

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Алтайский государственный университет»

На правах рукописи



Каратаев Евгений Михайлович

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ  
В УСЛОВИЯХ ГОРОДСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ  
(на примере Кемеровской области – Кузбасса)**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
(региональная экономика)

Диссертация на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Научный руководитель:  
доктор экономических наук, профессор  
Шваков Е.Е.

Барнаул 2022

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ МОДЕЛЕЙ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ РЕГИОНА .....	11
1.1 Теоретические основы развития организационно-экономических моделей управления жилищно-коммунальным хозяйством региона.....	11
1.2 Организационно–экономические модели управления жилищно- коммунальным хозяйством в зарубежных странах и их влияние на региональную экономику.....	41
1.3 Этапы и проблемы формирования организационно-экономических моделей управления жилищно-коммунальным хозяйством региона.....	60
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ КЕМЕРОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ.....	78
2.1 Социально – экономическое положение и основные характеристики развития Кемеровской агломерации .....	78
2.2 Анализ состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства Кемеровской агломерации.....	94
2.3 Модели управления жилищно-коммунальным хозяйством в муниципальных образованиях Кемеровской агломерации: характеристика и анализ.....	152
ГЛАВА 3. РАЗРАБОТКА ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ В КЕМЕРОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ.....	168
3.1 Подходы к управлению жилищно-коммунальным хозяйством в Кемеровской агломерации.....	168
3.2 Создание межмуниципальных учреждений как инструмент развития организационно – экономической модели управления жилищно- коммунальным хозяйством .....	182
3.3 Организационно-экономические аспекты создания Межмуниципального учреждения «Управляющая компания Кемеровской агломерации».....	208
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	225
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	228
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	257

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Жилищно-коммунальное хозяйство России претерпевает сложный и длительный процесс реформирования, начиная с 90-х годов 20 века и по настоящее время. Анализ нормативно-правовых актов, принятых в рамках реформ, позволяет сделать вывод, что сфера жилищно-коммунального хозяйства стала приобретать все большую социальную значимость, следовательно, вопросы управления развитием жилищно-коммунального хозяйства затрагивают интересы каждого жителя и являются объектом управления региональной экономики, поскольку обуславливает в том числе, и уровень, и качество их жизни.

В данной отрасли действует большое количество законодательных и нормативно-правовых актов, регулирующих различные аспекты данной отрасли и устанавливающих порядок взаимодействия всех субъектов управления ею. Ежегодно в большинство из данных документов вносится целый перечень изменений, в первую очередь направленных на организацию предоставления жилищно-коммунальных услуг населению. Не смотря на проведение значительного объема работ в рамках реформирования жилищно-коммунального хозяйства, многие исследователи отмечают отсутствие заметных положительных результатов реализации реформы.

В этой связи в рамках диссертационной работы основное внимание уделено вопросам управления многоквартирным домом и организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

На региональном уровне закладываются направления развития ЖКХ (тарифная политика, социальная политика, стратегия развития), которые в дальнейшем реализуют муниципальные образования данного региона. Городские агломерации являются одним из механизмов реализации региональных стратегий устойчивого развития. Создание агломераций направлено, прежде всего, на решение общих проблем территорий.

Значимыми на сегодняшний день являются проблемы наиболее социально ориентированной отрасли народного хозяйства, – жилищно-коммунального хозяйства, которая является ключевым элементом обеспечения жизнедеятельности населения муниципальных образований.

До 1992 года в России управление многоквартирными домами осуществлялось государственными предприятиями. Административные методы управления, применяемые в данный период, оказались неэффективными.

Однако, и переход от административных к рыночным механизмам также не привел к ожидаемым результатам в отрасли жилищно-коммунального хозяйства. В настоящее время наибольшая доля многоквартирных домов находится в управлении коммерческих управляющих компаний, финансово-экономическое состояние которых не является стабильным. Положение также усугубляется недостаточной правовой и экономической грамотностью потребителей.

Таким образом, изучаемая проблема носит актуальный характер и имеет практическую направленность, так как применяемые ранее модели управления жилищно-коммунальным хозяйством не обеспечили устойчивого функционирования предприятий данной отрасли и необходимого качества жилищно-коммунальных услуг.

В этой связи необходимы новые подходы к управлению развитием жилищно-коммунального хозяйства в регионе на основе агломераций муниципальных образований, модели взаимодействия с экономикой и анализ влияния сферы жилищно-коммунального хозяйства на социально-экономические показатели региона.

**Степень разработанности проблемы.** Изучению различных аспектов развития моделей управления жилищно-коммунальным хозяйством посвятили свои исследования: С. И. Баженов, Ю. А. Безруких, С. А. Белолипецкий, А. А. Бутенко, В. А. Гассуль, Н. И. Бобровская, Г. Д. Дроздов, Е. В. Ильина, С. А. Кирсанов, Е. Ю. Королева, С. Г. Косенко, М. Н.

Павленков, Э. З. Сакаева, М. А. Скворцова, М. П. Соломонов, М. Е. Стадолин, Д. В. Стаханов, О. Е. Фролова, Т. В. Хышова и др.

Научные исследования, посвященные региональной экономике, управлению социально-экономическими процессами с применением экономико-математических и эконометрических методов моделирования, базируются на трудах ученых Г. В. Бакушевой, С. Н. Бочарова, В. А. Вайтиева, К. Б. Герасимова, И. В. Дроздовой, Е. В. Егоровой, Э. О. Иремадзе, В. Ф. Колпакова, В. В. Мищенко, Е. И. Роговского, Н. А. Садовниковой, А. Я. Троцковского, Е. Е. Швакова, Р. А. Шмойловой и др.

Однако, аспекты управления развитием требуют постоянного научного поиска с целью эффективного управления сферой жилищно-коммунального хозяйства.

Исторические аспекты развития жилищно-коммунального хозяйства в России рассмотрены С. Ю. Тальяновым, Е. И. Тумаковой, Д. В. Макаровым, М. Н. Кондратьевой, О. С. Григоровым, П. Н. Захаровым, О. Б. Скрипник, В. З. Черняк, А. А. Горбуновым и др.

Зарубежный опыт рассмотрен С. А. Кожевниковым, Т. С. Бажаевой, З. Хусаиновой, Г. Д. Дроздовым, А. А. Горбуновым и др., а также зарубежный опыт межмуниципального сотрудничества в сфере ЖКХ – В. Е. Рохчиным, А. Ф. Москаленко и др.

Среди современных российских ученых, работы которых посвящены организационно-экономическим аспектам создания агломераций муниципальных образований, можно выделить работы: Р. В. Бабун, Л. Л. Зобовой, В. А. Медведева, П. Д. Косинского, В. А. Шабашева и др.

Однако, на взгляд автора, недостаточно исследованными остаются вопросы, связанные с управлением развития жилищно-коммунального хозяйства в городских агломерациях, в настоящее время исследователями не рассмотрен вопрос о создании межмуниципальных учреждений в форме некоммерческой организации, а также вопросы, касающиеся перераспределения финансовых ресурсов между муниципальными

образованиями агломерации при совместном решении вопросов развития сферы.

Данное обстоятельство связано со сложностью объекта исследования, что и предопределило актуальность темы исследования.

**Целью диссертационной работы** является разработка организационно-экономической модели управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях городской агломерации.

Для достижения цели были поставлены следующие **задачи**:

1. Уточнить место и роль жилищно-коммунального хозяйства в региональной экономике

2. Исследовать теоретические положения, раскрывающие сущность, цели и содержание развития управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях городской агломераций.

3. Разработать организационно-экономическую модель управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях городских агломераций.

4. Определить условия, принципы и возможности развития межмуниципальных учреждений «Управление жилищно-коммунального хозяйства Кемеровской агломерации» и «Управляющая компания Кемеровской агломерации».

5. Предложить и обосновать организационно-экономические аспекты создания муниципального учреждения «Управляющая компания Кемеровской агломерации».

**Объектом исследования** является процесс развития организационно - экономической модели управления жилищно-коммунальным хозяйством как элемента региональной экономики.

**Предметом исследования** является совокупность организационно-экономических отношений, возникающих в процессе развития модели управления жилищно-коммунальным хозяйством в городских агломерациях.

Для выполнения научных исследований объектами наблюдения были выбраны муниципальные образования, входящие в состав Кемеровской агломерации.

**Область исследования.** Исследования проведены в рамках специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: региональная экономика 3.12. Региональные особенности социально-экономического развития, типы регионов (развитые и депрессивные, доноры и реципиенты, монопродуктивные и диверсификационные, с крупными городскими агломерациями и без них, и др.); 3.17 Управление экономикой регионов. Формы и механизмы взаимодействия федеральной, региональной, муниципальной власти, бизнес - структур и структур гражданского общества. Функции и механизмы управления. Методическое обоснование и разработка организационных схем и механизмов управления экономикой регионов; оценка их эффективности. 3.18 «...экономические и социальные проблемы местного самоуправления». 3.19. Проблемы рационального использования региональных материальных и нематериальных активов – природных ресурсов, материально-технической базы, человеческого капитала и др.

**Теоретической и методологической базой исследования** являются теоретические положения, представленные в работах отечественных и зарубежных ученых в области изучения проблем управления жилищно-коммунальным хозяйством, а также работы ученых, посвященных проблемам экономико-математического и эконометрического моделирования. Для решения поставленных задач использовались методы корреляционного и регрессионного анализа, табличные и графические методы представления статистических данных, методы прогнозирования. Математические методы излагаются по ходу построения моделей конкретных экономических задач, возникающих в управлении ЖКХ. В основу работы были положены статистические материалы о состоянии и развитии жилищно-коммунального хозяйства в муниципальных образованиях, входящих в состав Кемеровской агломерации.

**Информационная база исследования** представлена данными территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области, законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, Кемеровской области-Кузбасса, г. Кемерово, г. Березовский, Кемеровского и Топкинского муниципальных округов.

**Научная новизна** диссертационного исследования состоит в авторской разработке и обосновании теоретических и прикладных подходов к развитию организационно-экономической модели управления жилищно-коммунальным хозяйством в городских агломерациях, что нашло отражение в следующих элементах научной новизны:

**1. Уточнено место и роль жилищно-коммунального хозяйства в региональной экономике.** Выявлены показатели социально-экономического развития региона, на которые оказывает воздействие жилищно-коммунальное хозяйство. Определена роль органов государственной и муниципальной власти в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе вопросы местного значения органов местного самоуправления.

**2. Уточнены и дополнены теоретические положения, раскрывающие сущность, цели и содержание развития управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях городской агломераций.** Выделены этапы формирования жилищно-коммунального хозяйства в России. Систематизированы факторы, оказывающие влияние на систему управления жилищно-коммунального хозяйства. Сформулировано авторское понятие «Организационно – экономическая модель управления жилищно-коммунальным хозяйством».

**3. Предложена организационно-экономическая модель управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях городских агломераций.** Представлены показатели мониторинга результативности управления учреждениями жилищно-коммунального хозяйства в условиях городских агломераций. Разработан механизм перераспределения финансовых ресурсов между муниципальными образованиями Кемеровской

агломерации при совместном решении вопросов в сфере ЖКХ, который предполагает, как вертикальные, так и горизонтальные направления финансовых потоков между муниципальными образованиями.

**4. Определены условия, принципы и возможности развития межмуниципальных учреждений «Управление жилищно-коммунального хозяйства Кемеровской агломерации» и «Управляющая компания Кемеровской агломерации».** Разработана организационная структура Управления жилищно-коммунального хозяйства Кемеровской агломерации. Дополнен перечень показателей деятельности органов местного самоуправления в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

**5. Предложены и обоснованы организационно-экономические аспекты создания Межмуниципального учреждения «Управляющая компания Кемеровской агломерации».** Представлены цели и задачи межмуниципального учреждения. Обоснованы подходы профессионального управления многоквартирными домами по средствам разработки соответствующих стандартов управления. Разработана форма годового плана управления многоквартирными домами. Представлен проект организационной структуры «Управляющая компания Кемеровской агломерации». Рассчитан инфраструктурный фонд, который предлагается формировать от полученной прибыли «Управляющая компания Кемеровской агломерации».

**Научная и практическая значимость исследования.** Полученные автором результаты могут использоваться:

1. В качестве основы для перехода территорий муниципальных образований (агломераций городов) к новым формам управления многоквартирными домами.

2. В деятельности законодательных органов власти, осуществляющих регулирование отрасли ЖКХ.

3. В деятельности организаций любых организационно-правовых форм собственности, осуществляющих управление многоквартирными домами.

4. Результаты исследования могут быть использованы в преподавательской деятельности при изучении дисциплин: «Основы организации местного самоуправления», «Система муниципального управления», «Управление социально-экономическим развитием муниципальных образований».

**Апробация работы и внедрение результатов исследования.** Основные положения диссертационной работы докладывались и обсуждались на научно-практических конференциях: Научно-практическая конференция молодых ученых с международным участием «Россия молодая» (Кемерово, 2017 г.), Всероссийская молодежная научно-практическая конференция «Экологические проблемы промышленно развитых и ресурсодобывающих регионов: пути решения» (Кемерово, 2016 г.), Третья с международным участием научно-практическая конференция школьников, студентов и преподавателей «Учим управлять и учимся управлять» (Кемерово, 2016 г.).

Разработанные автором теоретические положения и методические рекомендации внесены в настоящее время в деятельность администрации Топкинского муниципального округа (акт внедрения от 03.02.2021 г. № 0302/21). Теоретико-методологические и практические результаты диссертационного исследования используются в учебном процессе.

Публикации по теме исследования. По теме диссертации опубликовано 12 научных работ, из них 7 статей в журналах из списка, рекомендованного ВАК России; 1 статья в журналах, индексируемых в международной базе Scopus.

**Структура и объем работы** определяются целью, поставленными задачами и логикой исследования. Диссертационная работа содержит 292 страницы машинописного текста, в том числе 42 таблицы, 59 рисунков, кроме этого, в ней представлен список литературы из 191 наименований и 23 приложения.

# **ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ МОДЕЛЕЙ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ РЕГИОНА**

## **1.1. Теоретические основы развития управления жилищно-коммунальным хозяйством региона в условиях городской агломерации**

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) является ключевым элементом обеспечения жизнедеятельности населения и важнейшей отраслью регионального управления, затрагивающая социальную, экономическую политику региональных и муниципальных органов власти. Только реализации системной региональной политики в сфере развития ЖКХ способно обеспечить устойчивое развитие муниципальных образований. Качество оказываемых услуг организациями жилищно-коммунального комплекса имеют существенное воздействие на качество жизни населения и уровень конкурентоспособности региона в борьбе за человеческий капитал.

В настоящий период времени особенности управления жилищно-коммунальным хозяйством (ЖКХ) обусловлены его социальной и экономической значимостью, а также сложной системой взаимосвязей субъектов управления и потребителей жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), прежде всего, населения.

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой совокупность отраслей экономики, обеспечивающих работу инженерной инфраструктуры населённых пунктов. В сферу его деятельности входят, капитальный и текущий ремонт зданий, теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, ремонт инженерных коммуникаций, а также благоустройство территорий городов и населенных пунктов (зеленые насаждения, городские дороги и элементы их благоустройства, пешеходные и велосипедные дорожки, объекты инженерной защиты территории, уличное освещение, объекты санитарной уборки и др.) и утилизация ТБО. (Рисунок 1.1)



Рисунок 1.1 - Структура жилищно-коммунального хозяйства региона

Жилищно-коммунальное хозяйство занимает существенное место, как в региональной экономике, так и в экономике страны в целом. Так, например, среднегодовая численность работников задействованных в отрасли ЖКХ составляет более 3 млн. человек, что является 2-м по численности показателем среди самых крупных отраслей в экономике страны после строительства. По экспертным оценкам доля отрасли ЖКХ в ВВП страны составляет 5%, доля основных фондов отрасли ЖКХ равна 26 % от основных фондов России, что составляет 19 млн. объектов жилого фонда, 2,9 млрд. кв.м. жилья. ЖКХ является одной из энергоемких отраслей России, суммарная доля потребления энергоресурсов которой, составляет 20% от всех энергоресурсов страны. (Рисунок 1.2) [87].



Рисунок 1.2 – Положение отрасли ЖКХ в экономике России

В связи с тем, что ЖКХ является важным сектором экономики, в котором сосредоточены огромные человеческие и материальные ресурсы и от эффективности функционирования которого зависит устойчивость социально-экономического развития территории и государства в целом, важным является определение места и роли отрасли ЖКХ в экономике региона. (Рисунок 1.3)



Рисунок 1.3 – Место и роль жилищно-коммунального хозяйства в экономике региона

Важнейшей особенностью ЖКХ является реализация сложной системы взаимосвязей хозяйствующих субъектов предприятий ЖКХ и потребителей услуг (население, организации, предприятия и т.д.). В свою очередь хозяйствующие субъекты ЖКХ взаимодействуют через подсистему технологических связей. Значимость ЖКХ для развития экономических систем обусловлена в первую очередь тем, что жилищно-коммунальное хозяйство формирует устойчивый спрос на продукцию машиностроения и прочих отраслей промышленности, строительства, квалифицированную рабочую силу.

Динамичное жилищное строительство порождает потребность в комплексном освоении новых территорий (строительстве дорог, социальной инфраструктуры, организаций сферы обслуживания и т.п.). Кроме этого, ЖКХ является поставщиком ресурсов (электроэнергии, газа, воды, тепла) для производственной и коммерческой деятельности хозяйствующих субъектов. (Рисунок 1.4)

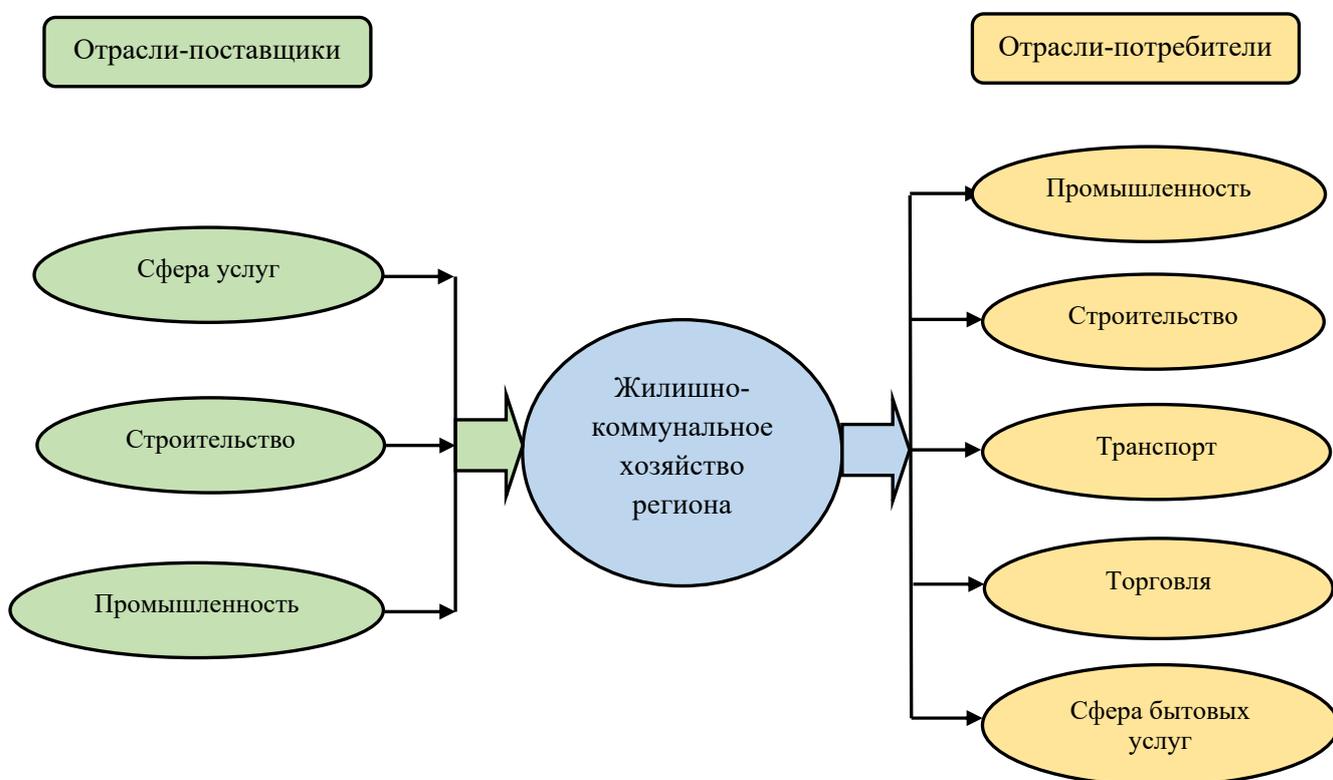


Рисунок 1.4 – Связь жилищно-коммунального хозяйства с другими отраслями экономики

Учитывая важную роль ЖКХ в экономике, полномочия распределены между органами государственной и муниципальной власти (Рисунок 1.5)

