (населения) тепловой энергией.**

**Одной из составляющих расчета сумм возмещения является показатель отпущенных теплоснабжающей организацией объемов энергоресурса на услугу отопления.**

**Однако, зачастую применение установленного для ресурсоснабжающих организаций тарифа на тепловую энергию в течение многих лет не оспаривают, чем содействуют увеличению размера возникших у них убытков.**

**Наличие суммарной разницы между экономически обоснованным тарифом и тарифом установленным с учетом предельного индекса, само по себе не подтверждает размер причиненных убытков, который необходимо определять в динамике доходов, полученных истцом в спорный период, однако сведений о сумме фактически оплаченной в спорный период населением за оказанные коммунальные услуги в материалах дела не имеется.**

**Расчеты ресурсоснабжающих кампаний зачастую не подтверждаются счетами-фактурами, выставленными в адрес управляющих кампаний за потребленную тепловую энергию и горячую воду в спорный период.**

**Кроме того, в обоснование расчетов представляются данные о площадях отапливаемых помещений, которые разнятся с данными о площадях помещений, использованными при установлении тарифа на тепловую энергию в спорный период.**

**Согласно ч. 1 статьи 157 Жилищного кодекса РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными на то органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.**

**В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Закона N 222 определение размера возмещения убытков осуществляется с учетом экономически обоснованного тарифа, предельного максимального тарифа, норматива потребления тепловой энергии на отопление, отапливаемой площади жилищного фонда.**

**Нормативный показатель услуги отопления определяется из расчета на кв.м. площади отапливаемого помещения (пункт 7 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306). В свою очередь, показатель площади объектов энергопотребления может уменьшаться (увеличиваться) за счет изменения их количества в течение регулируемого периода.**

**Помимо этого, объем энергопотребления может отклоняться от нормативных показателей за счет организации общедомового учета потребления тепловой энергии.**

**В качестве доказательств, подтверждающих фактическую площадь жилых домов, которым оказаны услуги теплоснабжения, представляются в электронном виде данные с официального сайта Росреестра.**

**Вместе с тем, представленные сведения о площади жилых помещений в жилых домах не в полной мере соответствуют фактическим данным.**

**В некоторых домах имеются квартиры с неопределенной площадью, по некоторым квартирам в домах площади указаны несколько раз.**

**В отдельных домах суммарная площадь квартир превышает площадь, указанную в ранее представленном расчете.**

**Кроме того, кампании зачастую не доказывают, что приведенные им в качестве доказательств площади, имели место быть на момент оказания услуг.**

**Не учитываются и нежилые помещения, имевшиеся домах.**

**В связи с чем суды, приходили к выводу о том, что кампании не доказывали наличие в действиях ответчиков, привлекаемых истцом к солидарной ответственности таких элементов деликтной ответственности, как противоправность и размер, причиненного в результате неправомерных действий вреда.**

**Согласно пункту 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.05.2011 г. N 145 "Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел о возмещении вреда, причиненного государственными органами, органами местного самоуправления, а также их должностными лицами" требование о возмещении вреда, причиненного в результате издания нормативного правового акта государственного органа или органа местного самоуправления, не соответствующего закону или иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, может быть удовлетворено в случае, если такой нормативный правовой акт признан недействующим по решению суда общей юрисдикции, арбитражного суда.**

**Оспаривание нормативного правового акта на соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, а также на наличие полномочий органа или лица, принявшего оспариваемый нормативный правовой акт, осуществляется в порядке главы 23 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.**

**Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 г. N 14489/11, возложение на публично-правовое образование ответственности за понесенные предприятием убытки без исследования вопроса о соответствии закону или иному правовому акту акта государственного органа этого публично-правового образования, утвердившего спорные тарифы, не соответствует условиям, при наличии которых допускается возмещение вреда, причиненного гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов по правилам статей 16 и 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации.**

**Как разъяснено в пункте 16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.06 N 23 "О некоторых вопросах применения арбитражными судами норм Бюджетного кодекса Российской Федерации", в тех случаях, когда публично-правовое образование в правовых актах, принимаемых во исполнение законов, устанавливающих льготы, предусматривает последующую компетенцию не полученной от потребителей платы, неисполнение этой обязанности по компенсации влечет возникновение убытков у лица, реализовавшего товары (выполнившего работы, оказавшего услуги) по льготным ценам или без получения платы от потребителя.**

**Следовательно, такие споры являются спорами о взыскании убытков, обусловленные избранным законодателем способом реализации льгот, предусматривающим последующую компенсацию организациям неполученной платы.**

**На основании вышеуказанного постановления Правительства РФ и принятого Государственной Думой Российской Федерации Федерального закона от 26.12.2005 № 184-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и некоторые законодательные акты Российской Федерации» Приказом управления тарифно-ценовой политики и потребительского рынка Брянской области от 06.04.2006 г. №4/1-жкх был установлен предельный индекс изменения размера платы граждан за коммунальные услуги.**

**Данный индекс устанавливался на совокупность всех коммунальных услуг: газоснабжение, энергоснабжение, отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение.**

**Согласно пунктам 6, 7 Основ ценообразования № 520 тариф на горячую воду представляет собой ставку платы за потребление горячей воды из расчета платы за кубический метр горячей воды.**

**Пунктами 47, 48 Основ ценообразования № 520 предусмотрено, что тарифы на горячую воду и надбавки к таким тарифам устанавливаются для организаций коммунального комплекса, осуществляющих непосредственно производство горячей воды и оказание услуг по горячему водоснабжению с использованием систем централизованного горячего водоснабжения. Тарифы на горячую воду включают в себя стоимость кубического метра холодной воды и расходы на подогрев воды, определяемые как произведение количества тепловой энергии, установленного в соответствии с Основами ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2004 № 109.**