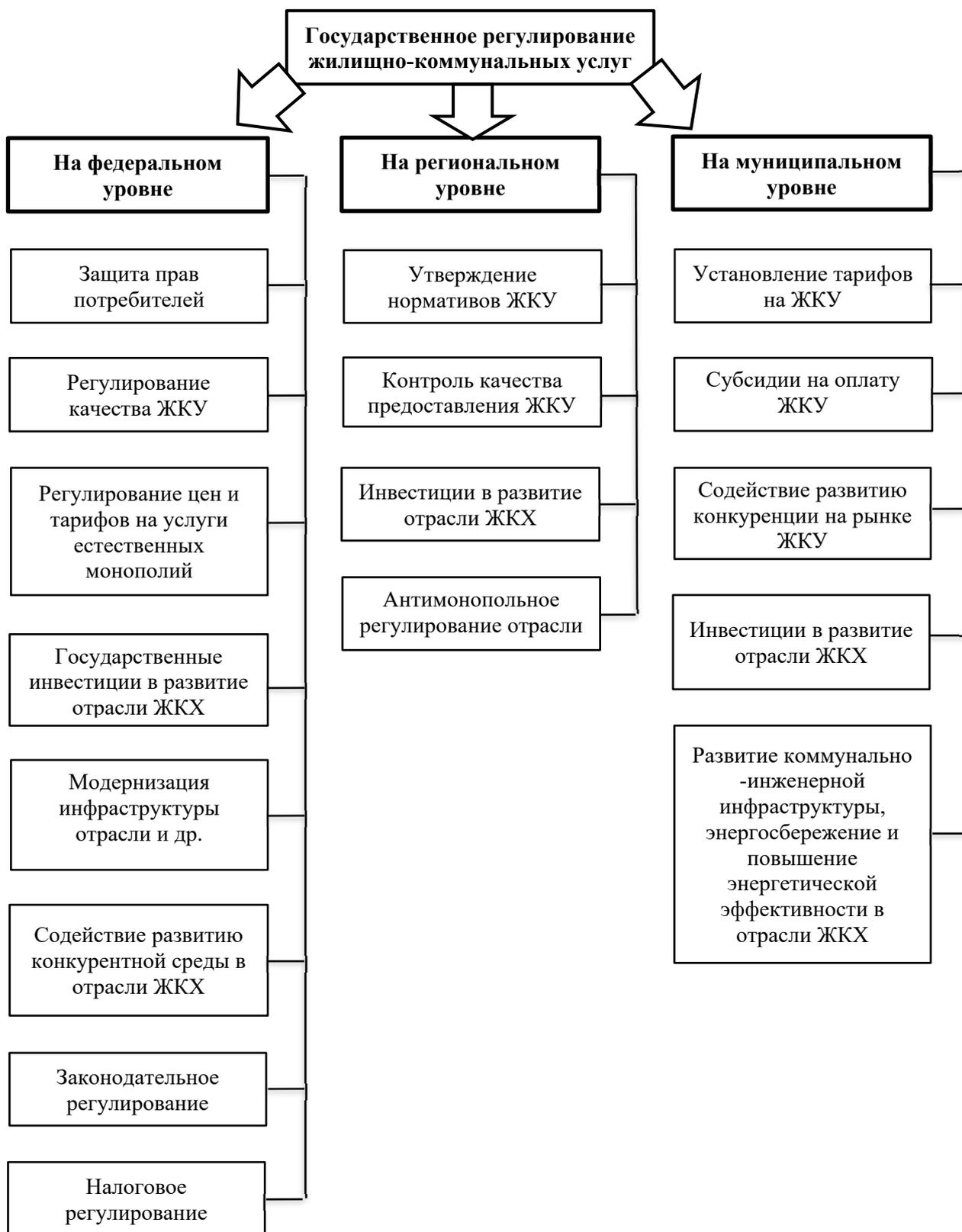


Рисунок 1.5 – Формы и методы государственного регулирования ЖКУ

Государственное регулирование жилищно-коммунальных услуг включает в себя три уровня:

1) Федеральный уровень регулирования предполагает законодательное регулирование, а также разработку и утверждение стратегических документов развития отрасли в целом;

2) Региональный уровень регулирования предполагает реализацию государственной политики в сфере ЖКХ, осуществление федеральных законодательных и иных правовых документов, правил, норм и государственных стандартов качества, капитального ремонта, реконструкции и эксплуатации объектов жилищно-коммунальной сферы, обеспечение поддержки муниципального управления в развитии ЖКХ, а также осуществление оценки эффективности и контроль деятельности муниципальных органов в сфере ЖКХ;

3) Муниципальный уровень регулирования предполагает установление экономически обоснованных тарифов ЖКУ, развитие и реализация мер социальной защиты граждан по оплате за ЖКУ, содействие развитию конкуренции на рынке, а также принятии мер по развитию коммунальной инфраструктуры и привлечению инвестиций в развитие отрасли ЖКХ в рамках возложенных полномочий.

Необходимо также отметить, что полномочия органов местного самоуправления в решении вопросов местного значения муниципального, городского округа, связанных с обеспечением жизнедеятельности населения отражены в ст. 16 Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации":

4) организация в границах муниципального, городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации;

4.1) осуществление муниципального контроля за исполнением единой теплоснабжающей организацией обязательств по строительству, реконструкции и (или) модернизации объектов теплоснабжения;

24) участие в организации деятельности по накоплению (в том числе раздельному накоплению), сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, захоронению твердых коммунальных отходов;

25) утверждение правил благоустройства территории муниципального, городского округа, осуществление муниципального контроля в сфере благоустройства, предметом которого является соблюдение правил благоустройства территории муниципального, городского округа, в том числе требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур и предоставляемых услуг (при осуществлении муниципального контроля в сфере благоустройства может выдаваться предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований, выявленных в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинга безопасности), организация благоустройства территории муниципального, городского округа в соответствии с указанными правилами, а также организация использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах муниципального, городского округа;

Жилищно-коммунальное хозяйство оказывает значительное влияние на показатели социально-экономического развития регионов. В последнее время в числе оценок масштабов экономической деятельности в регионах стал использоваться такой параметр как оборот организаций. Он представляет собой стоимость отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и услуг, а также выручку от продажи приобретенных ранее на стороне товаров без налога на добавленную стоимость и акцизов. Оборот организаций определяется

по основным видам экономической деятельности, которые по современной системе построения экономической информации включают следующие виды:

- сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство;
- рыболовство, рыбоводство;
- добыча полезных ископаемых;
- обрабатывающие производства;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды;
- строительство;
- оптовая и розничная торговля, ремонт транспортных средств, бытовых изделий и предметов личного пользования;
- гостиницы и рестораны;
- транспорт и связь;
- операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг;
- государственное управление и обеспечение военной безопасности, обязательное социальное обеспечение;
- здравоохранение и предоставление социальных услуг;
- предоставление прочих коммунальных и персональных услуг.

ЖКХ оказывает влияние на такие региональные социально-экономические показатели: производство и распределение электроэнергии, газа и воды; предоставление прочих коммунальных и персональных услуг. Вид деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» разделяется на следующие подвиды: производство, передача и распределение электроэнергии; производство и распределение газового топлива; производство и распределение пара и горячей воды; сбор, очистка и распределение воды.

Следующая группа показателей характеризует объемы и динамику производства и включает:

- индексы производства по видам экономической деятельности;
- объем финансовых вложений и инвестиций в основной капитал;

- ввод жилых домов, в том числе индивидуальных;
- объем платных услуг населению;

Перечень показателей, характеризующих финансово-экономическое состояние отраслей тепло-, энерго-, газо-, водоснабжения и водоотведения, а также физическое состояние инфраструктуры их составляющей в субъектах Российской Федерации включает в себя:

- доля просроченной кредиторской задолженности;
- доля просроченной дебиторской задолженности;
- коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности;
- доля инвестиционных расходов в первоначальной балансовой стоимости основных средств;
- финансовый результат (прибыль/убыток);
- доля бюджетного софинансирования отрасли;
- аналитический показатель EBITDA (по конкретной отрасли);
- отношение EBITDA /Выручка (Рентабельность по EBITDA);
- отношение Долг/EBITDA;
- коэффициент текущей ликвидности;
- Фактическое освоение средств в рамках инвестиционных программ организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности;
- уровень оплаты коммунального ресурса;
- коэффициент износа основных средств;
- количество аварий в результате технологических нарушений в расчете на 1 км сетей;
- количество аварий на источниках производства ресурсов в отопительный период, отнесенное к их количеству.

Для рассмотрения теоретических подходов формирования организационно – экономической модели управления ЖКХ необходимо рассмотреть само понятие «жилищно-коммунальное хозяйство».

М. Е. Стадолин, А. П. Жуков, О. А. Петрина дают следующее определение: жилищно-коммунальное хозяйство – это «крупная отрасль

непроизводственной сферы, предназначенная для сохранности и улучшения использования жилищного фонда, бесперебойного обеспечения населения коммунальными услугами, необходимыми для жизни и деятельности человека, дальнейшего повышения общего уровня благоустройства и санитарного состояния территорий муниципальных образований» [157, с. 7].

С. А. Кожевников считает, что жилищно-коммунальное хозяйство – это одна из крупнейших и сложных подсистем экономики, включающая в себя элементы производственной, коммерческой, социальной, кредитно-финансовой, информационной и институциональной инфраструктур. Деятельность данной подсистемы, по его мнению, направлена на создание условий, необходимых для обеспечения нормальной жизнедеятельности человека, стабильного функционирования социальной и производственной сферы территории [129, с. 109].

По Д. В. Стаханову, жилищно-коммунальное хозяйство – это «совокупность различных, но организационно и технологически взаимосвязанных видов производственно-экономической деятельности, ориентированных на выполнение работ или оказание услуг, объективно необходимых для жизнеобеспечения территории, посредством предоставления жилищно-коммунальных услуг» [159, с. 7].

Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский и Е. Б. Стародубцева отдельно рассматривают понятия «жилищное хозяйство» и «коммунальное хозяйство».

Жилищное хозяйство – это «сфера экономики, часть хозяйства страны, обеспечивающая содержание в надлежащем состоянии, функционирование жилого фонда, то есть совокупности жилых и вспомогательных помещений» [157].

Коммунальное хозяйство – это «совокупность служб, организаций, технических средств по обслуживанию населения (водоснабжение, энергоснабжение, теплоснабжение, канализация, городской транспорт, химчистка, бани, дорожное хозяйство, уборка улиц, дворов и др.)» [157].

Роль жилищно-коммунального хозяйства в региональной экономике и управлении наиболее полно раскрывается через его экономическую сущность и социальную значимость. Экономическая сущность ЖКХ определена постоянным спросом на услуги и работы, развитием системы жизнеобеспечения муниципальных территорий как элемента региональной системы и высоким потенциалом для бизнес-структур, способных на основе проектов муниципально-частного партнерства взаимодействовать с органами местного самоуправления [156, с. 9].

Жилищно-коммунальное хозяйство является самостоятельным, ключевым, а также доминирующим элементом региональной инфраструктуры, т.к. не только опосредует, но и является составной частью других элементов региональной инфраструктуры (Рисунок 1.6) [99, с. 54].

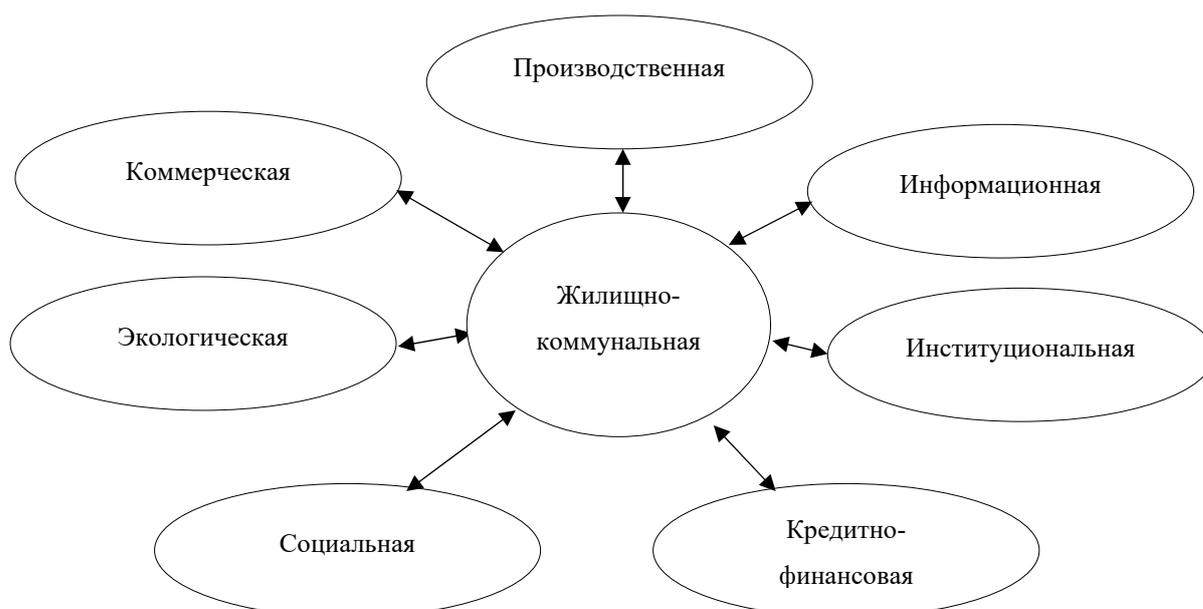


Рисунок 1.6 – Жилищно-коммунальная инфраструктура как доминирующий и ключевой элемент региональной инфраструктуры

Жилищно-коммунальное хозяйство - это важнейшая инфраструктурная отрасль экономики, поскольку включает в себя следующие элементы:

- производственная инфраструктура (создает условия для стабильного функционирования отраслей реального производства: транспортная инфраструктура (дороги, мосты), инженерные коммуникации, связь);
- коммерческая инфраструктура (обеспечение работы оптовой, розничной торговли и т.п.);
- социальная инфраструктура (создание условий для функционирования объектов здравоохранения, общественного питания, образования, туризма, торговли);
- кредитно-финансовая инфраструктура (единые расчетно-кассовые центры (ЕРКЦ), терминалы оплат ЖКУ, финансово-кредитные фонды);
- информационная (обеспечение потребителей полной, прозрачной и достоверной информацией о деятельности организаций сферы ЖКХ: СМИ, ресурсы сети Интернет);
- институциональная инфраструктура (управление хозяйственной деятельностью региона);
- экологическая инфраструктура (комплекс взаимодействующих между собой природных и искусственных объектов и систем, обеспечивающих условия сохранения среды жизни человека) [129, с. 9].

Е. Е. Шваков относит ЖКХ к социальной инфраструктуре региональной социально-экономической системы, которая в свою очередь, «выполняет сегодня главную роль в формировании человеческого капитала в регионах, закладывает на перспективу основу для эффективного регионального социально-экономического развития» [185, с. 12].

Важнейшее социальное значение ЖКХ очевидно: оно обеспечивает наиболее существенные стороны жизнедеятельности людей и направлено на удовлетворение приоритетных потребностей населения [99; 108; 132; 167; 174-175 и др.].

Роль (значение) жилищно-коммунального хозяйства в системе региональных социально-экономических отношений отражается

в реализации значимых для региона задач (реализации соответствующей системы управления в сфере ЖКХ региона):

- планирование и выполнение комплекса мероприятий по обеспечению установленных стандартов эксплуатации и содержания объектов и качества ЖКУ;

- разработка и утверждение тарифов на отдельные виды ЖКУ;

- определение стратегии и программы реформирования ЖКХ;

- формирование конкурентной среды в сфере ЖКХ, в том числе на основе разделения функций системы договорных отношений среди управляющих организаций и исполнителей услуг;

- создание благоприятных организационно-экономических и правовых условий для развития самоуправления граждан и др. [169, с. 14].

Для наиболее полного анализа рассмотрим подходы к определению термина «жилищно-коммунальное хозяйство». Не смотря на большое количество определений данного термина, представленных в научной литературе, в настоящее время нет однозначного толкования понятия (Приложение А).

Некоторые российские исследователи (М. Н. Павленков, Н. К. Кемайкин, И. М. Павленков, О. В. Максимчук, Т. А. Першина, Г. А. Голикова) [143; 132, с. 11] считают, что жилищно-коммунальное хозяйство – это отрасль экономики, а также комплекс отраслей экономики (Ю. А. Канцер, М. Н. Кондратьева) [127; 132, с. 4].

К крупной отрасли непроектной сферы ЖКХ относят М. Е. Стадолин, А. П. Жуков, О. А. Петрина [167, с. 9].

С. Ю. Тальянов считает ЖКХ сложной и важной частью городского хозяйства [172, с. 4].

Авторы статьи «Анализ системы ЖКХ как основополагающей структуры в строительной отрасли» в журнале «Экономика и предпринимательство» делают вывод, что «жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой комплекс социально-экономических

общественных отношений, реализуемых в направлениях, непосредственно связанных с жилищными, коммунальными услугами, правоотношениями, вытекающими из прав собственности на инфраструктуру ЖКХ и жилищный фонд, а также сопутствующих общественных отношений, влияющие на развитие отрасли» [114, с. 856].

Д. В. Стаханов формулирует следующее определение: «жилищно-коммунальное хозяйство в современном понимании – это сложная, многофункциональная система, включающая в себя совокупность жилищного, коммунального секторов и инвестиционно-строительного комплекса и реализующая основные направления социально-экономического развития региона» [169, с. 16]. Таким образом, указанный автор характеризует ЖКХ как систему.

С. А. Кожевников и О. А. Антонова относят ЖКХ к одной из сфер экономики [129; 80, с. 4].

Следует отметить, что в Жилищном кодексе РФ определение рассматриваемого термина не приводится. Однако, по тексту термин «жилищно-коммунальное хозяйство» употребляется со словом «сфера»: «в сфере жилищно-коммунального хозяйства» [2].

В Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства РФ № 80-р от 26.01.2016, представлено следующее определение: «жилищно-коммунальное хозяйство - одна из базовых отраслей российской экономики, обеспечивающая население жизненно важными услугами.....» [29]. Действительно, в структуре ЖКХ тесно переплетаются технические, экономические, социальные, политические аспекты (Рисунок 1.7) [109, с. 203].



Рисунок 1.7 – Структура ЖКХ (по Р. В. Бабун)

Прекращение функционирования любого из указанного направления деятельности (электроснабжение, водоснабжение и др.) (или какие-либо сбои в их работе) может привести к возникновению чрезвычайной ситуации [167; 99, с. 56].

ЖКХ отличается следующими характеристиками:

- является одной из ключевых подсистем экономики страны;
- имеет сложную систему регулирования и взаимодействия хозяйствующих субъектов и потребителей услуг;
- имеет сложную инженерную инфраструктуру;
- имеет острый социальных характер функционирования;
- ЖКХ выполняет производственные и непроизводственные функции, связанные с изготовлением материальных продуктов и оказанием услуг.

Кроме того, ЖКХ влияет также на деятельность организаций муниципального образования.

Организации ЖКХ, в свою очередь, можно разделить по социальной значимости на три уровня следующим образом:

- организации, обеспечивающие удовлетворение жизненно необходимых потребностей населения;
- организации, осуществляющие виды деятельности, пользование которыми потребитель осуществляет каждый день или с периодичностью в несколько дней;
- организации, осуществляющие виды деятельности, пользование которыми потребитель осуществляет по мере необходимости [167, с.7].

Организацию работы коммунальных предприятий осложняет прямая зависимость производства от потребления услуг, которая обуславливает необходимость расчета мощностей по наибольшей потребности при низком среднем уровне и неравномерности ее использования по времени. А высокая стоимость фондов коммунальных предприятий за счет резервной мощности снижает эффективность инвестиций в коммунальное хозяйство.

Представляется невозможным невыполнение производственной программы ресурсоснабжающими предприятиями по подаче воды, электро- и теплоэнергии, т.к. это влияет на обеспечение бесперебойной и надежной работы коммунальных предприятий, которая должна достигаться путем систематического контроля за безаварийной работой оборудования, проведения требуемых ремонтов, наличия разветвленного сетевого хозяйства, правильного учета и точности расчетов за предоставляемые услуги.

В целом указанные уровни организаций ЖКХ отличаются как взаимозависимостью, так и достаточной автономностью, а также большим разнообразием [93, с. 13].

Следовательно, ЖКХ является зависимым от потребностей населения, проживающего на определенной территории. Организации ЖКХ осуществляют виды деятельности, направленные на обслуживание не отдельных потребителей, а всех потребителей на конкретной территории.

Важное значение здесь имеет территория региона, поскольку на региональном уровне закладываются направления развития ЖКХ (тарифная политика, социальная политика, стратегия развития), которые в дальнейшем реализуют и муниципальные образования данного региона. Кроме того, именно на территории региона зачастую осуществляют деятельность предприятия-монополисты.

По мнению О. С. Григорова, «не население существует для ЖКХ а, наоборот, ЖКХ реализует свою деятельность в интересах населения» [108, с. 6].

Ведь данная отрасль оказывает влияние на уровень жизни каждой семьи [153, с. 8]. А уровень и качество жизни населения является в настоящее время одной из важнейших задач, по которой необходимый уровень еще не достигнут [1].

Таким образом, высокая социальная значимость ЖКХ усиливает необходимость именно государственного регулирования данной сферы экономики, на которую оказывают влияние различные факторы (Таблица 1.1).

Таблица 1.1 – Факторы, оказывающие влияние на развитие ЖКХ [111]

Факторы	Содержание
Правовые	Особенности правового регулирования сферы ЖКХ при осуществлении экономической, финансовой, тарифной политики; влияют на формы и методы взаимодействия органов власти и хозяйствующих субъектов и др.
Финансовые, материально-технические	Определяют общую рыночную конъюнктуру для ЖКХ: общий уровень экономического развития, стоимость капитала, темп инфляции, уровень безработицы, бюджетная, налоговая, промышленная, инвестиционная, инновационная политика; непосредственно влияют на процессы формирования и распределения ресурсов на всех уровнях управления

Продолжение таблицы

Технологические	Характеризуют изменение состояния жилищно-коммунальной подсистемы региональной и муниципальной экономики вследствие появления инновационных технологий в области строительства, инфраструктуры, управления и т. д.
Управленческие	Связаны с состоянием системы управления ЖКХ (качество управления, профессионализм руководителей, специалистов и служащих, наличие и эффективность информационной базы и т.д.)

Экономическая значимость ЖКХ определяется постоянным потребительским спросом на работы и услуги, развитием системы жизнеобеспечения территорий как элемента региональной системы и высоким потенциалом для бизнес-структур, способных на основе различных проектов взаимодействовать с органами власти [156, с. 9].

Основные фонды ЖКХ составляют четвертую часть экономического потенциала страны [111, с. 4].

По мнению С. А. Кирсанова, качество функционирования ЖКХ, в условиях равноправного существования организаций ЖКХ всех форм собственности, «позволяет создать поле качества экономических отношений собственников услуг ЖКХ и создать сетевую среду для реализации принципов социально-ориентированной рыночной экономики» [128, с. 110].

Таким образом, от развития ЖКХ зависят среда обитания человека и развитие других элементов инфраструктуры региона.

Отметим, что под жилищно-коммунальным хозяйством различные исследователи и политические деятели понимают либо «отрасль» (совокупность отраслей), либо «сферу», либо другие элементы (система, комплекс социально-экономических общественных отношений, часть городского хозяйства и др.).

Отрасль – это «совокупность производств, обладающих общностью производимой продукции, технологии и удовлетворяемых потребностей; в страховании различают три отрасли исходя из объектов - имущественное, личное и страхование ответственности» [157].

Сфера – «в экономике область определенного вида деятельности» [157].

Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности [152] обеспечение электроэнергией, газом, паром, кондиционирование воздуха, водоснабжение, водоотведение и другие направления, входящие в структуру ЖКХ, относятся к видам экономической деятельности.

При этом необходимо отметить социальную значимость ЖКХ которая заключается, как в формировании комфортных и безопасных условий жизни населения на территории муниципального образования, так и в бесперебойном предоставлении высококачественных жилищных и коммунальных услуг. С точки зрения социальной значимости и уровня удовлетворения различных потребностей С. А. Кожевников выделяет три основных вида жилищно-коммунальных услуг:

1. Услуги, обеспечивающие минимальную комфортность и безопасность проживания в жилищном фонде, отказ от которых в принципе невозможен без ущерба для нормального существования и воспроизводства как объектов жилого сектора, так и самого населения. Они связаны с проведением работ, гарантирующих безаварийную эксплуатацию жилья, надежность и безотказность предоставления необходимых услуг (текущий и капитальный ремонт жилья, теплоснабжение и др.).

2. Услуги, обеспечивающие нормальный уровень проживания, предоставляемые населению с полным соблюдением их объема, качества и периодичности оказания. Достижение данного уровня должно являться основным ориентиром государственной политики и деятельности органов власти всех уровней в сфере ЖКХ.

3. Услуги, обеспечивающие повышенную комфортность проживания, включающие в себя спектр дополнительных услуг (консьерж, коллективная антенна и т.п.) [129, с. 10].

Ключевыми особенностями жилищно-коммунальных услуг являются:

1. Потребление жилищно-коммунальных услуг носит насущный характер, так как направлено на удовлетворение базовых физиологических потребностей населения, что практически не позволяет полностью отказаться от их потребления или существенно сократить его объемы. Кроме того, в данных услугах нуждаются большинство жилых и нежилых объектов, практически все отрасли экономики, что приводит к возникновению постоянного спроса и позволяет отнести жилищно-коммунальные услуги к категории социально значимых (всеобщий характер потребления услуг).

2. Потребление услуг, как правило, носит постоянный и неотложный характер (должны быть оказаны в полном объеме в тот момент, когда возникает необходимость у потребителя). Это, в свою очередь, обуславливает требование бесперебойности и надежности их предоставления.

3. Жилищно-коммунальные услуги не взаимозаменяемы, т. е. каждый вид услуг предназначен для удовлетворения определенных потребностей человека и производства.

В то же время потребление услуг имеет индивидуальный характер, т. е. предназначено для удовлетворения личных потребностей человека. Фактор индивидуальности в формировании потребностей в услугах проявляется также в форме побудительного мотива, определяющего момент возникновения потребностей, интенсивность, продолжительность процесса потребления.

4. Потребление жилищно-коммунальных услуг зависит от регулярности и периодичности, уклада жизни людей, суточного и недельного ритма жизни, регламента трудовой деятельности, поэтому

происходит более интенсивно и продолжительно в одно время, менее интенсивно в другое.

5. Сезонный характер предоставления некоторых услуг (например, уборка снега) [111, с. 12-13].

Учет вышеперечисленных общих и специфических особенностей жилищно-коммунального хозяйства является необходимым условием повышения эффективности системы управления и государственной политики в данной сфере экономики, на которую оказывают влияние различные факторы (Таблица 1.2).

Таблица 1.2 – Факторы, оказывающие влияние на систему управления ЖКУ [111]

Факторы	Содержание
I. Внешние	
1. Государственные	1. Политические (оказывают влияние на намерения органов власти (федеральных, региональных, муниципальных), методы и формы проведения государственной политики в отношении развития территорий и отраслей экономики и др.). 2. Нормативно-правовые (особенности правового регулирования сферы ЖКХ при осуществлении экономической, финансовой, тарифной политики; влияют на формы и методы взаимодействия органов власти и хозяйствующих субъектов и др.)
2. Экономические	1. Факторы макроокружения (определяют общую рыночную конъюнктуру для ЖКХ: общий уровень экономического развития, стоимость капитала, темп инфляции, уровень безработицы, бюджетная, налоговая, промышленная, инвестиционная, инновационная политика; непосредственно влияют на процессы формирования и распределения ресурсов на всех уровнях управления). 2. Факторы непосредственного окружения (напрямую связаны с потребителями и поставщиками услуг: уровень финансово-экономического состояния, ожиданий и удовлетворенности потребностей и др.)
3. Технологические	Характеризуют изменение состояния жилищно-коммунальной подсистемы региональной и муниципальной экономики вследствие появления инновационных технологий в области строительства, инфраструктуры, управления и т. д.

Продолжение таблицы

Факторы	Содержание
4. Прочие	Обусловлены вероятностью возникновения негативных, форс-мажорных ситуаций (чрезвычайные ситуации природно-климатического, техногенного характера и т. п.)
Факторы	Содержание
II. Внутренние	
1. Финансово-экономические	Характеризуют текущее состояние и экономический потенциал ЖКХ в целом, а также отдельных хозяйствующих субъектов отрасли
2. Технологические	Отражают сложившееся технико-технологическое состояние жилищно-коммунального хозяйства территории (производственные параметры, степень износа основных средств и т.д.)
3. Организационно-управленческие	Связаны с состоянием системы управления ЖКХ (качество управления, профессионализм руководителей, специалистов и служащих, наличие и эффективность информационной базы и т.д.)

По мнению автора, государство и органы местного самоуправления должны оказывать влияние на все вышеназванные факторы, так как только комплексное управление данной сферой способно обеспечить высокий уровень оказываемых услуг в сфере ЖКХ.

Е.Ю. Королева обращает особое внимание на понятие «сегмент жилищно-коммунальных услуг» - часть рынка в сфере ЖКХ, которая включает в себя отношения между хозяйствующими субъектами по коммунальному обслуживанию, содержанию и ремонту жилых домов [133, с. 59].

Для более глубокого понимания теоретических основ управления жилищно-коммунальным хозяйством дадим определение следующим понятиям:

Поставщик – это категория предприятий и организаций, которые оказывают домохозяйствам ЖКУ.

Потребитель – это лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги. Потребителем ЖКУ являются домохозяйства.

Домохозяйство (домашнее хозяйство) – экономическая единица, состоящая из одного или нескольких лиц, постоянно проживающих в данном жилище, обеспечивающих себя всем необходимым для жизни, а также объединенных отношениями, возникающими при организации их совместного потребления и совместного быта.

Особенностью ЖКХ является разнообразие форм подчиненности его предприятий в территориальном аспекте.

Так, в крупных городах с районным делением часть отраслей имеет предприятия и организации, которые разбиты по подчиненности по административным округам и районам города. К примеру, организации, осуществляющие деятельность в сфере жилищного хозяйства, ремонтно-строительного производства, дорожного и паркового хозяйства и др.

При других вариантах районирования, не совпадающем с административными районами города, имеются сетевые хозяйства, такие, как водопроводно-канализационное, газовое, теплоэнергетическое. В некоторых отраслях отсутствует районирование, при этом они являются общегородскими.

В настоящий период времени в территориальной организации населения на смену городским и сельским поселениям, развивающимся относительно автономно, приходят новые высококонцентрированные формы «группового» расселения, образующиеся при близком расположении поселений и формировании интенсивных связей между ними. Одной из таких форм являются городские агломерации. Такая форма расселения требует организации особой организационно-экономической модели управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях городских агломераций.

Важнейшей особенностью ЖКХ как объекта управления является также его направленность на удовлетворение приоритетных потребностей населения. Предприятия ЖКХ, удовлетворяя соответствующие потребности населения и других категорий потребителей, обеспечивают необходимые

условия для нормальной жизнедеятельности человека и служат одной из важнейших предпосылок развития экономического потенциала и формирования имиджа территорий муниципальных образований. Именно поэтому управленческая деятельность органов власти муниципального образования в значительной степени ориентируется на решение проблем ЖКХ [167, с. 10-11].

В связи с этим целесообразно рассмотреть особенности функционирования жилищно-коммунального комплекса (ЖКК) муниципальных образований, которые заключаются в следующем:

- сочетание производственных и непроизводственных функций, связанных с изготовлением материальных продуктов и оказанием услуг;
- социальная значимость ЖКХ усиливает необходимость регулирования со стороны органов власти и необходимость контроля со стороны потребителей;
- создание как коммерческих, так и некоммерческих организаций;
- отрасль представлена как естественными монополиями, так и отраслями, в которых возможна и необходима конкуренция;
- многообразие организационно-правовых форм предпринимательства и форм собственности;
- рассредоточение центров оказания услуг соответственно системе расселения, что обуславливает особую роль местных органов самоуправления;
- необходимость гарантированного обеспечения минимума услуг независимо от платежеспособности населения;
- многообразие потребителей (граждане, коммерческие и некоммерческие организации);
- отсутствие альтернативных источников получения услуг [167, с. 12].

Для наиболее полного раскрытия понятия «жилищно-коммунальное хозяйство» рассмотрим кратко жилищное и коммунальное хозяйство.

Жилищное хозяйство муниципального образования включает, как жилищный фонд, так и организации, созданные для его обслуживания, содержания, эксплуатации и ремонта, а также организации, необходимые для управления этой деятельностью.

Жилищные условия обуславливают возможность и функционирование такого первичного и основополагающего института для развития общества, как семья. Неудовлетворительное состояние жилищного фонда, крайне низкая доступность жилья стало причиной кризисных явлений в российских семьях со всеми вытекающими последствиями: низким демографическим ростом, снижением продолжительности жизни населения, углубляющимся конфликтом между поколениями и другими негативными социальными тенденциями.

Специфика жилищного фонда заключается в следующем:

- жилищный фонд – это объект потребления населением муниципального образования, который со временем изнашивается;
- жилищный фонд удовлетворяет потребность населения в необходимом благе – жилье;
- объем жилищного фонда влияет на экономический рост муниципальных образований;
- в развитии жилищного фонда большую роль играют органы местного самоуправления;
- потребительский спрос всегда является растущим, т.к. потребность в жилье практически не насыщаема (рост семьи, желание улучшить жилищные условия).

Таким образом, в сфере управления жилищным фондом проявляются и соприкасаются интересы и власти, и населения, и бизнеса.

Жилищный фонд – это основа национального богатства любого государства и в РФ составляет более четверти основных фондов страны. Ключевым источником пополнения жилого фонда является жилищное строительство [99, с. 16].

Динамика основных показателей, характеризующих развитие жилищного фонда России, приведена в Таблице 1.3.

Таблица 1.3 – Показатели развития жилищного фонда России [87]

Наименование показателя	Ед. изм.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Общая площадь жилых помещений всего	млн кв. м	3362,6	3467,3	3574,6	3655,3	3701,9
в среднем на одного жителя (на конец года)	млн кв. м	23,4	23,7	24,4	24,9	25,2
Аварийный жилищный фонд	млн кв. м	23,8	23,8	19,6	22,7	24,6
Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда	%	0,7	0,7	0,5	0,6	0,7

На конец 2019 г. в среднем на одного жителя приходилось 25,2 млн кв. м общей площади. Показатель средней жилищной обеспеченности имеет тенденцию к росту, как в связи со строительством новых жилых домов, так и за счет естественной убыли населения.

Ввод нового жилья не перекрывает старение жилищного фонда. В настоящее время аварийный жилищный фонд составляет 24,6 млн кв. м.

В последние годы наблюдается неудовлетворительное состояние с ремонтом и техническим состоянием жилищного фонда. В связи с этим, как отмечают специалисты, в городах России в ближайшее время может выйти из строя до 200 млн кв. м общей площади жилья. Если не будет преодолено отставание с ремонтом домов и обеспечение их сохранности, то объём жилья, подлежащего капитальному ремонту, может достигнуть объёмов нового строительства [167].

Коммунальное хозяйство включает систему водоснабжения и водоотведения и систему энергоснабжения (теплоснабжение, электро- и газоснабжение).

Организация систем теплоснабжения представляет значительную сложность для органов местного самоуправления, так как данные системы требуют значительных капиталовложений в теплотехническое оборудование и тепловые сети, непосредственно влияют на экологическое и санитарное состояние окружающей среды.

Основная задача систем энергообеспечения – надежность электроснабжения, которая зависит от бесперебойности работы электроприемников. Необходимая степень надежности определяется тем возможным ущербом, который может быть нанесен производству при прекращении их питания.

Как правило, муниципальные системы электроснабжения не имеют значительных собственных генерирующих мощностей (электростанций), а используют покупную электроэнергию. В настоящее время на большей части территории продавцами электроэнергии являются региональные энергосистемы (АО-энерго), а также муниципальные предприятия электрических сетей и подразделения энергосбыта, которые, в свою очередь, перепродают электроэнергию конечным потребителям. Эти факторы определяют состав и особенности организации электроснабжения муниципальных образований.

Системы энергоснабжения и население муниципальных образований являются крупнейшими потребителями сетевого газа как наиболее дешевого, экономичного и экологически чистого вида топлива.

В настоящее время газифицированы практически все города и крупные населенные пункты. Большинство предприятий являются потребителями природного газа. Потребление природного газа населением страны увеличилось за последние 10 лет более чем в 3 раза [167].

Таким образом, жилищно-коммунальное хозяйство является одним из главных элементов социально-экономической системы и одной из крупных отраслей российской экономики, которое имеет очень сложную структуру со значительным числом элементов.

Следовательно, в процессе исследования вопросов управления данной отраслью необходимо применять такие научные методы, как системный анализ, исследование операций и процессов, основу которых составляет моделирование.

Модель – это «концептуальный инструмент, ориентированный в первую очередь на управление моделируемым процессом или явлением. При этом функция предсказания, прогнозирования служит целям управления» [107, с. 59].

Модели должны включать три типа соответствия:

- между способом организации социального мира и способом, каким модель описывает этот мир;
- между аппаратом, используемым в процессе моделирования, и концептуальным аппаратом моделируемой теории;
- между теорией и социальным миром.

Существующая типология моделей и схема их взаимосвязи (Рисунок 1.8)

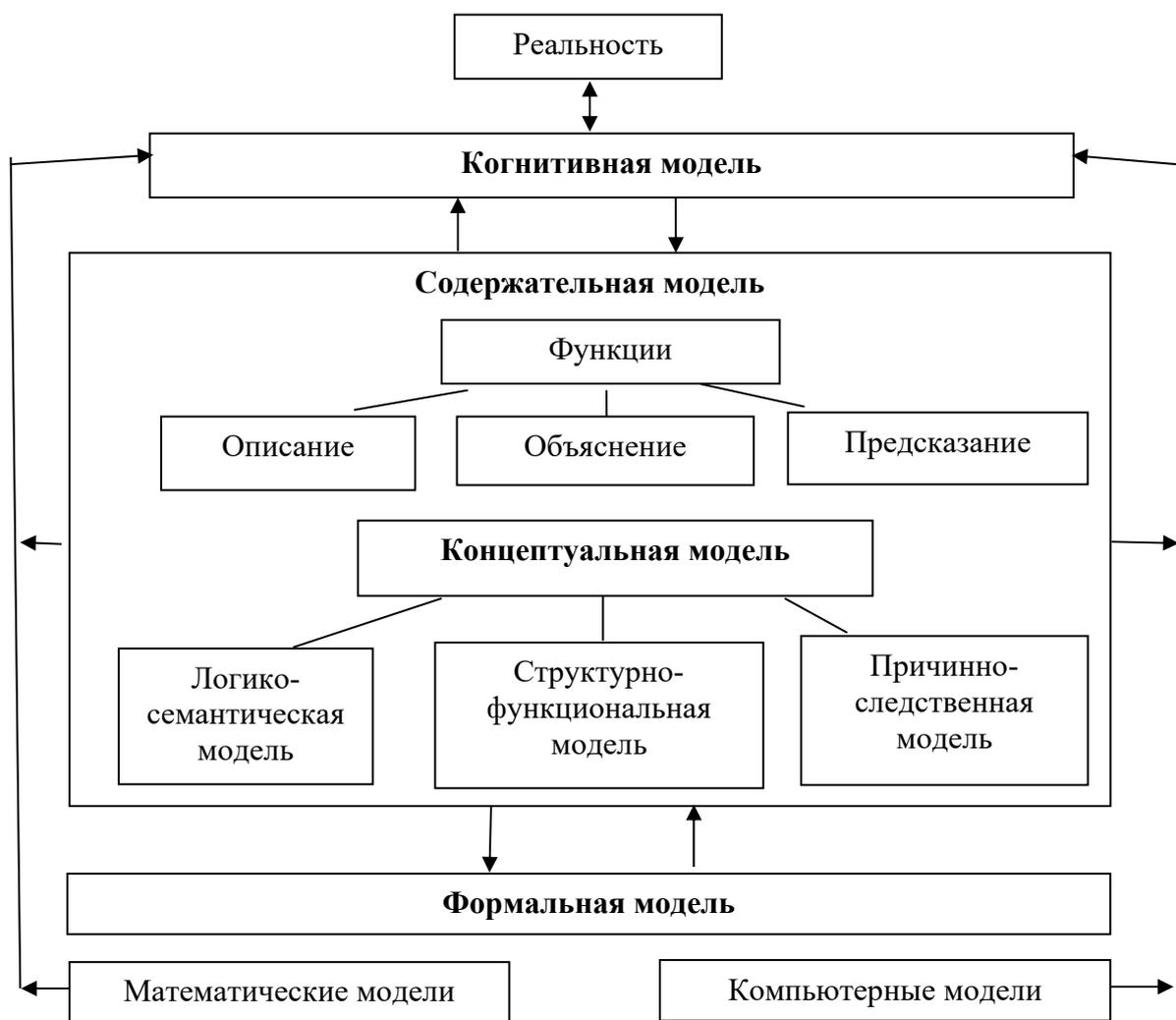


Рисунок 1.8 – Типы моделей [107]

Для обеспечения устойчивого развития сферы жилищно-коммунального хозяйства необходимо разработать организационно-экономическую модель, которая должна отражать процесс управления, выделять его главные характеристики, структуру, этапы, взаимосвязи, задачи, критерии оценки. Организационно-экономическая модель представляет собой формализованное описание процесса управления устойчивым развитием муниципального образования и региона является его идеальным аналогом. Модель помогает отделить главные характеристики явления от второстепенных, внутренние от внешних. Она предоставляет возможность более точно описать существующие закономерности, определить структуру явлений. Организационно-экономическая модель является важнейшим инструментом познания экономических явлений, использование которой обладает высокой продуктивностью. Реализация организационно-экономической модели управления позволит решить ряд задач:

- обосновать приоритетные направления устойчивого развития жилищно-коммунального хозяйства агломерации и входящих в его состав муниципальных образований;

- обеспечить методические основы обоснования перспективных направлений устойчивого развития сферы жилищно-коммунального хозяйства региона;

- сформулировать приоритеты повышения количественных и качественных характеристик ЖКУ;

Таким образом, исходя из имеющихся определений и проведенного анализа считаем возможным и целесообразным предложить следующие авторские определения:

1. «Организационно – экономическая модель управления жилищно-коммунальным хозяйством» – это системные положения, содержащие теоретические и инструктивные утверждения о структуре и функциях управления крупной отраслью, связанной с сохранностью и улучшением

использования жилищного фонда, бесперебойным обеспечением населения качественными коммунальными услугами, необходимыми для жизни и деятельности человека.

2. «Жилищно-коммунальное хозяйство» – это доминирующая сфера региональной экономики, направленная на достижение более высокого уровня качества жизни населения путем создания безопасной и комфортной среды обитания человека и обеспечения бесперебойного предоставления жизненно необходимых услуг населению.

Следует отметить, что на протяжении многих лет повышение уровня качества жизни населения является одной из основных задач реформирования ЖКХ (Приложение Б).