**Согласно пункту 1 Основ ценообразования № 109 они определяют основные принципы и методы регулирования тарифов на электрическую и тепловую энергию и на соответствующие услуги.**

**Тарифы на тепловую энергию устанавливают органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов.**

**Органы местного самоуправления вправе устанавливать тарифы на тепловую энергию, отпускаемую непосредственно источниками тепловой энергии, обеспечивающими снабжение тепловой энергией потребителей, расположенных на территории одного муниципального образования, при условии наделения их такими полномочиями законом субъекта Российской Федерации.**

**Следовательно, законодательство не предусматривает установление тарифов на горячую воду органами регулирования субъектов Российской Федерации.**

**Тарифы на тепловую энергию используются при установлении органом местного самоуправления тарифа на горячую воду.**

**Возмещение экономически обоснованных тарифов предусматривается публичными образованиями путем утверждения порядка предоставления за счет средств бюджета субсидий предприятиям, учреждениям и организациям жилищно-коммунального хозяйства.**

**Порядок получения субсидий, установленный нормативными правовыми актами муниципальных образований не обжалуются как нормативно-правовые акты, затрагивающие права и интересы субъектов экономических отношений.**

**Предоставление указанных субсидий осуществляется на основании соответствующих договоров или соглашений, однако ресурсоснабжающие организации зачастую не пользуются предоставленным механизмом компенсации межтарифной разницы, закрепленными на уровне субъекта Российской Федерации.**

**Неся финансовые потери при этом поставщики энергоресурсов зачастую предъявляют бремя своих неурегулированных финансовых обязательств на управляющие кампании и в конечном счете на собственников жилых помещений.**

**Конфликтность в этой сфере, зачастую обусловлена отсутствием во многих домах индивидуальных приборов учета в эксплуатации и данными индивидуальных приборов учета на начало и конец расчетного периода.**

**Поэтому задолженность за поставленный ресурс, исчисляется исходя из норматива потребления, который включает потребление ресурса на общедомовые нужды.**

**Несовершенство методики расчета за потребленные энергоресурсы зачастую и приводит к различным конфликтным ситуациям, например в том числе обусловленным завышением объема поставленного ресурса на общедомовые нужды.**

 **При этом законодатель не устанавливает процедур, которые бы позволили снизить потери во внутридомовых сетях, и позволили бы противодействовать, например, неправомерными подключениям к внутридомовым электрическим и водопроводным сетям.**

**Ведь как показывает практика зачастую система договоров, заключаемых собственниками жилья, управляющими кампаниями, ТСЖ, поставщиками коммунальных услуг, и органами местного самоуправления в лице предприятий жилищно-коммунального хозяйства не позволяет в должной мере отрегулировать отношения между субъектами частно-правовых, а зачастую как сказано выше и публично-правовых отношений .**

**Одной из причин этого можно отметить и пассивное отношение собственников жилых помещений к заключению договоров и их исполнению поставщиками коммунальных услуг, а также зачастую пассивным поведением последних по вопросам ценового нормативного регулирования публичными образованиями.**

**В связи с этим есть основания полагать, что базовым условием, исключающим значительную долю конфликтных ситуаций в сфере жилищно коммунального обслуживания является отсутствие единого регулирующего механизма, который бы регламентировал прозрачные правила поведения субъектов данных отношений .**

**Пока такой механизм не сформируется, старые конфликты обусловленные пробелами в законодательстве не только будут иметь место, но и будут порождать новые.**

**Органам государственной власти всех уровней необходимо принимать прозрачные и всем понятные правила, не создавая новых противоречий и судебных прецедентов.**

**Список литературы**

**1. Федеральный закон от 27.07.2010 "О теплоснабжении" N 190-ФЗ"// Собрание законодательства РФ", 02.08.2010, N 31, ст. 4159.**

**2.Федеральный закон от 14.04.1995 № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации»//** **"Собрание законодательства РФ", 17.04.1995, N 16, ст. 1316.**

**3. Постановление Правительства Российской Федерации от 29.08.2005 N 541 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг"//** **"Собрание законодательства РФ", 05.09.2005, N 36, ст. 3706**

**4. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306"Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг"//** **"Собрание законодательства РФ", 29.05.2006, N 22, ст. 2338**

**5.Григорьева В. Сложности учета потребленной тепловой энергии и ТСЖ // Жилищное право. 2012. N 2. С. 71 - 82.**

**6.Лапина М.А., Карпухин Д.В. Роль органов исполнительной власти общей компетенции в жилищной сфере // Жилищное право. 2009. N 11. С. 95 - 108.**

 **7.** **Матиящук С. Об отдельных вопросах, возникающих при рассмотрении споров, связанных с расчетами за коммунальные услуги // Жилищное право. 2014. N 1. С. 47 – 56**

 **8.** **Михайлов Д.И. Коммунальные услуги как объект гражданских прав // Новый юридический журнал. 2012. N 4. С. 97 - 106.**

1. http://www.arbitr.ru/press-centr/news/totals/ [↑](#footnote-ref-1)
2. http://www.gks.ru/ [↑](#footnote-ref-2)
3. http://www.nalog.ru/rn48/related\_activities/statistics\_and\_analytics/forms/ (форма № 4-НОМ) [↑](#footnote-ref-3)
4. Смотри подробнее Солдатенков В.Ю. Взыскание долга с банкрота: неочевидное, но вероятное / В.Ю. Солдатенков // Налоговая политика и практика, 2012, № 10 (118). – С. 74-77. [↑](#footnote-ref-4)