## **1.2 Организационно – экономические модели управления жилищно-коммунальным хозяйством в зарубежных странах**

Исследуя научную литературу, посвященную проблемам развития жилищно-коммунального хозяйства, можно выделить три основные модели управления указанной отраслью экономики:

- социально-ориентированная модель, предполагающая существенную роль органов власти в организации функционирования ЖКХ и предоставлении ЖКУ потребителям;

- либеральная модель, предполагающая существенную роль некоммерческих организаций при минимальном участии органов власти, в ведении которых находится разработка нормативно-правовых актов, регулирующих рынок ЖКХ и устанавливающих условия для развития конкуренции;

- смешанная модель, объединяющая в себе элементы административного и рыночного управления отраслью (Рисунок 1.9) [129].

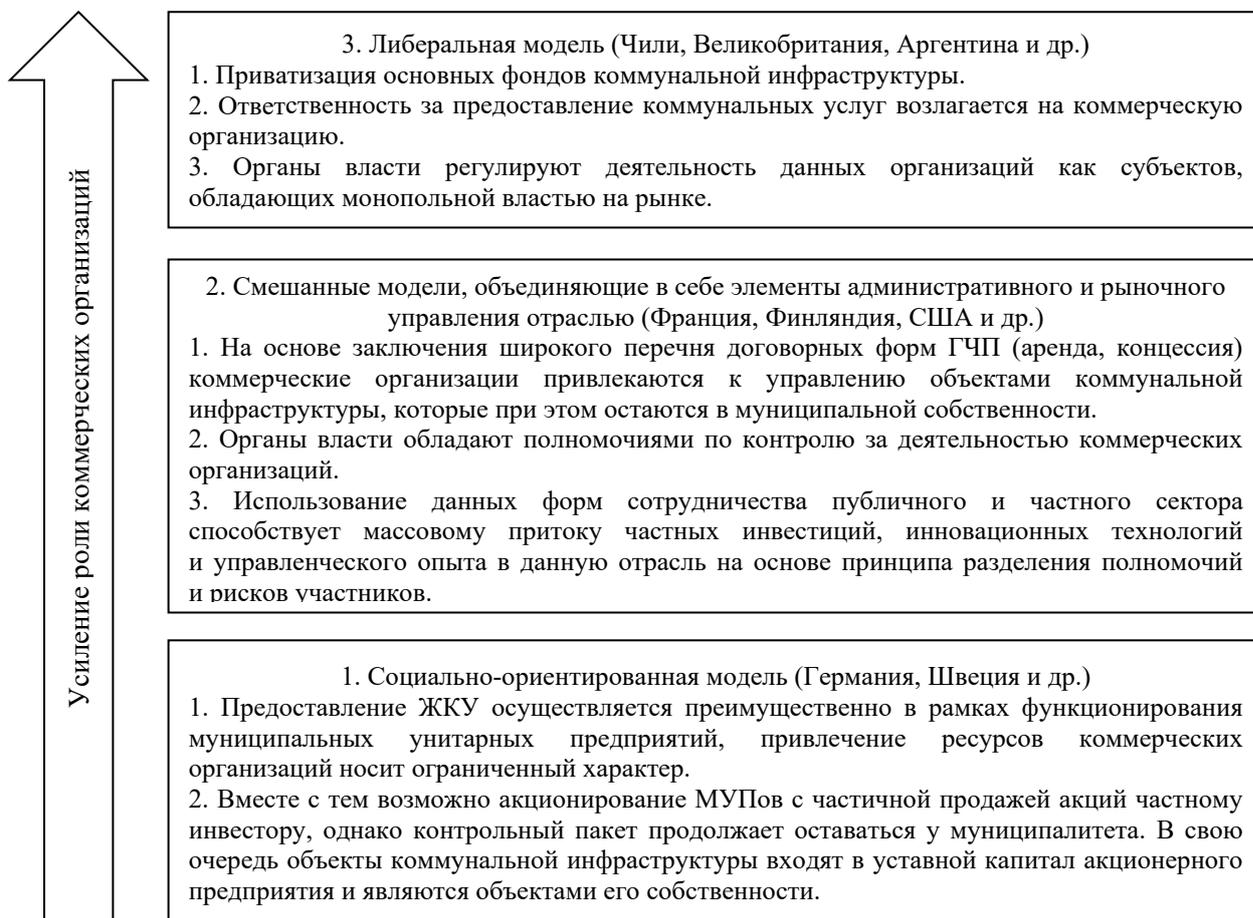


Рисунок 1.9 – Модели управления жилищно-коммунальным хозяйством [129]

Отметим, что кроме указанных, существуют и другие модели управления ЖКХ, которые отличаются друг от друга объемом передаваемых коммерческим организациям полномочий.

Рассмотрим существующие модели управления жилищно-коммунальным хозяйством более подробно на опыте развитых и развивающихся стран мира.

В зарубежных странах, реализующих либеральную модель управления ЖКХ (Чили, Великобритания, Аргентина и др.), в целях повышения эффективности управления была осуществлена приватизация предприятий ЖКХ.

Наибольшая доля государственного и муниципального имущества осуществлена в Великобритании, где участие органов власти в функционировании ЖКХ в настоящее время весьма ограничено.

Основными историческими аспектами развития ЖКХ в Великобритании являются:

- приватизация в сфере электроснабжения: в области генерации единая компания разделена на две части;
- объединение сотни муниципальных водоканалов в 10 региональных государственных компаний, которые в дальнейшем были приватизированы (после 1973 г.);
- отсутствие нормативной системы учета потребления коммунальных ресурсов и массовая установка приборов учета (в течение 1980-х гг.);
- функции государства: защита прав потребителей, контроль за уровнем качества ЖКУ, развитие конкуренции;
- качество ЖКУ – строго определенная величина, характеризующая наличием множества измеряемых параметров.

Отличительными чертами приватизации в сфере электроснабжения (в области генерации) в Чили являются:

- коммерческие организации обязаны продавать потребителям электричество не менее 2 МВатт по фиксированной цене, а свыше – по тарифам, которые устанавливаются на конкурсной основе;
- государство каждые 4 года пересматривает регулируемые им тарифы;
- в случае доказательства компанией обоснованности издержек тарифы устанавливаются с рентабельностью 10 %.

В результате реформирования сферы ЖКХ в Чили существенно повысилась эффективность отрасли: покрытие сети составило 97 %, ежегодный прирост потребления ЖКУ был равен 8 %, на 60 % увеличилась эффективность труда, непроизводственные потери в сетях сократились до 8% и достигли нормативных значений, приток внебюджетных инвестиций в обновление основных фондов значительно увеличился (около 70% привлеченных денежных средств – ресурсы коммерческих организаций).

Несмотря на то, что в Аргентине установлена конкуренция на розничную поставку электроэнергии, ее поставщик является

монополистом, регулирование которого осуществляется государством [129, с. 28 – 29].

В зарубежных странах, реализующих смешанную модель управления ЖКХ (Франция, Финляндия), к управлению объектами ЖКХ, находящихся в муниципальной собственности, привлекаются коммерческие организации, деятельность которых контролируется органами власти.

Так, во Франции были приватизированы в основном конкурентоспособные отрасли ЖКХ (службы по уборке мусора, улиц, отдельные автобусные маршруты), которые передавались коммерческим организациям по сравнительно завышенным ценам. А предприятия, предоставляющие коммунальные услуги, были приватизированы по «остаточному» принципу, в связи с чем в настоящее время коммунальные службы являются преимущественно муниципальными.

Около 88 % коммунальных предприятий во Франции являются муниципальными (преобладают в крупных городах и малых сельских муниципальных образованиях). При этом развито государственно-частное партнерство в форме концессионных соглашений:

- преобладает заключение договоров аренды, согласно которым органы местного самоуправления осуществляют капитальные вложения, а коммерческие организации осуществляют эксплуатацию объекта;

- имеется положительный опыт заключения концессионных соглашений, в соответствии с которыми концессионер за счет собственных средств осуществляет строительство и эксплуатацию объектов инфраструктуры.

Особый интерес вызывает опыт Франции в проведении реформы центрального теплоснабжения, которая началась еще в 60-е гг. XX в. с проведения экспертизы отрасли. В результате экспертизы было выявлено, что на некоторых предприятиях непроизводительные потери тепла превышали 50 %, следовательно, энергетические ресурсы использовались не эффективно. В этой связи органами власти была разработана

и реализована среднесрочная программа утепления жилищного фонда. Затем была проведена реформа ценообразования и переход на преимущественно локальное теплоснабжение.

Реализация данных мероприятий позволила сократить текущие издержки производства. Следует отметить, что в долгосрочной перспективе локальное теплоснабжение оказалось дешевле централизованной, а также привела к повышению качества услуг. Кроме того, жители домов могли самостоятельно регулировать температурный режим при отоплении жилья, что практически невозможно реализовать при централизованном теплоснабжении [129, с. 29-30].

Управление многоквартирными домами во Франции осуществляют коммерческие и некоммерческие организации, которые либо сдают квартиры в аренду, либо их продают. В домах, где квартиры приобретаются по договору купли-продажи, создаются некоммерческие объединения собственников жилья (ОСЖ), в ведении которых находится эксплуатация, владение, пользование и распоряжение общим имуществом многоквартирного дома. ОСЖ заключают договоры на обслуживание дома со специализированными организациями и с органами местного самоуправления на поставку воды, тепла, газа и т.д. Собственники частных домов обслуживают свои дома самостоятельно, а на поставку коммунальных ресурсов также заключают договоры с местными властями [156, с. 29].

Следует отметить, что во Франции очень развито межкоммунальное сотрудничество, основными формами которого являются «синдикаты коммун», «дистрикты коммун» и «городские объединения», которые предусмотрены специальным законом о межкоммунальном сотрудничестве.

Синдикаты коммун – зарегистрированные в качестве юридического лица коммун. Инициатором создания синдикатов коммун (как узкоцелевых, так и многоцелевых) являются заинтересованные коммун, которые и определяют полномочия синдиката. Узкоцелевые синдикаты создаются коммунами для совместного осуществления одной из функций, к примеру,

уборки мусора, водоснабжения и т. д. Многоцелевые синдикаты создаются коммунами для осуществления различных функций, в реализации которых имеется интерес вошедших в состав синдикат коммун.

Наиболее развитой формой межкоммунального сотрудничества во Франции являются «дистрикты коммун», которые создаются для исполнения конкретных полномочий в сфере ЖКХ, к примеру, управление жилищными службами, а также другие полномочия по усмотрению членом-коммуны. Органами управления дистриктов коммун являются совет и председатель дистрикта.

Финансовую основу деятельности синдикатов коммун и дистриктов коммун формируют обязательные взносы членом коммун, бюджетные государственные субсидии, доходы от платных услуг, предоставляемых синдикатом.

Однако, у дистриктов коммун возможны налоговые поступления двух видов:

- собственная налоговая система, которая формируется по решению совета (практикуется примерно у 60 % дистриктов);
- часть местных налогов членом-коммуны (вместо обязательных взносов советом дистрикта может быть принято решение об использовании части сумм некоторых видов налогов, взимаемых в членах-коммунах и поступающих непосредственно в их бюджет).

Городское объединение – это местное сообщество, наделенное широким перечнем полномочий по созданию и оборудованию жилых районов, а также полномочий по организации водоснабжения, канализации и т.д.

Органами управления городского объединения являются совет и председатель объединения [158, с. 9-10].

Целями межмуниципального сотрудничества во Франции являются ограничение раздробленности коммун, рациональная организация территорий; обеспечение социально-экономического развития,

совершенствование политики по обустройству территории; разрешение местных проблем управления [148, с. 42].

Таким образом, созданная во Франции система управления ЖКХ является эффективной, при которой, с одной стороны, отсутствуют проблемы с привлечением внебюджетных инвестиций, а с другой стороны – отношения с частным инвестором строятся на временной, а не на постоянной основе, что позволяет государству непосредственно контролировать стратегически важные объекты.

Межкоммунальное сотрудничество развито и в Финляндии. Органы власти коммун заключают специальные соглашения о совместном решении вопросов местного значения (электро-, водоснабжение и др.) на территории нескольких коммун. В результате образуются межкоммунальные советы – самостоятельные финансовые и административные органы, которые формируют свой бюджет из государственных грантов и муниципальных взносов, и не имеют право устанавливать собственные налоги [158, с. 7].

В Финляндии практически весь жилищный фонд страны оборудован счетчиками, поэтому потребитель оплачивает только объем реально потребленных услуг. На объем поставки ЖКУ существуют скидки, что делает услуги для населения более дорогими, чем для промышленных предприятий [129, с. 31].

Коммерческие организации в Финляндии для осуществления обслуживания сферы ЖКХ отбираются по результатам конкурса. Заключаются договора, как на эксплуатацию систем инженерной инфраструктуры (содержащие в обязательном порядке требования к давлению воды, диаметру труб, материалам и т.п. и будущие тарифы на услуги), так и на строительство объектов (преимущественно в новых городских районах) или их ремонт. Все проекты разрабатываются и утверждаются специальными комиссиями, созданными органами местного самоуправления. При принятии решения учитывается мнение жителей. Каждый этап строительства и эксплуатации контролируется органами

местного самоуправления. На законодательной основе утверждаются стандарты качества предоставления коммунальных услуг. Следует отметить, что работы, связанные с высоким уровнем предпринимательского риска, выполняются муниципальными организациями самостоятельно [128, с. 164].

Рыночные отношения наиболее активно развиваются в жилищной сфере. Более 70% домов объединены в акционерные общества, состоящие из владельцев жилой недвижимости. Акционерные общества пользуются услугами коммерческих и некоммерческих управляющих компаний (операторов), которые отвечают за качество предоставления ЖКУ и несут ответственность за состояние дома в целом. Для осуществления своей деятельности акционерное общество имеет право взять кредит под залог земельного участка или самого дома. Заем распределяется между акционерами общества, которые оплачивают свою долю кредита и проценты по нему.

Управляющая компания выбирает эксплуатирующую организацию, которая предоставляет ЖКУ либо самостоятельно, либо по договору со специализированными организациями (ремонтно-строительные, уборка территории, услуги охраны, уборка снега, вывоз мусора). Для покрытия эксплуатационных расходов каждый житель ежемесячно вносит определенную денежную сумму в акционерное общество [129, с. 31-32].

Следует отметить, что в Финляндии для выработки электроэнергии и тепла используется три источника: уголь, газ и гидроэнергия. В Хельсинки централизованное отопление, а на случай сильных морозов (-30 и ниже) в городе имеются резервные станции, которые работают на масле. Также в городе имеется две отапливаемые улицы, на которые поступает вторичное тепло от домов.

Водоканал в Хельсинки – коммерческое предприятие с собственным бюджетом, в ведении которого находятся канализационные сети и сети водоснабжения, а также водонапорные башни. Для осуществления своей деятельности предприятием был взят кредит в 150 млн евро на 20 лет,

который постепенно выплачивается из доходов. Задолженность потребителей за ЖКУ практически отсутствуют несмотря на то, что на их оплату у среднего финского гражданина уходит около 20% доходов [129, с. 88].

Отличительной особенностью функционирования ЖКХ Финляндии также является активное использование информационных технологий. Так, в 2008 г. в процесс автоматизации коммунальных услуг вложено около 7 миллиардов евро. Взаимодействие участников системы ЖКХ осуществляется в автоматическом режиме (Интернет или другие информационные ресурсы) [129, с. 32].

Различные формы взаимодействия органов власти и бизнеса в ЖКХ апробировали Соединенные Штаты Америки (США). Приоритеты органов власти в рассматриваемой сфере менялись с течением времени. Так, в начале XIX века наибольшая часть водоканалов США (более 90 % от их общего количества) создавались и управлялись преимущественно коммерческими организациями, а к концу XIX в. деятельность более 50 % коммерческих организаций в сфере водоснабжения контролировалась Правительством США, и только в 9 крупных городах – контролировалась коммерческими организациями. Данная ситуация была обусловлена тем, что коммерческие организации не хотели конкурировать за франшизу на управление водоканалами, не смотря на созданные органами власти благоприятные условия деятельности, в том числе бессрочный вид контрактов. Следует отметить, что такая ситуация наблюдается до сих пор: в большинстве крупных городов США водоканалы и объекты канализации находятся в государственной собственности и управляются органами власти.

Федеральными органами власти США финансируется строительство шоссежных дорог, развитие систем электро-, тепло- и газоснабжения, а водоснабжение, канализация, санитарное состояние и общественный транспорт – находятся в ведении органов местного самоуправления, которые реализуют данные полномочия, как за счет собственных средств, так и за счет различных форм субсидий из федерального бюджета.

Более рационально использовать ограниченные финансовые ресурсы в США в сфере ЖКХ позволяет следующая отработанная схема: органами местного самоуправления городов заключается договор с государственными или федеральными органами власти на поставку услуг, предоставление которых местными властями является нерациональным или невозможным.

В целях регулирования соблюдения стандартов качества ЖКУ, оценки эффективности деятельности в сфере ЖКХ, определения резервов снижения себестоимости, органами местного самоуправления создаются службы хозяйственного аудита.

Следует отметить, что в США, как и в большинстве западных стран, наибольшая часть жилищного фонда находится в частной собственности. Причем, сокращение муниципального жилищного фонда в США началось еще в 1970-х гг. Так, за период с 1976 по 2006 гг. муниципальный жилищный фонд сократился на 57% [191, с. 9].

Жилые дома либо полностью принадлежат одному собственнику, муниципалитету либо частному лицу, либо являются кондоминиумами [93, с. 25].

В США также развито государственно-частное партнерство: органами местного самоуправления на основе франчайзинга заключается договор с коммерческими организациями, в состав правления которых должны входить представители органов местного самоуправления. Данные организации обязаны отчислять в местный бюджет около 5-10 % своего дохода и рекламировать фирменный знак территориального органа.

Рыночные отношения развиты в сфере электроснабжения, которое осуществляется коммерческими организациями, имеющими вертикально и горизонтально интегрированные структуры. Государством непосредственно регулируются тарифы на электроэнергию, устанавливаются жесткие экологические ограничения, требования к качеству продукции, создаются недискриминационные условия доступа на рынок мелких генерирующих компаний.

В странах континентальной Европы, реализующих социально-ориентированную модель управления (Германия, Швеция и др.), услуги ЖКХ предоставляются преимущественно муниципальными унитарными предприятиями (МУПами), за исключением сферы теплоснабжения, в которой преобладает доля коммерческих организаций. Создаются также акционерные общества, контрольный пакет акций которого принадлежит органам местного самоуправления. При этом объекты коммунальной инфраструктуры входят в уставный капитал акционерного общества и являются объектами его собственности [129, с. 33-36].

В Германии, начиная с 90-х гг. XX в. управление жилым фондом в муниципальных образованиях осуществляют жилищно-строительные и управляющие компании, являющиеся дочерними муниципальными предприятиями. Данным предприятиям были переданы в собственность земельные участки, здания, сооружения и т.д. Контроль за деятельностью жилищно-строительных и управляющих компаний осуществляют органы местного самоуправления, которые имеют право решающего голоса в наблюдательном совете [156, с. 28]. В Германии любой гражданин, приобретая квартиру в собственность, обязан вступить в товарищество (кооператив). Законодательно закреплены следующие организационные принципы кооперативов: внутренняя демократия, экономическая поддержка членов кооперативов, самоорганизация и взаимопомощь, солидарная ответственность, некоммерческая деятельность.

Решение о проведении ремонта или перепланировки жилого помещения принимаются не только с учетом конструктивных особенностей зданий, но и с учетом того, какие социальные группы проживают в помещении [128, с. 161].

В Германии существует два жилищных союза, членство в которых является добровольным. В состав союзов входят 4800 членов (жилищно-строительные компании, кооперативы, ТСЖ), которые обслуживают 9,7 млн квартир. Жилищные союзы оказывают значительную поддержку жилищно-

строительным и управляющим компаниям в правовом и нормативно-методическом обеспечении, издают специальный ежемесячный журнал, содержащий информацию об изменениях, внесенных в нормативно-правовые акты, регулирующих сферу ЖКХ, а также информацию о планируемых семинарах и выставках, о вакансиях руководителей и специалистов в сфере ЖКХ. [93, с. 28].

В Швеции развито движение квартиросъемщиков, целью которого является принятие эффективных решений относительно домов, в которых они проживают.

В Швеции активно реализуется две модели: модель «скидки» (выбор услуг, которые необходимы квартиросъемщику) и модель «амортизация» (чем бережнее квартиросъемщик относится к своему жилью, тем ниже квартплата).

В 1992 г. в муниципальном образовании Халсинг-боргехем, на юге Швеции, был проведен эксперимент, заключающийся в применении метода разделения управления и эксплуатации дома на два уровня: первый – один дом (один микрорайон), второй – муниципальное образование в целом. При этом в решении вопросов управления жилым домом участвовали жители, а общие вопросы обсуждались на специально организованных встречах между муниципальной жилищной компанией и избранными представителями жителей (в том числе и уровень квартплаты).

Территория муниципального образования была поделена на 50 микрорайонов, включающих примерно по 200 жилых единиц в каждом. В каждом микрорайоне была образована организация квартиросъемщиков, которая формировала отвечающий за микрорайонный бюджет местный «комитет жилищного управления». В результате, в местные организации объединилось более 75 % жителей. Арендная плата включала «основную» (страховые платежи, плановое содержание дома, административные расходы, платы за землю и др.) и «микрорайонную» (водоснабжение,

электроснабжение, ремонты, отопление, уборка территории, уборка и вывоз мусора и др.).

Повышению качества ЖКУ в Швеции способствует обеспеченные Жилищным судом прозрачность деятельности управляющих и эксплуатирующих организаций и стоимости тарифов на ЖКУ [156, с. 25-27].

Рассмотрев модели управления ЖКХ в зарубежных странах, отметим, что в мировой практике наибольшее распространение получили типы концессий, представленные на Рисунке 1.10.

Выбор конкретной формы реализации государственно-частного партнерства (типа концессии) зависит от объема функций, передаваемых инвестору, перспективы сохранения у государства права собственности на созданный объект, доли участия инвестора в прибыли и в общем объеме инвестиций, степени распределения ответственности и рисков [156, с. 32].

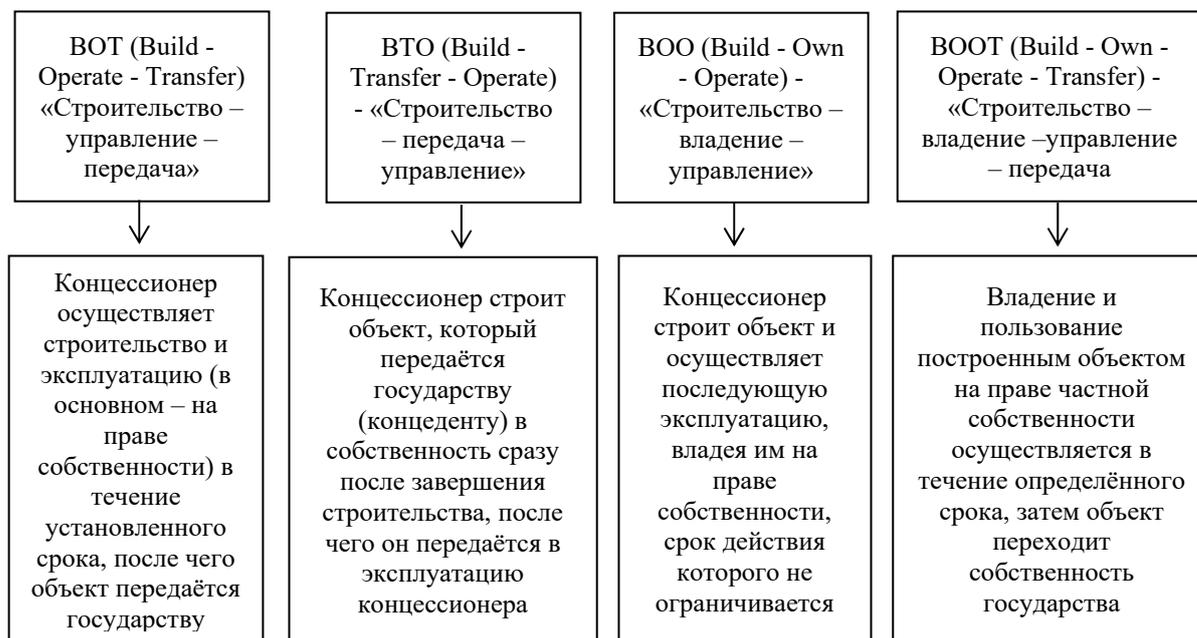


Рисунок 1.10 – Типы концессионных соглашений [146]

Современной концепцией развития мегаполисов, как в зарубежных странах, так и в России, является формирование стратегии развития «Умного города». «Умный город» (англ. – smart city) «представляет собой инновационный город, в котором информационно-коммуникативные

технологии и другие инструменты, с одной стороны, используются для повышения качества жизни, эффективности функционирования города и предоставления городских услуг, а также укрепления конкурентоспособности, а с другой – удовлетворяют потребности настоящего и будущего поколений, не оказывая негативного влияния на экономическую, социальную и экологическую компоненты города» [155].

Концепция включает различные направления жизнедеятельности жителей города. Так, энерго- и водоснабжение «Умного города» предполагают использование интеллектуальной системы учета и удовлетворения спроса на электроэнергию и воду, программно-аппаратного комплекса управления интеллектуальной энергосетью, водоснабжением и водоотведением [112].

Применение информационных и коммуникационных технологий позволит производить мониторинг в режиме реального времени за счет получения и анализа актуальных данных о состоянии коммунальных сетей с сенсоров и датчиков, а также повысить эффективность обнаружения протечек и мест аварий, а также снизить потери ресурсов [155].

В настоящее время направления концепции «Умный город» реализуются в некоторых крупных городах мира: Вена, Барселона, Нью-Йорк, Токио, Шанхай, Амстердам. Имеется практика создания изначально «Умного города» (Сингапур, Сонгдо в Южной Корее) [150].

В России также реализуются направления концепции. Так, в 2017 г. Национальным исследовательским институтом технологий и связи (НИИТС) разработана Стратегия развития «Умного города» Сочи на период до 2030 года [95].

В России в многоквартирных домах, вводимых в эксплуатацию с 01.01.2020, планируется в обязательном порядке устанавливать счетчики расхода энергоресурсов с функцией дистанционной передачи данных («умных» счетчиков), которые в режиме «онлайн» будут передавать в расчетный центр информацию о фактически потребленных ресурсах [102].

Также необходимо отметить, что в последнее время все больше возрастает интерес к городским агломерациям, задача развития которых выходит на первый план в рамках Стратегии развития России на долгосрочную перспективу.

Ускоренный рост ведущих городов, железнодорожное строительство, процессы индустриализации послужили предпосылками зарождения городских агломераций в России еще в XIX в. (по мере развития капитализма). В СССР в агломерации объединялись несколько взаимосвязанных между собой производств. В 90-е гг. XX в. после распада СССР в бывших союзных республиках осталась 31 агломерация. А в последние годы в России разными исследователями выделяется от 36 до 52 крупных и крупнейших городских агломераций.

Агломерация - «форма организации жизнедеятельности нескольких территориальных образований на ограниченной территории, объединенных в единую сложную многокомпонентную динамическую систему с интенсивными внутренними связями, позволяющая эффективно и взаимовыгодно использовать местные ресурсы (трудовые, финансовые, материальные, информационные)» [129, с. 650].

Высокие темпы урбанизации становятся следствием процессов расширения и укрупнения хозяйственных связей муниципальных образований (как правило, городских округов). При этом возможно выделение «ядра» - центра агломерации, накопленный социально-экономический потенциал которого неизбежно проецируется на близлежащие муниципальные образования (сателлиты), которые в свою очередь обеспечивают ядро различными ресурсами, расширяя его потенциал.

Таким образом, формирование агломераций происходит естественным путем, она приобретает качественные характеристики, изучается с позиции целостности рынков (труда, земли, недвижимости и т.д.), функциональной взаимосвязанности ее отдельных элементов.

Формирование агломераций происходит в четыре этапа. На первом этапе агломерация выступает в качестве агломерата близко расположенных урбанизированных территорий, объединенных производственными связями. Второй этап развития связан с формированием единого рынка труда агломерации в результате маятниковой миграции, устремленной к ядру агломерации. На третьем этапе происходит образование единого функционально связанного пространства, в рамках которого образуются единые ресурсы городской агломерации. На четвертом этапе высокими темпами развивается интеллектуальная инфраструктура, внедряются инновации, усиливается роль человеческого капитала.

Основными отличительными признаками современных городских агломераций являются:

- компактность - компактное расположение муниципальных образований (как правило, городских округов);
- наличие транспортных коридоров, позволяющих обеспечивать взаимодействие различных видов транспорта и общность средств доставки населения и грузов;
- доступность (1,5-часовая), которая позволяет при наличии развитой системы транспортных коридоров расширить границы агломерации;
- концентрация промышленного производства и трудовых ресурсов, что является обязательным условием для формирования городской агломерации;
- высокая плотность населения - концентрация значительных масс населения вдоль транспортных коридоров;
- тесные экономические связи - комбинирование и кооперирование промышленных предприятий при производстве и потреблении промышленной и сельскохозяйственной продукции (показатель - более мощные грузопотоки в пределах агломерации по сравнению с внешними грузопотоками);

- тесные трудовые связи: часть работающих в организациях одного муниципального образования проживают в другом, т.е. в пределах агломерации наблюдается взаимосвязанное расслоение и происходят ежедневные маятниковые трудовые миграции между ядром и муниципальными образованиями-сателлитами;

- тесные культурно-бытовые и рекреационные связи: организации и места отдыха одного муниципального образования частично обслуживают жителей другого муниципального образования, таким образом, происходят ежедневные (еженедельные) маятниковые миграции с культурно-бытовыми или рекреационными целями;

- тесные административно- политические и организационные связи, которые реализуются посредством регулярных деловых поездок по делам бизнеса, службы и общественной работы между муниципальными образованиями, входящими в состав агломерации;

- высокий уровень функциональной связанности - сближенность муниципальных образований, входящих в состав агломерации, и их функциональная взаимодополняемость;

- целостность рынков труда, недвижимости, земли;

- правовая самостоятельность поселений - нахождение поселений в пределах своих административных регионов;

- многокомпонентность - населенные пункты в силу объективных причин объединяются в сложные многокомпонентные системы;

- динамичность - способность к быстрой адаптации к новым социально-экономическим реалиям.

Все указанные признаки обуславливают развитие агломерации как многоотраслевого, многофункционального центра регионального значения со специализацией на более прогрессивных отраслях народного хозяйства.

Основными составляющими при формировании агломераций являются: структура поселений, инфраструктура, качество жизни и окружающей среды, доступность, регенерация городских территорий, управление.

При этом наличие соответствующей инфраструктуры является основным требованием формирования агломераций в России. Составляющими данной инфраструктуры являются:

- транспортная (линейные объекты, здания, строения, сооружения, морские и воздушные суда, аэропорты). Перегрузка транспортных систем является прямой угрозой экономике. Интеграция транспортных систем создает преимущества для пользователей и бизнес-операторов;
- социальная и общественная (образование, медицина, спорт, культура);
- ЖКХ (объекты теплоснабжения, водопроводы и газовые сети, канализационные сети и т.д.);
- энергетика (электростанции, сетевая инфраструктура и т.д.).

На основании вышеизложенного сделаем вывод, что формирование городских агломераций как самостоятельных объектов управления позволит получить определенные инфраструктурные и социально-экономические эффекты:

- оптимизацию социально-экономической структуры территории, а также размещение инфраструктурных объектов;
- в составе агломерации крупные сельские поселения несут более эффективную социально-экономическую функцию;
- ядро агломерации является не только административным центром, но и «локомотивом» качественного регионального развития;
- формирование единых рынков (труда, недвижимости, капитала и т.д.);
- совместное использование муниципальными образованиями, входящими в состав городской агломерации, демографического, инновационного, образовательного, ресурсного и др. потенциала территории;
- повышение конкурентоспособности экономики региона и обеспечение притока ресурсов развития;

- возможность регулирования внутренней миграции из муниципальных образований-сателлитов в ядро;
- возможность выхода региона и агломерации на мировой рынок в качестве важного узла товарных, финансовых, технологических, культурных обменов;
- возможность оптимизации транспортной и инженерной инфраструктуры;
- формирование оптимального природно-экологического и расселенческого каркаса;
- возможность оптимизации системы землепользования;
- возможность контроля развития ядра агломерации, предотвращение сбоев в работе инфраструктуры;
- возможность замкнуть в пределах территориально ограниченных агломерационных ареалов значительную часть производственных и иных связей.

Таким образом, формирование агломерации является одной из важнейших задач социально-экономического развития региона.

Все сказанное позволяет сделать вывод, что рассмотренные модели управления ЖКХ в зарубежных странах предполагают применение различных коммерческих и некоммерческих форм управления ЖКХ, а также механизмов привлечения инвестиций в модернизацию объектов ЖКХ (приватизация, концессия, акционирование). Современной тенденцией развития мегаполисов в мире является концепция «Умного города».

Анализ управления ЖКХ в РФ и зарубежных странах позволил выделить следующие основные направления управления ЖКХ:

- правовое (нормативно-правовые акты и контроль за их исполнением);
- экономическое (финансирование программ различных уровней управления, система льгот, утверждение тарифов);
- организационно-распорядительное (формирование организационных структур управления).

Резюмируя, мы можем сделать следующие выводы.

Во-первых, в рамках реализации государственной политики развития России важным направлением определено повышение уровня и качества жизни населения. А на уровень и качество жизни населения оказывает большое влияние состояние ЖКХ как социально значимой сферы экономики региона и доминирующего (ключевого) элемента региональной инфраструктуры.

Во-вторых, смысл реформ в сфере ЖКХ сводится к следующим основным составляющим: создание организационно-правовых основ управления сферой ЖКХ; уровень и полнота оплаты ЖКУ населением; переход к рыночным отношениям в сфере ЖКХ, развитие конкуренции; модернизация объектов коммунальной инфраструктуры. Несмотря на то, что процесс реформирования продолжается на протяжении более 20 лет, многие исследователи отмечают отсутствие прорывных результатов. Сделан вывод, что одним из условий дальнейшего реформирования должно стать установление такой доли расходов населения на ЖКХ, которая бы не снижала жизненный уровень населения.

### **1.3 Этапы и проблемы формирования организационно-экономических моделей управления жилищно-коммунальным хозяйством в России**

Развитие городских агломераций неразрывно связано с системой управления муниципальной экономикой, которая формируется на принципах местного самоуправления и является неотъемлемой частью модели управления агломерациями.

Выделяют четыре модели управления городскими агломерациями: одноуровневая модель (Лос-Анжелес, Торонто, Виннипег, Эдмонтон, Шанхай), договорная модель (Нью-Йорк (1716 муниципалитетов), Большой Чикаго (1510 муниципалитетов)), двухуровневая модель (Большой

Стокгольм, Большой Монреаль, Германия, Франция), модель регионального управления. Рассмотрим каждую модель наиболее подробно.

В основе одноуровневой модели лежит единое муниципальное управление. Т.е. агломерация является целостным муниципальным образованием с централизованным бюджетом и единой собственностью, управление которым осуществляется в соответствии с законодательством о местном самоуправлении. Соответственно при создании подобной агломерации существующие ранее муниципальные образования прекращают свое существование, но имеют возможность сохранения статуса административных единиц внутри агломерации.

Преимуществами данной модели являются:

- простая система управления агломерацией, в том числе и муниципальной экономикой (единый подход к управлению);
- эффективная координация деятельности муниципальных образований, входящих в состав агломерации;
- четкое разделение обязанностей и ответственности за результаты развития агломерации.

Наряду с указанными преимуществами существуют следующие недостатки одноуровневой модели:

- возможность появления конфликта между представителями муниципальных образований в период преобразования в единую агломерацию;
- «удаленность» сформировавшихся органов местного самоуправления от населения;
- снижение активности местных сообществ.

Договорная модель (смешанная, фрагментированная) предполагает создание агломерации на основе согласования муниципальными образованиями стратегии развития территории. При такой модели управления внедряются механизмы межмуниципального сотрудничества для реализации различных проектов. Однако, в рамках межмуниципального

сотрудничества могут возникнуть проблемы личного отношения между главами местных администраций муниципальных образований, входящих в состав городской агломерации. В этой связи необходима взаимная адаптация множества самостоятельных муниципальных образований.

Следует отметить, что именно межмуниципальное сотрудничество является наиболее распространенной формой управления агломерациями в зарубежных странах. В России же случаи эффективной организации подобного сотрудничества единичны (Тверская, Челябинская, Свердловская, Астраханская, Оренбургская области). Это связано, прежде всего, с отсутствием точно прописанных в Федеральном законе «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 №131-ФЗ форм и порядка организации сотрудничества.

Возможный вариант договорной модели представлен на Рисунке 1.11.

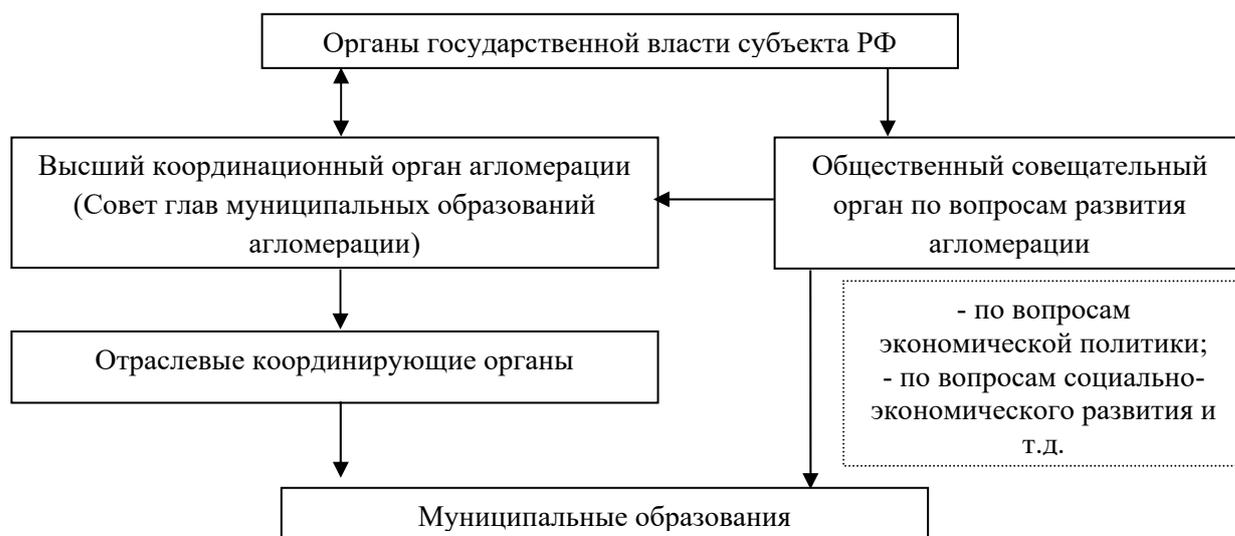


Рисунок 1.11 - Вариант договорной модели управления агломерацией

Плюсом данной модели управления является возможность сочетания несколько форм управления: координирующая (координация планов развития всех муниципальных образований, входящих в состав агломерации), административная (делегирование части полномочий надмуниципальному уровню), фискальная (кооперация в финансовой сфере).

Двухуровневая модель предполагает сохранение всех ранее функционирующих муниципальных образований и создание муниципального

образования «второго уровня», которому передается часть полномочий. Соответственно другая часть полномочий остается у муниципальных образований «низового уровня». При этом передача полномочий осуществляется либо директивно, либо на договорной основе.

Директивному распределению полномочий свойственна бюрократизация, «удаленность» сформировавшихся органов местного самоуправления от населения (как и в рамках одноуровневой системы), возможно появление конфликтных ситуаций организационного характера между уровнями управления и т.п. Однако, двухуровневая модель находит большее одобрение среди многих экспертов, т.к. является залогом демократии и эффективного предоставления муниципальных услуг.

На Рисунке 1.12 представлена возможная модель управления агломерацией на основе прямого управления центральным городом.

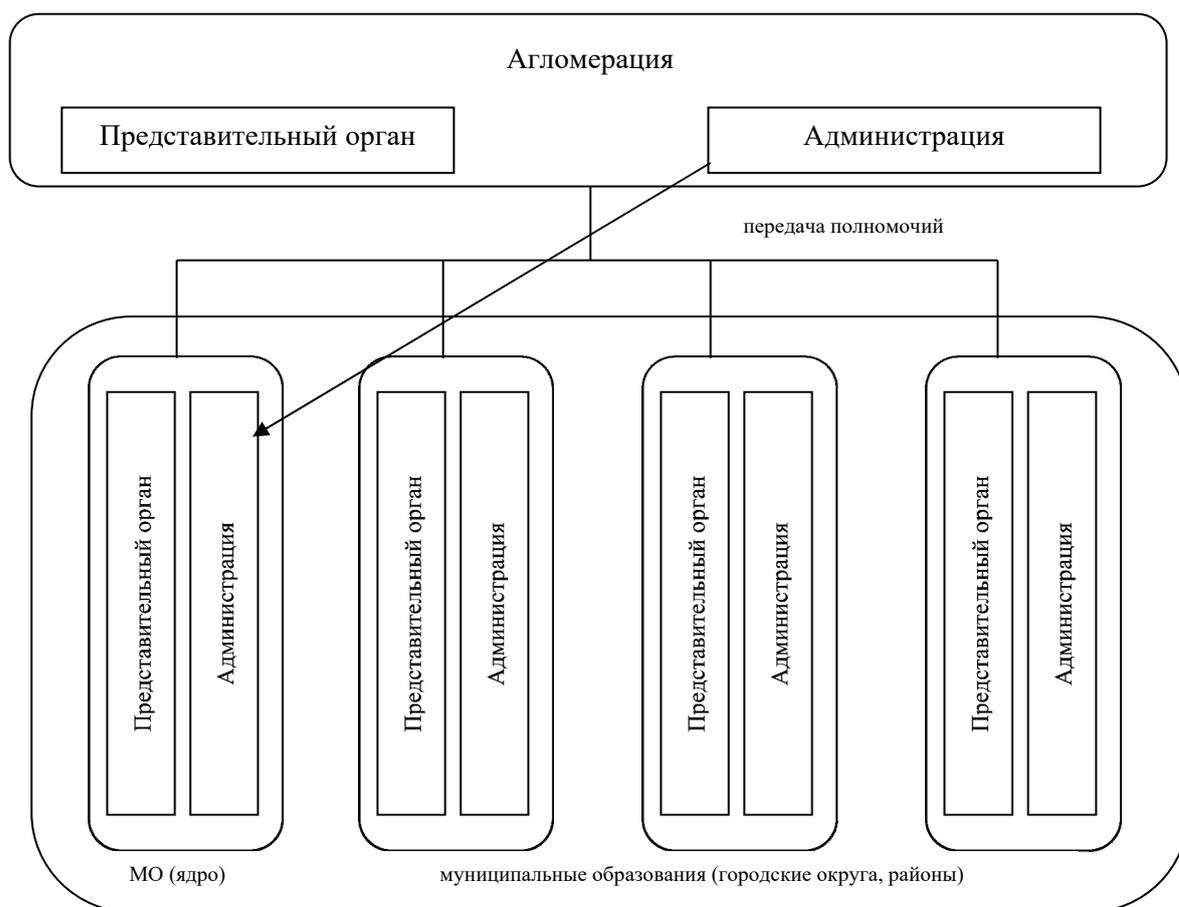


Рисунок 1.12 - Вариант двухуровневой модели управления агломерацией на основе прямого управления центральным городом

При договорном распределении полномочий предполагает создание гибкого механизма распределения полномочий и расширение масштабов сотрудничества. Однако, в рамках данной модели не исключены проблемы в распределении властных ресурсов в пользу ядра агломерации в ущерб интересам остальных поселений.

На рисунке 1.13 представлена возможная модель управления агломерацией на основе договорного распределения полномочий

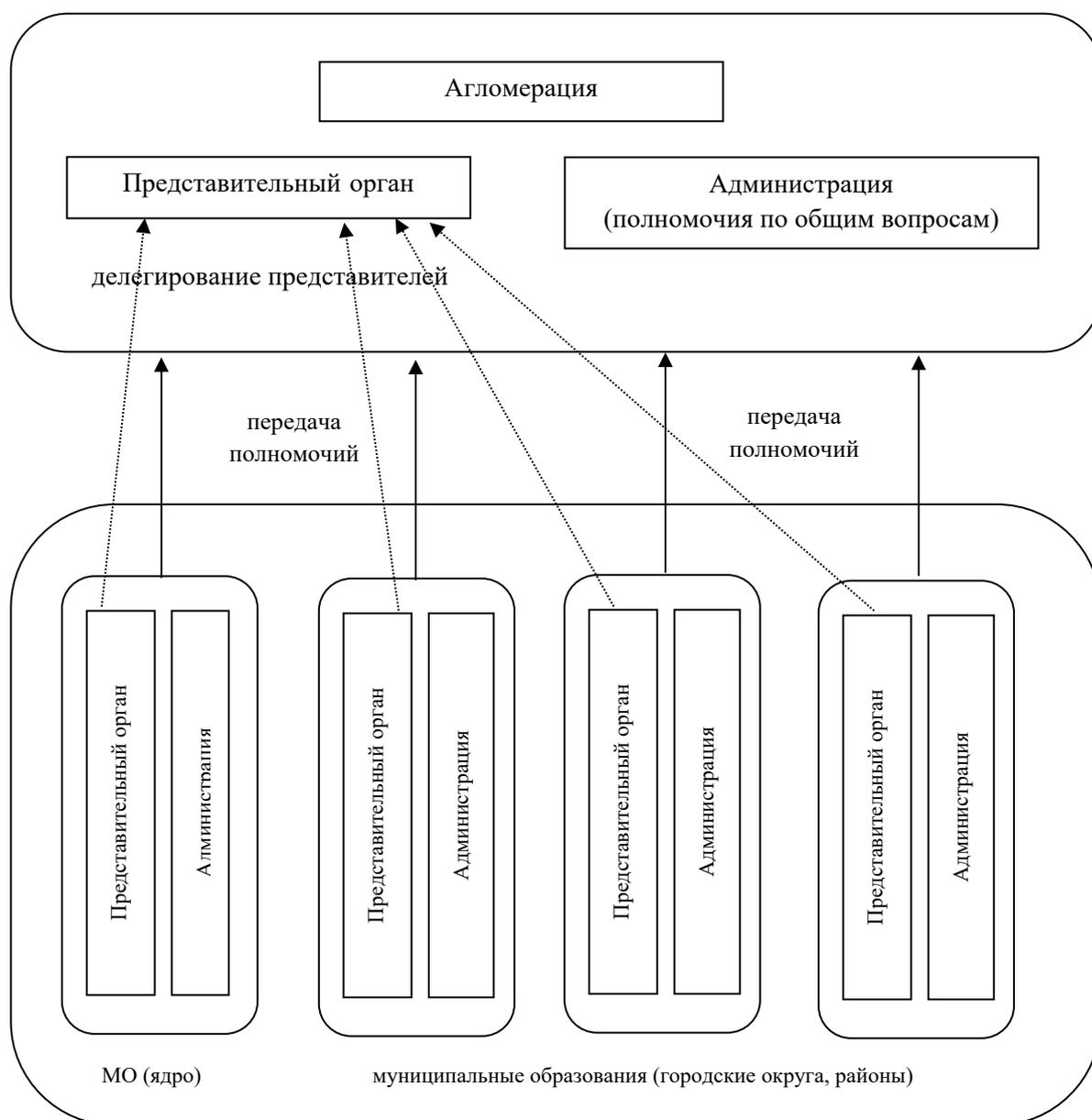


Рисунок 1.13 - Вариант двухуровневой модели управления агломерацией с договорным распределением полномочий

Модель регионального управления предполагает управление агломерацией региональными органами государственной власти. При этом агломерация не имеет собственной правосубъектности. Важные условия целесообразности применения данной модели: агломерация занимает значительную долю территории региона, в компетенцию региональных органов государственной власти на уровне агломерации входит предоставления значительного перечня услуг.

Отличительные особенности данной модели управления агломерацией проявляются в следующем:

- является разновидностью двухуровневой модели управления с директивным распределением полномочий;
- региональные органы государственной власти являются верхним уровнем органов управления.

Для реализации данной модели на территории РФ органы государственной власти субъектов РФ должны получить полномочия по развитию агломераций.

Таким образом, рассмотренные выше модели управления агломерациями, включающие различные варианты распределения полномочий, а также финансовых потоков, в российской управленческой практике пока не получили широкого распространения, что является сдерживающим фактором в социально-экономическом развитии территорий.

Также рассмотренные модели имеют следующие общие проблемы формирования системы управления муниципальной экономикой в условиях агломерации:

- попытки расширения территории неизбежно ведет к проблеме достаточности строительного потенциала ядра и развитости рынка строительных материалов;
- создание более интенсивного транспортного сообщения между ядром и другими муниципальными образованиями влечет за собой дополнительные затраты;

- внедрение единого энергетического поля внутри агломерации подразумевает единые тарифы, однако, выравнивание тарифов в краткосрочном периоде невозможно в силу различий в социально-экономическом развитии муниципальных образований, входящих в состав агломерации;

- организация транспортного сообщения внутри агломерации приводит к необходимости строительства и организации дорог. Состояние поселенческих и межпоселенческих дорог внутри агломерации различно. А без единой дорожной системы агломерации обречены на транспортный коллапс, т.к. с одной стороны - недостаток производственных мощностей для содержания дорог, с другой - недостаток финансирования;

- формирование доходной базы муниципальных образований, входящих в состав агломерации, происходит неравномерно. У ядра сосредоточена значительная часть бюджетных ресурсов в расчете на одного жителя, а у остальных муниципальных образований имеются более низкие возможности. В этой связи интеграция бюджетной системы приведет к субсидированию «богатыми» муниципальными образованиями «бедных». В результате произойдет снижение уровня бюджетной обеспеченности более обеспеченных муниципальных образований;

- перераспределение различных видов экономических ресурсов в пользу ядра агломерации.

На основании вышеизложенного сделаем вывод, что формирование системы управления различными отраслями жизнедеятельности в агломерации должно осуществляться при условии организации четкого порядка движения финансовых потоков между муниципальными образованиями, входящими в состав агломерации, а также между регионом и агломерацией, расположенной на территории региона. В этой связи для понимания современных проблем в сфере ЖКХ, обусловленных сложностью структуры данной сферы, необходимо рассмотрение истории развития и этапов реформирования ЖКХ.

Первоначально рассмотрим историю развития и этапы формирования жилищно-коммунального хозяйства в России.

До революции 1917 г. XIX в. ЖКХ в России развивалось естественным путем. Главным хозяйственным ведомством на данном этапе было МВД.

Во время Первой мировой войны (1914-1918 гг.) объекты ЖКХ были разрушены.

В 1919 г. величина квартирной платы зависела от «классового признака»: рабочие за квадратный аршин площади оплачивали 10-40 коп., граждане свободных профессий – 1-2 руб., неработающие граждане – 3-10 руб., семьи красноармейцев были освобождены от квартирной платы.

В 1920 г. В. И. Ленин подписал Декрет «Об отмене квартплаты». Вследствие этого в Москве 11,5 тыс. жилых зданий были признаны ветхими, а 6,8 тыс. домов с более чем 40 тыс. квартир – непригодными для проживания. Таким образом, полная бесплатность жилья и ЖКУ привела к негативным последствиям.

В апреле 1920 г. в структуре Народного комиссариата Внутренних дел (НКВД) было создано Главное управление коммунального хозяйства (ГУКХ). В губерниях были созданы отделы коммунального хозяйства (Откомхозы), исполняющие полномочия «по вертикали» (от ГУКХ) и «по горизонтали» (от местных государственных органов). В целях организации поддержки инициатив населения по восстановлению и сохранению жилья в 1921 г. был принят Декрет о демунICIPализации (приватизации) небольших зданий. При этом жителям необходимо было сделать необходимый ремонт.

Следует отметить, что в 1921 г. была сделана попытка вновь ввести квартирную плату, но основная часть населения не желала оплачивать текущий ремонт, эксплуатацию и коммунальные услуги. Поэтому органами власти было принято решение назначить небольшую плату, увеличивая ее с каждым годом на 50 %. В 1921-1923 гг. льготы имели инженеры, научные работники, педагоги, врачи и юристы.

В августе 1921 г. Советом Народных Комиссаров (СНК) было утверждено Положение об управлении домами [35] в соответствии с которым в муниципализированных домах общее собрание жильцов избирало заведующего домом, отвечающего за хозяйственное управление домом, сроком на один год, а частновладельческие дома управлялись владельцами с сохранением ответственности владельцев перед Жилищными Отделами за сохранность домов.

В 1922 г. был принят Декрет «О жилищных товариществах», в соответствии с которым многоквартирные дома могли передаваться в долгосрочную аренду создаваемым в них на добровольной основе жилищным товариществам («что-то среднее» между кооперативами и административными органами).

Постановлением (Центрального Исполнительного Комитета) ЦИК и СНК «О жилищной кооперации» [27] в 1924 г. жилищное товарищество сменилось жилищной кооперацией (с паевой системой платежей). В 1926 г. принят Декрет «О бездефицитности ведения домовых хозяйств на основе самокупаемости», в котором содержались рекомендации не выбирать, а нанимать специалистов с необходимым образованием.

С 1927 г. начался процесс централизации управления экономикой, что обусловило следующие значительные изменения:

- в 1927 г. распускаются комитеты содействия жилищному рабочему строительству;
- в 1928 г. рабочие выдвигаются на инженерные и управленческие должности, ранее занимаемые специалистами в области коммунального хозяйства;
- в 1930 г. расторгаются договоры аренды недвижимости с частными лицами и организациями, в том числе с ЖАКТ;
- начиная с 1929 г. постепенно ликвидируются все органы коммунального хозяйства.

В 1937 г. принято Постановление ЦИК и СНК СССР «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах», в соответствии с которым построенные на 1 января 1937 г. 54 млн кв. м жилой площади стоимостью 12,5 млрд руб. вместе с домами, конфискованными Октябрьской революцией у капиталистических домовладельцев, являются государственной собственностью.

Указанным Постановлением упразднены жилищно-арендные кооперации и союзы жилищно-строительной кооперации; непосредственное управление государственным жилищным фондом и полная ответственность за его сохранность возложены на местные советы и на государственные учреждения и промышленные предприятия в отношении домов, находящихся в их ведении; непосредственное управление отдельным домом (группой домов) возложено на управляющего домом, назначаемого жилищным управлением местного совета.

После Великой Отечественной войны (1941-1945 гг.) в течение 5 лет восстанавливалось разрушенное хозяйство, в том числе и объекты ЖКХ. Уровень предоставления ЖКУ и обеспеченности жильем был практически таким же, как и в 1917 г. (7 кв. м общей площади на человека).

50-е гг. – это самый длительный и достаточно последовательный этап развития отрасли ЖКХ в советское время, который оказался завершающим этапом функционирования советского государства.

После того, как Совмином СССР в 1956 г. было принято Постановление «О типовом проектировании для жилищно-гражданского, промышленного, транспортного и сельскохозяйственного строительства в 1957 году», начали возникать новые города, активно сооружались объекты ЖКХ. Данный этап характеризуется внедрением новых технологий индустриального домостроения, позволяющих достаточно быстро смонтировать здание на строительной площадке. В результате роста объемов строительства, уровень обеспеченности жильем в городах страны увеличился до 10 кв. м в 1966 г. и до 15,5 кв. м в 1980 г.

Следует отметить, что в течение 10 лет (50-70-е гг.) Минжилкомхоз РСФСР неоднократно обращалось в Правительство с предложениями о необходимости повышения размера оплаты за ЖКУ, однако с 1926 г. размер оплаты так и не увеличился. Реформы ЖКХ в те годы были связаны в основном с совершенствованием системы управления, внедрением автоматизированных систем управления, привлечением крупных предприятий к проблемам эксплуатации и содержания жилья, изысканию средств на эксплуатацию путем перераспределения средств общественного фонда потребления [119, с. 30].

В 1983 г. ВС РСФСР принят Жилищный кодекс, в соответствии с которым [3] специально уполномоченными государственными органами в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда на территории РСФСР были назначены Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР и его органы на местах в пределах их компетенции. Жилищным кодексом 1983 г. было предусмотрено только государственное управление жилищным фондом.

На основании вышеизложенного отметим основные особенности функционирования ЖКХ в дореформенный период:

- предприятия, предоставляющие ЖКУ, являлись планово-убыточными;
- экономическая эффективность и производительность труда в отрасли были низкими;
- были ограничены возможности получения кредитных средств на развитие ЖКХ;
- сверхвысокое энергопотребление;
- права собственников и права квартиросъемщиков были равноправными;
- государственные предприятия обеспечивали своих работников жильем и выполняли функции по содержанию жилищного фонда;
- низкий уровень менеджмента [105, с. 34].

В процессе реформирования важное значение приобретает формирование эффективно функционирующей сферы ЖКХ. Однако, в настоящее время большинство целей реформ не достигнуто, а состояние ЖКХ остается по-прежнему неудовлетворительным. Этим обусловлена актуальность рассмотрения данного вопроса в рамках темы исследования.

Реформирование ЖКХ – это «комплексное обеспечение преобразований ЖКХ в социально и экономически обоснованные сроки в структурный организационно-экономический механизм, обладающий всеми свойствами социально-экономической системы» [105, с. 36].

Существуют различные точки зрения на период начала и этапы реформирования ЖКХ.

Большинство авторов научных изданий считают, что процесс реформирования ЖКХ начался в начале 90-х годов [93; 115; 169; 172; 174; 182 и др.].

М. Н. Кондратьева [121, с. 118] отмечает, что первый этап реформ в ЖКХ начался с реализацией Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 08.04.1987 №427 «О мерах по дальнейшему совершенствованию работы жилищно-коммунального хозяйства и мер по переводу жилищно-коммунального хозяйства на хозрасчет и самофинансирование». О. Б. Скрипник выделяет подготовительный этап (1989-1992 гг.), начало которого положено принятием Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 29.06.1989 №235 «О переходе жилищно-коммунального хозяйства на хозрасчет и самоокупаемость» [169, с. 60].

На основании изученной научной литературы [93; 115; 132; 95; 105; 172; 174; и др.] автором выделены следующие основные этапы реформирования ЖКХ.

**1. Подготовительный этап реформ (1987-1990 гг.).** На данном этапе приняты Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 08.04.1987 №427 «О мерах по дальнейшему совершенствованию работы жилищно-коммунального хозяйства и мер по переводу жилищно-коммунального

хозяйства на хозрасчет и самофинансирование» и от 29.06.1989 №235 «О переходе жилищно-коммунального хозяйства на хозрасчет и самоокупаемость» [131, с. 19].

## **2. Этап становления института отношений собственности и формирования рыночных принципов функционирования (1991-1996 гг.).**

Начало реформ в сфере ЖКХ положено принятием в 1991 г. Закона РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» (с января 1993 г. переименован в Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [13]), было установлено право бесплатной передачи, а также продажи на добровольной основе в собственность граждан жилых помещений.

С принятием Закона «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» система управления жилищным фондом существенно не изменилась: за государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями также сохранялись обязательства по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений по договору с их собственниками (товариществами и иными объединениями).

В 1992 г. был принят Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» [7], регулирующий в новых социально-экономических условиях жилищные отношения при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере. Указанным законом, наряду с принятыми Жилищным кодексом 1983 г., определены новые виды жилищного фонда: частный, муниципальный и коллективный [3, с. 12].

Основными результатами данного этапа можно отметить рост тарифов на ЖКУ, начало массовой приватизации, разграничение прав собственности между уровнями власти и управления [95, с. 60].

По мнению В. З. Черняк, реализованная модель приватизации жилья «сформировала лишь вторичный рынок квартир, но совершенно не затронула проблему формирования рынка жилищно-коммунальных услуг и не повлияла

на совершенствование механизмов управления и обслуживания жилого фонда» [182, с. 43].

### **3. Этап начала перехода от бюджетного дотирования к оплате в полном объеме ЖКУ потребителями (1997-2001 гг.).**

В 1997 г. Указом Президента РФ от 28.04.1997 № 425 [3] утверждена Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации.

Одним из основных направлений реформы являлся переход к оплате в полном объеме ЖКУ потребителями к 2003 г. при соответствующей системе социальной защиты населения. Однако, даже к 2020 г. цель данной реформы не достигнута.

Т. С. Бажаева и Н. В. Исаев в качестве основных препятствий реализации данного этапа определяют следующие факторы: муниципальный монополизм и отсутствие конечного потребителя [93, с. 17].

### **4. Этап реализации федеральной целевой программы «Жилище» (2002-2010 гг.).**

В 2001 г. Правительством РФ утверждена федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 гг. [24], включающая подпрограммы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» и «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда».

С марта 2005 г. вступил в действие Жилищный кодекс РФ [2], который в течение 12 последующих лет редактировался 54 раза. Впервые в истории ЖКХ собственникам жилья предоставлено право выбрать один из существующих в настоящее время способов управления многоквартирным домом.

В 2007 г. принят Федеральный закон от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», который положил начало масштабного проведения капитального ремонта общего имущества и переселению граждан из аварийного жилья [16].

## **5. Этап модернизации экономических отношений в сфере ЖКХ (с 2010 г. по настоящее время).**

В 2010 г. утверждена новая Концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы», которая в 2012 г. была отменена в связи с недостаточностью финансового обеспечения.

Другим важным документом, направленным на реформирование сферы ЖКХ, является Распоряжение Правительства РФ от 30.11.2012 №2227-р «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

В целях повышения комфортности и энергоэффективности данным распоряжением предусмотрено создание условий для увеличения объема капитального ремонта жилого фонда. Другой целью является повышение эффективности, качества и надежности поставки коммунальных ресурсов, в том числе путем привлечения долгосрочных частных инвестиций. Также программа нацелена на стимулирование рационального потребления ЖКУ и обеспечение населения питьевой водой надлежащего качества [28].

Авторы монографии [115] отмечают, что указанные цели были поставлены еще с момента начала реформ, и «за 20 лет серьезных прорывных результатов не принесли» [115, с. 47].

Важным документом, принятым в период рассматриваемого этапа, является Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в РФ на период до 2020 г., принятая Распоряжением Правительства РФ от 26.01.2016 № 80-р [29].

Важнейшие приоритеты Стратегии: обеспечить комфортные условия проживания населения путем предоставления ЖКУ надлежащего качества; сбалансировать интересы различных субъектов управления ЖКХ.

Важными критериями оценки достижения целей реформ являются показатели эффективности деятельности органов власти, утверждаемые Указом Президента РФ [6].

Следует отметить, что в число показателей для оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ в сфере ЖКХ с конца 2017 г. включены следующие показатели:

- «отношение среднедушевых денежных доходов населения за вычетом сумм обязательных платежей и оплаты услуг жилищно-коммунального хозяйства к стоимости фиксированного набора основных потребительских товаров и услуг»;

- качество и доступность услуг жилищно-коммунального хозяйства: количество дней с нарушением снабжения водой, тепловой и электрической энергией в среднем на одного жителя; отношение среднедушевых расходов населения на оплату услуг жилищно-коммунального хозяйства к стоимости фиксированного набора основных потребительских товаров и услуг (процентов); доля утилизированных твердых коммунальных отходов в общем объеме твердых коммунальных отходов (процентов); доля нормативно очищенных сточных вод в общем количестве сточных вод (процентов).

Данная ситуация свидетельствует о том, что сфера ЖКХ стала приобретать все большую социальную значимость.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что смысл реформирования в сфере ЖКХ сводится к следующим основным составляющим:

- создание организационно-правовых основ управления сферой ЖКХ;
- уровень и полнота оплаты ЖКУ населением;
- переход к рыночным отношениям в сфере ЖКХ, развитие конкуренции;
- модернизация объектов коммунальной инфраструктуры.

Авторы научных изданий отмечают следующие проблемы, препятствующие достижению целей реформ:

- недостаточность средств, выделяемых бюджетами уровней власти;
- отсутствие эффективных механизмов для стимулирования изменений;
- неплатежи и несвоевременная оплата ЖКУ населением;
- низкая инвестиционная привлекательность сферы ЖКХ;
- неэффективная структура управления, отсутствие высококвалифицированных специалистов в сфере ЖКХ [133; 149; 160; 161; 166; 171; 180; 189].

В связи с тем, что на любом этапе реформирования ЖКХ социальная значимость данной сферы постоянно возрастает, необходимо, чтобы одним из результатов дальнейшего реформирования сферы ЖКХ стало установление такой доли расходов населения на ЖКХ, которая бы не снижала его жизненный уровень.

Таким образом, направления реформ в России должны формироваться с учетом имеющихся тенденций социально-экономического развития территории.

## **ВЫВОДЫ ПО ПЕРВОЙ ГЛАВЕ:**

1. Жилищно-коммунальное хозяйство – это сложная функциональная, технико-технологическая и организационная структура, имеющая четкую социальную направленность функционирования. Основными участниками процесса предоставления ЖКУ являются: потребитель (физические и юридические лица), поставщик (ресурсоснабжающая организация), исполнитель (ТСЖ, управляющая организация и т.д.) и организатор (органы власти).

2. С целью комплексного управления ЖКХ предложено использовать организационно – экономическую модель. Сформулировано понятие «Организационно – экономическая модель управления жилищно-коммунальным хозяйством» – это системные положения, содержащие теоретические и инструктивные утверждения о структуре и функциях

управления крупной отраслью, связанной с сохранностью и улучшением использования жилищного фонда, бесперебойным обеспечением населения качественными коммунальными услугами, необходимыми для жизни и деятельности человека».

3. Полномочия органов местного самоуправления в отрасли ЖКХ распределены между различными видами муниципальных образований. В зарубежных странах (Франция, Финляндия и др.) активно развивается межкоммунальное (межмуниципальное) сотрудничество в агломерациях муниципальных образований. В России в Федеральной налоговой службе зарегистрировано только чуть более 50 межмуниципальных предприятий ЖКХ.

4. В настоящий период времени в территориальной организации населения на смену городским и сельским поселениям, развивающимся относительно автономно, приходят новые высококонцентрированные формы «группового» расселения, образующиеся при близком расположении поселений и формировании интенсивных связей между ними. Одной из таких форм являются городские агломерации. Такая форма расселения требует организации особой организационно-экономической модели управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях городских агломераций. В качестве рекомендации предложено разработать и использовать организационно-экономическую модель управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях городских агломераций.

## **ГЛАВА 2. АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ КЕМЕРОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ**

### **2.1 Социально – экономическое положение и основные характеристики развития Кемеровской агломерации**

Кемеровская область образована в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26.01.1943 № 5 путем выделения из состава Новосибирской области. Кемеровская область расположена на территории Сибирского федерального округа (СФО) Российской Федерации.

В соответствии с Уставом Кемеровской области – Кузбасса система органов государственной власти Кемеровской области – Кузбасса включает в свой состав следующие структуры:

- законодательный (представительный) орган государственной власти Кемеровской области – Кузбасса – Законодательное Собрание Кемеровской области – Кузбасса;
- высший исполнительный орган государственной власти Кемеровской области – Кузбасса – Правительство Кемеровской области – Кузбасса;
- исполнительные органы государственной власти Кемеровской области – Кузбасса;
- избирательная комиссия Кемеровской области – Кузбасса;
- Уполномоченный по правам человека в Кемеровской области – Кузбассе; Уполномоченный по правам ребенка в Кемеровской области – Кузбассе; Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Кемеровской области – Кузбассе;
- контрольно-счетная палата Кемеровской области – Кузбасса.

В ее состав входят 50 муниципальных образований, в том числе 16 городских округов, 16 муниципальных округов, 2 муниципальных района,

6 городских и 10 сельских поселений. Два городских округа, кроме Кемерово и Новокузнецка, где проживают более 500 тыс. человек, имеют численность населения свыше 100 тыс. человек: Прокопьевск – 190,3 тыс. человек, Белово – 126 тыс. человек, еще восемь муниципальных образований – от 50 до 100 тыс. человек.

Площадь Кемеровской области-Кузбасса – 95 725 кв. км, что составляет 0,6% территории Российской Федерации. Протяженность области с севера на юг почти 500 км, с запада на восток – 300 км.

Численность населения Кемеровской области – Кузбасса на начало 2020 года составила 2 млн 657,9 тыс. человек (3-е место среди регионов СФО). По численности населения Кемеровская область занимает 16-е место среди регионов России и 3-е место среди регионов СФО. Областной центр – город Кемерово с численностью населения 556,4 тыс. человек. Удельный вес численности населения в общероссийском значении данного показателя – 1,85%, в СФО – 15,5% [87].

Уступая по площади территории почти всем краям и областям СФО, Кемеровская область относится к числу наиболее плотно населенных и высокоурбанизированных регионов Российской Федерации. Плотность населения составляет 27,8 человека на 1 кв. км. Доля городского населения составляет около 86%, что объясняется историей становления региона: практически все города возникли в период индустриального освоения и создавались в результате мощного миграционного притока.

Кемеровская область-Кузбасс обладает одной из самых развитых городских систем за Уралом с высокой плотностью населения. Так 64% численности населения Кемеровской области сосредоточено в семи крупнейших городах – Новокузнецке, Кемерово, Прокопьевске, Белово, Ленинске-Кузнецком, Киселевске, Междуреченске (в них суммарно проживает 1,7 млн человек). Расположение двух крупных городов с численностью населения свыше 500 тыс. человек (Кемерово и Новокузнецк) образует двухъядерную агломерацию.

Кузбасс как территориально-производственный комплекс имеет важное стратегическое значение для промышленного развития как СФО в частности, так и Российской Федерации в целом. На его долю приходится 17% основных производственных фондов СФО. Промышленное производство сконцентрировано преимущественно в городских округах, образующих агломерацию Кемерово – Новокузнецк. В муниципальных районах по сравнению с городскими округами плотность промышленного производства незначительна.

Крупными промышленными центрами, образующими агломерацию Кемеровская, в настоящее время являются города Белово, Кемерово, Киселевск, Ленинск-Кузнецкий, Междуреченск, Мыски, Новокузнецк, Прокопьевск, Юрга. Следует отметить, что промышленный «каркас» Кемеровской области был сформирован в середине XX века и с тех пор не претерпел коренных изменений с точки зрения территориального расположения основных промышленных центров [87].

В разрезе муниципальных образований пространственное размещение производственных мощностей выглядит следующим образом. Из 50 муниципальных образований области девять городских округов (Новокузнецк, Кемерово, Междуреченск, Белово, Ленинск-Кузнецкий, Мыски, Киселевск, Прокопьевск, Юрга) и семь муниципальных округов и районов (Прокопьевский, Новокузнецкий, Промышленновский, Кемеровский, Беловский, Ленинск-Кузнецкий, Топкинский) обеспечивают 86,7% всего объема промышленной продукции и услуг региона. Следует отметить, что все перечисленные муниципальные образования входят в Кемеровскую агломерацию.

Семь муниципальных округов и районов (Новокузнецкий, Промышленновский, Прокопьевский, Беловский, Кемеровский, Ленинск-Кузнецкий, Топкинский) обеспечивают 56,3% общего объема сельскохозяйственного производства области.

В 2019 году среднемесячный денежный доход жителя Кемеровской

области-Кузбасса составил 24560 рублей, что на 6 % выше, чем за 2018 год (на 15,1% больше, чем в 2016 году). Для сравнения: в России показатель достиг 35,2 тыс. рублей, прирост 6,2%; в Красноярском крае – 31,4 тыс. рублей, прирост 4,6%; в Новосибирской области – 30,3 тыс. рублей, прирост 4,9%, в Томской области – 28,4 тыс. рублей, прирост 4%.

Номинальный размер среднемесячной заработной платы в Кузбассе в 2019 году составил 41770 рублей и вырос на 9,9% по сравнению с уровнем 2018 года (на 38,7% больше, чем в 2016 году). Для сравнения: в России среднее значение составило 47 867 рублей, прирост на 9,5%; в Красноярском крае – 49,9 тыс. рублей, прирост на 9,4%; в Иркутской области – 46,4 тыс. рублей, прирост на 8,8%; в Томской области – 45,5 тыс. рублей, прирост на 8,6%.

Разрыв между уровнем средней заработной платы в Кузбассе и средним значением по России по итогам 2019 года составил 12,7% (в 2016 г. – 21,9%). По размеру заработной платы Кемеровская область-Кузбасс заняла 4-е место в СФО и 26-е в Российской Федерации. Наибольшее увеличение зарплаты отмечено в строительстве (прирост 17,9% к 2018 году), образовании (10,9%), оптовой и розничной торговле (10,4%). Наименьший прирост наблюдался в сфере административной деятельности и сопутствующих дополнительных услуг (3,8%) [87].

Экономика Кемеровской области-Кузбасса является одной из наиболее развитых среди регионов как СФО, так и Российской Федерации. При этом структура валового регионального продукта области ярко отражает сырьевую направленность экономики: наибольший удельный вес занимает добыча угля (27,2%). Кроме того, в структуре экономики области преобладают отрасли традиционной индустрии, получившие широкое развитие в середине XX века, – металлургия (4,8%) и химия (2,3%).

В целом за указанный период объем валового регионального продукта в сопоставимых ценах увеличился на 4,4% и составил в 2019 году 1055,8 млрд рублей. Основу экономики области составляет производственный

комплекс. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в целом в текущих ценах возрос с 1226,4 млрд рублей в 2016 году до 1731 млрд рублей в 2019 году. При этом индекс промышленного производства в рассматриваемом периоде демонстрировал положительную динамику. В целом за период 2017 – 2019 годов объем промышленного производства в сопоставимых ценах увеличился на 7,6%. Положительная динамика была обеспечена за счет наращивания объемов производства в сфере добычи угля, металлургии, производства кокса и нефтепродуктов, производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, машин и оборудования.

На территории Кемеровской области расположены две крупные городские агломерации: Кемеровская и Новокузнецкая.

Впервые об агломерациях в Кемеровской области-Кузбассе в нормативно-правовых актах упоминается в Законе области от 11.07.2008 № 74-ОЗ «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Кемеровской области до 2025 года» [42]. В соответствии с указанным законом формирование на базе исторически образовавшихся двух центров притяжения г. Кемерово и г. Новокузнецка современных агломераций – это один из главных проектов социально-экономического развития области.

Расстояние между указанными муниципальными образованиями составляет 240 км. В результате сформированы две агломерации: Кемеровская и Новокузнецкая, которые в совокупности образуют Кузбасскую конурбацию.

Кемеровская агломерация – это одна из крупнейших агломераций в Сибири. Агломерация расположена в Кемеровской области-Кузбассе и является двухъядерной с центрами в Кемерово и Новокузнецке. В Кемеровскую агломерацию, согласно стратегии социально-экономического развития Кемеровской области до 2025 г., вошли [42]: гг. Кемерово, Березовский, Новокузнецк, Киселевск, Прокопьевск, Осинники, Калтан, Мыски, Междуреченск, Кемеровский муниципальный округ, Топкинский

муниципальный округ, г., часть Новокузнецкого и Прокопьевского муниципальных округов.

Определение ядер агломерации обусловлено следующими экономическими показателями [87]:

– Кемеровский городской округ: центр обрабатывающего производства (23,0% от общеобластного); производства и распределения электроэнергии, газа и воды (38,4% от общеобластного), инвестиций в основной капитал (17,7% от общеобластного), оборота розничной торговли (31,8% от общеобластного), объема платных услуг населению (42,3% от общеобластного), вводу в действие жилых домов (24,9% от общеобластного), удельный вес доходов бюджета округа в областном консолидированном бюджете (17,5%).

– Новокузнецкий городской округ: центр добывающего производства (17,2% от общеобластного), обрабатывающего производства (55% от общеобластного); производства и распределения электроэнергии, газа и воды (16,9% от общеобластного), инвестиций в основной капитал (16,5% от общеобластного), оборота розничной торговли (26,9% от общеобластного), объема платных услуг населению (19,5% от общеобластного), вводу в действие жилых домов (19,3% от общеобластного), удельный вес доходов бюджета округа в областном консолидированном бюджете (18,6% от общеобластного).

О привлекательности данных муниципальных образований для проживания говорят данные по вводу жилых домов, а также обороту розничной торговли и объему платных услуг населению. Это связано, в первую очередь, с тем, что в современном обществе важную роль занимает сфера услуг и торговли, а также проживание в современном комфортном жилье. Развитие торговли (оборот торговли на душу населения в Кемерово на 61,1% выше среднеобластного, а в Новокузнецке на 34,4%) и платных услуг (объем платных услуг на душу населения в Кемерово на 220% выше

среднеобластного, а в Новокузнецке 97,5% от среднеобластного) в данных муниципалитетах объясняется тем, что сферой торговли и услуг пользуются не только жители данных городских округов, но и жители соседних муниципальных образований, что подтверждает факт маятниковых миграций.

Предпосылками создания агломераций в данных муниципальных образованиях, по мнению авторов исследования, служат данные по вводу жилых домов на 1000 жителей. Лидерами здесь являются Кемеровский (в 3,3 раза выше среднеобластного) и Новокузнецкий (в 2,3 раза выше среднеобластного) муниципальные округа. Развитие периферийных зон (какими являются Кемеровский и Новокузнецкий округ) считается признаком и обязательным условием формирования агломерации. Таким образом, в Кемеровском муниципальном округе идет развитие периферийной зоны более высокими темпами, а значит и для формирования агломерации больше предпосылок [87].

Авторами [184] методом экспертного опроса проведено изучение социально-экономических предпосылок и факторов развития агломераций. В качестве экспертов данного исследования выступали руководители органов местного самоуправления муниципальных образований, входящих в состав агломераций, предприниматели, ученые-экономисты вузов г. Новокузнецка и г. Кемерово.

В результате исследования указанные авторы определили сильные и слабые стороны Кемеровской агломерации:

Сильные стороны:

1. Высокая местная идентичность (с большей любовью относятся к месту своего жительства жители г. Кемерово и Кемеровского муниципального округа).

2. Низкая актуальность проблем взаимодействия жителей и власти.

3. Средний уровень социального благополучия по показателям оценок качества жизни населения, уверенности в завтрашнем дне и возможности улучшить свое материальное положение.

4. Лояльность жителей к местным органам власти: высокая информированность их работой и информированность о ней.

5. Наличие у жителей опыта общественно полезной деятельности.

Слабые стороны:

1. Несформированность единого социального пространства.

2. Однонаправленность внутриагломерационных поездок в г. Кемерово мешает развиваться социальной и экономической инфраструктуре в других населенных пунктах агломерации.

3. Зависимость оценок качества жизни населения от социально-экономической ситуации в обществе.

4. Слабая представленность инициативных форм социально полезной деятельности среди населения.

5. Слабая развитость ценностей и норм обобщенного доверия в обществе.

6. Неудовлетворительное состояние дорог.

7. Недостаточное количество детских и спортивных площадок.

8. Обветшание жилищного фонда.

9. Неблагоустроенность улиц, дворовых территорий.

10. Увеличение доли маргинальных слоев населения: бомжей, алкоголиков, наркоманов [184, с. 135-99].

Ежегодно бюджеты Кемеровской области и муниципальных образований Кемеровской агломерации исполняются с дефицитом, за исключением Топкинского округа в 2017 г. (профицит бюджета составил 2,7 млн руб.).

Численность населения (по оценке на начало года) ежегодно сокращается (в 2019 г. по сравнению с 2015 г. сокращение составило 3,4 %). Разнонаправленная динамика данного показателя наблюдается

в г. Березовский, Кемеровском и Топкинском округах. А в г. Кемерово численность населения ежегодно увеличивается (в 2019 г. по сравнению с 2015 г. увеличение составило 2,8 %).

Отметим, что в Кемеровской области и в рассматриваемых муниципальных образованиях возрастная структура населения относится к регрессивному типу, при котором происходит старение населения [110, с. 103].

В целом по Кемеровской области наблюдается сокращение уровня безработицы в 2019 г. по сравнению с 2017-2018 гг., однако значение данного показателя в 2018 г. (1,7 %) выше, чем в 2015 г. (1,5 %). Высоким является уровень безработицы в Топкинском округе (3,1 % в 2019 г.), однако, данный показатель имеет положительную динамику по сравнению с предыдущими годами. В г. Березовский и Кемеровском округе уровень безработицы в 2019г. составил 2,1 %, а в г. Кемерово – 1,2 %.

В целом по Кемеровской области и муниципальным образованиям Кемеровской агломерации наблюдается ежегодное увеличение среднемесячной начисленной заработной платы.

В 2019 г. размер среднемесячной начисленной заработной платы в Кемеровском округе составил 36366 рублей (выше среднего областного уровня на 11,4 %), в г. Кемерово – 33813 рублей (выше среднего областного уровня на 3,6 %), в г. Березовский – 28435 рублей (ниже среднего областного уровня на 12,9 %), в Топкинском округе – 27228 рублей (ниже среднего областного уровня на 16,6 %).

Таким образом, в г. Березовский и Топкинском округе размер среднемесячной начисленной заработной платы ниже, чем в г. Кемерово и Кемеровском округе более, чем на 15 %. А величина прожиточного минимума устанавливается одинаковой по группам населения для всех муниципальных образований Кемеровской области. Так, в III квартале 2019 г. величина прожиточного минимума для трудоспособного населения Кемеровской области составила 11515 рублей.

Кроме этого, имеется значительная разница в размерах тарифов на ЖКУ в рассматриваемых муниципальных образованиях (Таблица 2.4).

Таблица 2.4 – Тарифы на ЖКУ в муниципальных образованиях Кемеровской агломерации с учетом мер социальной поддержки (с 01.07.2020 г.) [79;80; 82]

Наименование ЖКУ	Ед. изм.	г. Кемерово	г. Березовский	Кемеровский округ	Топкинский округ
Холодное водоснабжение	руб. / куб. м	30,62	28,97	22,00	31,6
Водоотведение	руб. / куб. м	14,83	15,23	12,80	9,58
Горячее водоснабжение в пределах норматива потребления	руб. / куб. м	31,88	77,56	71,52	38,2
Горячее водоснабжение свыше норматива потребления	руб. / куб. м	54,79	-	78,68	40,99
Отопление в пределах регионального стандарта	руб. / Гкал	703,38	1559,22	1149,61	811,5
Отопление сверх регионального стандарта	руб. / Гкал	877,55	-	1264,79	952,71
Электрическая энергия	руб./ Квтч	2,21	2,21	2,21	2,21

Так, в г. Березовский тариф на отопление составляет 1559,22 руб./Гкал, что почти в 2 раза выше, чем в г. Кемерово. При этом, обеспечение отоплением жилищного фонда в г. Березовский составляет 70,3 %, а в г. Кемерово 86,8 %.

При самой низкой среднемесячной начисленной заработной плате среди муниципальных образований Кемеровской агломерации, в Топкинском округе самый высокий тариф на холодное водоснабжение – 31,6 руб./куб. м.

Кроме этого, для всех муниципальных образований Кемеровской области утвержден единый предельный (максимальный) индекс изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги – 5,9 % в 2020 г.

Следует отметить, что в некоторых субъектах РФ (Новосибирская область, Иркутская область, Ленинградская область, Московская область,

Красноярский край и др.) величина указанного индекса различна для муниципальных образований, входящих в субъект РФ. Так, в 2020 г. в Новосибирской области максимальная величина индекса составила 4 %, минимальная – 3,5 % [46], в Красноярском крае максимальная величина – 6,7 %, минимальная – 4,4 % [48], в Иркутской области максимальная величина – 18,05 %, минимальная – 7,1 % [49], в Ленинградской области максимальная величина – 20,0 %, минимальная – 6,1 % [53], в Московской области величина индекса составила 6,1 %, за исключением нескольких муниципальных образований (городское поселение Софрино – 23 %, городской округ Балашиха – 25,1 %, городской округ Пушкино – 19,6 %) [52].

Среди муниципальных образований, входящих в состав Кемеровской агломерации, в г. Березовский и Топкинском округе очень высокий процент семей, получавших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (8,1 % и 6 % соответственно в 2020 г.). В среднем по Кемеровской области значение данного показателя в 2020 г. составило 4,2 %. Доля граждан, проживающих в муниципальных образованиях Кемеровской агломерации и пользующихся социальной поддержкой по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, составила 24,3 % от общей численности граждан, пользующихся данной мерой социальной поддержки по Кемеровской области-Кузбассу в целом.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что в целом, в анализируемый период в Кемеровской агломерации имеются благоприятные условия для дальнейшего развития ЖКХ.

Проанализируем более подробно основные показатели социально-экономического развития северной части Кемеровской агломерации (Кемерово и Кемеровский округ).

г. Кемерово – это административный, экономический, научный, культурный, транспортный и промышленный центр Сибири, административный центр Кемеровской области и Кемеровской агломерации, является первым по численности и плотности населения городом

в Кемеровской области. Экономико-географическое расположение города является выгодным, т.к. он расположен на пересечении транспортных путей – международный аэропорт, железная дорога с выходом на Транссибирскую магистраль, близок к федеральной автомобильной трассе М-53, имеет речной порт местного значения, близок к динамично развивающимся азиатским рынкам. Удачное градостроительное решение компоновки города позволяет расширить границы города без существенной реконструкции и сноса.

В структуре экономики города преобладает сфера услуг, в частности общественный сектор (образование, здравоохранение, государственное управление). Также развиты обрабатывающие производства, в том числе пищевая промышленность, химическая промышленность, производство кокса [81].

Основные параметры рассматриваемых муниципальных образований приведены в Таблице 2.5.

Таблица 2.5 – Основные параметры г. Кемерово и Кемеровского округа [81;82]

Наименование параметра	Ед. изм.	г. Кемерово	Кемеровский муниципальный округ
Население на 01.01.2019	чел.	558973	46521
Площадь	кв. км	282,3	4299,734
Плотность населения	чел./ кв. км	1980,07	10,82
Административно-территориальное деление	-	5 районов: Заводский (в том числе ж.р. Пионер и Ягуновский), Кировский, Ленинский, Рудничный (в том числе ж.р. Кедровка, Промышленновский, Лесная Поляна), Центральный	9 территориальных управлений: Арсентьевское, Береговое, Березовское, Елыкаевское, Звездное, Суховское, Щегловское, Ягуновское, Ясногорское

Динамика изменения основных показателей социально-экономического развития г. Кемерово и Кемеровского муниципального округа за последние 5 лет приводится в Приложении Д [81; 82; 87].

Численность населения г. Кемерово ежегодно увеличивается: в 2019 г. по сравнению с 2015 г. увеличение составило 3,1 %. В Кемеровском округе увеличение за аналогичный период составило 2,4 %. В структуре населения г. Кемерово и Кемеровского муниципального округа наибольшая доля населения приходится на население трудоспособного возраста и ежегодно составляет более 59 % в г. Кемерово и более 54 % в Кемеровском муниципальном округе (Таблица 2.6).

Таблица 2.6 – Структура населения г. Кемерово и Кемеровского района, %

Годы	Моложе трудоспособного возраста		Трудоспособного возраста		Старше трудоспособного возраста	
	г. Кемерово	Кемеровский округ	г. Кемерово	Кемеровский округ	г. Кемерово	Кемеровский округ
2015	16,0	19,5	62,3	58,9	21,7	21,7
2016	16,4	19,8	61,6	57,8	22,1	22,4
2017	16,8	20,1	60,8	56,5	22,4	23,4
2018	17,2	20,2	60,0	55,4	22,9	24,4
2019	17,5	20,1	59,2	54,6	23,3	25,3

Однако, у этих муниципальных образований в течение анализируемого периода наблюдается ежегодное сокращение доли населения трудоспособного возраста в общей численности населения (на 3,1 % в г. Кемерово и 4,3 % в Кемеровском округе) и увеличение доли населения моложе трудоспособного возраста (на 1,5 % в г. Кемерово и 0,6 % в Кемеровском округе) и старше трудоспособного возраста (на 1,6 % в г. Кемерово и 3,6 % в Кемеровском округе).

Таким образом, в рассматриваемых муниципальных образованиях возрастная структура населения относится к регрессивному типу, при котором происходит старение населения [167, с. 141].

В г. Кемерово ежегодно сокращается среднегодовая численность работников организаций. Если в 2015 г. среднегодовая численность работников организаций составляла 225,5 тыс. чел., то в 2019 г. – на 25,2 тыс. чел. или на 11,2 % меньше, чем в 2015 г. В Кемеровском муниципальном

округе данный показатель является более стабильным: ежегодно его значение составляет от 16 до 18 тыс. чел.

Уровень безработицы в Кемеровском округе выше, чем в г. Кемерово. В 2019 г. в Кемеровском округе уровень безработицы составил 2,1 %, а в г. Кемерово – 1,2 %. В среднем уровень безработицы по Кемеровской области в 2017 г. составил 1,7 %.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников (включая субъектов малого предпринимательства) в рассматриваемых муниципальных образованиях Кемеровской агломерации ежегодно увеличивается и является больше, чем в среднем по Кемеровской области. В Кемеровском округе значение данного показателя ежегодно больше, чем в г. Кемерово, но не более, чем на 8 %.

Число семей, получавших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, на конец года, в % от общего числа семей, в 2019 г. в г. Кемерово составило 3,4 % (имеется тенденция увеличения значения данного показателя), а в Кемеровском округе – 3,3 % (имеется тенденция сокращения значения данного показателя).

Оборот розничной торговли и общественного питания на душу населения (в фактически действовавших ценах) в г. Кемерово ежегодно составляет от 180 до 200 тыс. руб., а в Кемеровском муниципальном округе – от 50 до 90 тыс. руб. Объем платных услуг в рассматриваемых муниципальных образованиях в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличился на 4 %.

Сумма инвестиций в основной капитал за счет средств местного бюджета в г. Кемерово до 2015 г. ежегодно увеличивалась (в 2017 г. по сравнению с 2015 г. сумма инвестиций увеличилась на 73,4 %), а в 2019 г. по сравнению с 2017 г. сократилась на 35,8 %. В Кемеровском округе сумма инвестиций в 2015-2019 гг. значительно сократилась по сравнению с 2015 г. (более, чем в 3 раза).

Индекс потребительных цен (тарифов) на услуги (декабрь к декабрю предыдущего года) по Кемеровской области в 2016-2019 гг. был ниже, чем в 2015-2017 гг. [165].

Деятельность по комплексному развитию территории города, повышению жизненного уровня граждан осуществляется органами местного самоуправления, которые для этих целей формируют местный бюджет.

Ежегодно с 2017 г. бюджет г. Кемерово исполняется с дефицитом в сумме более 650 млн руб. (в 2015 г. бюджет был исполнен с дефицитом в сумме 61,9 млн руб.) (Рисунок 2.14).

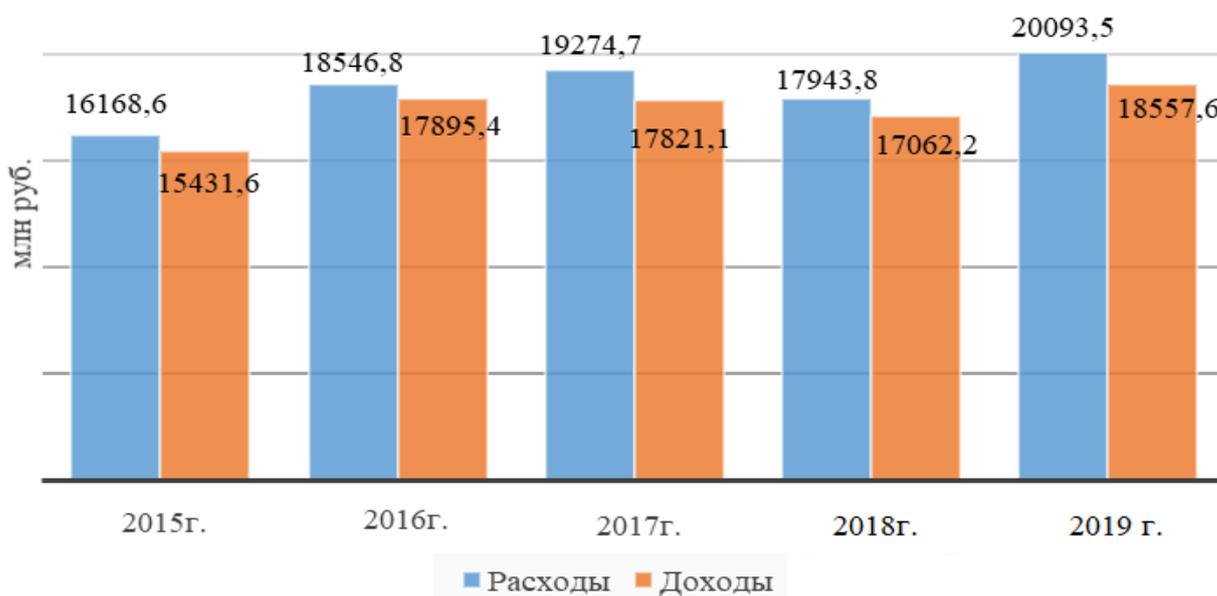


Рисунок 2.14 – Динамика доходов и расходов бюджета г. Кемерово

Основным и наиболее стабильным источником формирования доходной части бюджета в г. Кемерово является налог на доходы физических лиц и ежегодно составляет более 15 %.

Динамика структуры расходов бюджета города Кемерово за последние пять лет приведена в Приложении Е [73-75; 78].

Бюджет Кемеровского муниципального округа в 2015 г. был исполнен с дефицитом в сумме 74,3 млн руб., в 2016 г. – 26,1 млн руб., в 2017 г. – 95,7

млн руб., в 2018 г. – 8,3 млн руб., а в 2019 г. – 35,9 млн руб. Динамика доходов и расходов бюджета округа представлена на Рисунке 2.15.

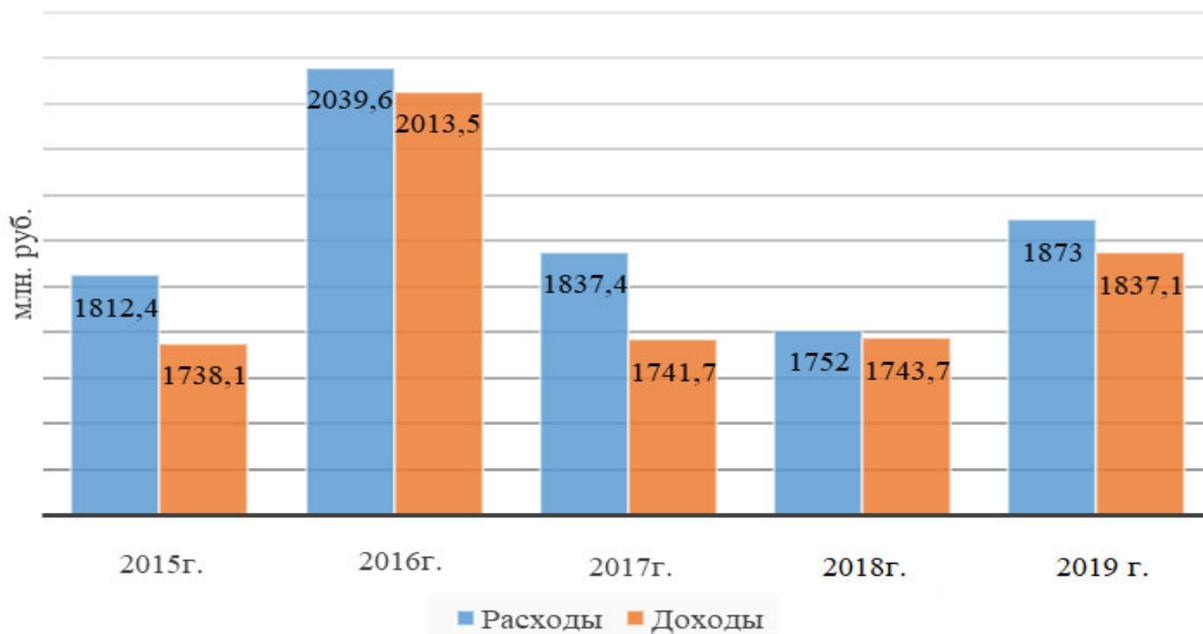


Рисунок 2.15 – Динамика доходов и расходов бюджета Кемеровского муниципального округа

Основным источником формирования доходной части бюджета округа ежегодно являются безвозмездные поступления и составляют более 50 % суммы доходов бюджета. Следует отметить, что ежегодно в структуре доходов бюджета доля безвозмездных поступлений сокращается (с 75,3 % в 2015 г. до 57,4 % в 2019 г.), а доля налоговых и неналоговых доходов увеличивается. В структуре налоговых доходов более 85 % ежегодно составляет НДС, а в структуре неналоговых доходов – аренда земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений (ежегодно более 55 %).

Динамика структуры расходов бюджета Кемеровского округа приведена в приложении Ж [82; 87].

Наибольший удельный вес в структуре расходов бюджетов рассматриваемых муниципальных образований г ежегодно приходится на образование и составляет более 37 % в г. Кемерово и более 31 %

в Кемеровском округе. Другими значимыми расходами бюджетов являются расходы на социальную политику и ЖКХ.

Подводя итог вышеизложенному, сделаем вывод, что в течение рассматриваемого периода основные показатели социально-экономического развития г. Кемерово и Кемеровского муниципального округа имели разнонаправленную динамику. Бюджет рассматриваемых муниципальных образований ежегодно исполнялся с дефицитом. Основным источником формирования доходной части бюджета г. Кемерово является налог на доходы физических лиц, а Кемеровского округа – безвозмездные поступления. Наибольший удельный вес в структуре расходов бюджетов города и округа ежегодно приходится на образование, социальную политику и ЖКХ.

## **2.2 Анализ состояния сферы жилищно-коммунального хозяйства Кемеровской агломерации.**

Существенное значение в системе обеспечения первоочередных потребностей населения имеет оснащение жилья всеми видами коммунальных удобств. Хорошие жилищные условия и качество получаемых коммунальных услуг имеют не только медико-психологическое, но и важное социальное значение, в особенности для благополучия семьи, ее стабильности.

По итогам 2019 года уровень благоустройства жилого фонда в Кемеровской области характеризовался следующим образом: 85,8% всего жилого фонда оборудовано водопроводом, 73,5 % – канализацией и центральным отоплением, 64,2 % – ваннами (душем), 65,4 % – горячим водоснабжением, 50 % – напольными электрическими плитами и 8,2 % – газом.

Из 959 котельных области часть котельных в отдельных территориях имеет физический износ до 50 %.

23,7 % (948 км) из общей протяженности тепловых сетей нуждаются в замене. Однако за 2017 – 2019 гг. в области производство тепловой энергии выросло на 15 % – в основном за счет мощных котельных (до 100 Гкал/час), имеющих современное оборудование и более высокий коэффициент полезного действия.

Также высок износ водопроводных сетей (водоводы, уличные, внутриквартальные и внутридворовые сети) – 50,1 %.

Отпуск воды на одного жителя области составляет 101,8 литра в сутки.

Обеспечение населения качественной водой составляет:

качественной – 98,3 % жителей;

некачественной – 1,7 % жителей.

Состояние водных ресурсов Кузбасса, используемых для централизованного питьевого водоснабжения, не всегда отвечает экологическим требованиям. Жители отдельных малых городов, рабочих поселков и деревень до сих пор пользуются водой непосредственно из открытых водоемов без какой-либо очистки.

Удельный вес расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в потребительских расходах домашних хозяйств по итогам 2019 года составляет 10,6 %.

Количество семей, получивших субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг, и число граждан, пользующихся льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг, в 2019 году составило 52 тыс. и 846,8 тыс. человек соответственно.

Кузбасс занимает 2-е место среди всех субъектов Российской Федерации (после Якутии) по площади аварийного жилищного фонда и 1-е место – среди регионов СФО. На территории области расположено 2884 дома, которые являются аварийными в связи с физическим износом строительных конструкций (732,9 тыс. кв. метров жилья). Из них 1347 домов, признанных аварийными до 01.01.2017, вошли в новую региональную адресную программу расселения аварийного жилья в рамках реализации

федерального и регионального проектов «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

Основными проблемами развития жилищно-коммунального хозяйства являются высокий износ инженерных сетей и сооружений, низкая техническая вооруженность, низкий уровень энергосбережения, недостаточное оснащение приборами учета и регулирования потребления тепловой энергии жилищного фонда.

Уровень газификации в Кемеровской области составляет 2,3 % (6-е место в СФО среди регионов, имеющих сетевой газ) при среднем значении по России 68,6 %, что объясняется высоким уровнем обеспеченности альтернативным сырьем – углем. В регионе газифицировано 17 населенных пунктов, 179 предприятий, 117 котельных и 9 объектов теплоэнергетики (ТЭЦ, ГРЭС).

Проложены два магистральных газопровода – Нижневартовск – Парабель – Кемеровская область и Сургут – Омск – Новосибирск с ответвлением Кемеровская область – Алтай (более 700 км газопроводов, одна компрессорная станция и 10 газораспределительных). Ежегодный объем поставок природного газа в Кузбасс составляет порядка 3,1 – 3,2 млрд куб. м, из которого бóльшая часть используется в качестве сырья в химической промышленности (КАО «Азот») и в качестве топлива на металлургических предприятиях.

В 2019 году в газификацию области вложено 328 млн рублей, из них 203 млн рублей – инвестиции газораспределительных организаций, 93 млн рублей – в рамках финансирования Программы газификации Кемеровской области за счет средств специальной надбавки ООО «Газпром газораспределение Томск», более 30 млн рублей – бюджетные средства в рамках финансирования государственной программы Кемеровской области «Государственная поддержка агропромышленного комплекса и устойчивого развития сельских территорий в Кемеровской области».

Учитывая развитие индивидуального загородного строительства, а также экологический аспект использования газа (в результате закрытия одной лишь угольной котельной выбросы загрязнений в атмосферу сокращаются до 80 тонн в год) потребность в данном виде топливе в Кузбассе будет возрастать [161].

Основным элементом жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования является жилищный фонд. От объема жилищного фонда напрямую зависит объем оказываемых жилищно-коммунальных услуг, поэтому при построении организационно-экономической модели очень важно учитывать, как действующий жилищный фонд, так и перспективный.

Общая площадь жилых помещений в муниципальных образованиях Кемеровской агломерации ежегодно составляет более 20 % от общей площади жилых помещений в Кемеровской области. Причем, данный показатель ежегодно увеличивается: с 23,7 % в 2015 г. до 25,1 % в 2019 г. (Таблица 2.7).

Общая площадь жилых помещений в Кемеровской области в 2019 г. составила 66361,1 тыс. кв. м., что на 5,2 % больше, чем в 2015 г. Наибольшая общая площадь жилых помещений среди муниципальных образований Кемеровской агломерации – в г. Кемерово (ежегодно более 11,5 млн кв. м). В г. Березовский и Топкинском муниципальных округах общая площадь жилых помещений практически одинакова: 1117,7 тыс. кв. м и 1117,2 тыс. кв. м соответственно, в Кемеровском округе – чуть выше: 1452,9 тыс. кв. м.

Таблица 2.7 – Жилищный фонд по муниципальным образованиям Кемеровской агломерации [165]

	Общая площадь жилых помещений, тысяч квадратных метров				
	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Кемеровская область	63067,9	63694,2	64527,7	65725,6	66361,1
г. Кемерово	11563,7	11837,2	12114,9	12643,7	12950,1
г. Березовский	1088,8	1101,5	1107,9	1112,9	1117,7
Кемеровский округ	1209,5	1230,7	1331,5	1392,5	1452,9

Продолжение таблицы

Топкинский округ	1084,2	1089,3	1099,2	1112,6	1117,2
Итого по Кемеровской агломерации	14946,2	15258,7	15653,5	16261,7	16637,9

По вводу в действие жилых домов на 1000 человек населения среди муниципальных образований Кемеровской агломерации ежегодно лидирует Кемеровский округ (Таблица 2.8). Так, в указанном округе в 2019 г. было введено 1295,1 кв. м общей площади на 1000 человек населения, что почти в 2 раза больше, чем в г. Кемерово, в 13 раз больше, чем в г. Березовский и в 7 раз больше, чем в Топкинском округе.

Таблица 2.8 – Ввод в действие жилых домов по муниципальным образованиям Кемеровской агломерации [165]

	На 1000 человек населения, квадратных метров общей площади				
	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Кемеровская область	398,3	402,2	368,2	401,4	370,2
г. Кемерово	521,7	518,7	522,6	579,4	635,2
г. Березовский	274,4	285,9	131,6	92,3	101,9
Кемеровский округ	1313,1	1294,0	1293,7	1303,4	1295,1
Топкинский округ	343,0	343,3	340,4	341,2	177,1

Соответственно удельный вес введенной общей площади жилых домов в общей площади жилищного фонда в Кемеровском округе также лидирует и является больше среднеобластного значения на 2,66 % (Таблица 2.9).

Таблица 2.9 – Удельный вес введенной общей площади жилых домов в общей площади жилищного фонда на конец года [165]

	%				
	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Кемеровская область	1,73	1,72	1,55	1,66	1,51
г. Кемерово	2,45	2,40	2,38	2,54	2,74
г. Березовский	1,24	1,28	0,59	0,41	0,44
Кемеровский округ	5,04	4,92	4,56	4,41	4,17
Топкинский округ	1,40	1,39	1,37	1,35	0,69

По мнению автора работы, для определения объема потребностей населения в жилищно-коммунальных услугах на ближайшие годы, целесообразно произвести прогнозирование объемов ввода в действие многоквартирных домов. Для примера выбраны г. Кемерово и Кемеровский муниципальный округ.

Применение методов прогнозирования позволяет выявить закономерности, объясняющие динамику в прошлом, чтобы описать развитие в будущем.

На практике статистическое описание развития социально-экономических процессов осуществляют с помощью временных рядов. В качестве исходного временного ряда используем годовые данные муниципальных образований об объеме ввода в действие многоквартирных домов (Таблица 2.10).

Таблица 2.10 – Динамика объема ввода многоквартирных домов, тыс. кв. м

<b>Год</b>	<b>г. Кемерово</b>	<b>Кемеровский округ</b>
2000	82,36	1,756
2001	90,296	2,267
2002	43,015	0,908
2003	67,322	3,567
2004	77,556	2,649
2005	98,217	1,156
2006	78,948	1,36
2007	84,248	2,481
2008	150,134	2,614
2009	176,066	5,1
2010	268,592	3,197
2011	216,58	3,039
2012	175,976	19,923
2013	174,815	29,272
2014	209,409	11,985
2015	235,018	18,839
2016	218,258	12,233
2017	270,556	13,684
2018	291,22	17,412
2019	323,4	7,325

Одной из главных задач при исследовании временных рядов является выявление и статистическая оценка основной тенденции развития изучаемого процесса и закономерностей отклонений от нее.

Основными этапами анализа временных рядов являются:

- предварительный анализ данных (выявление аномальных наблюдений и проверка наличия тренда, сглаживание временных рядов);
- построение моделей временных рядов;
- оценка качества моделей;
- построение точечных и интервальных прогнозов [130, с. 219].

Проведем анализ временного ряда объема ввода многоквартирных домов в г. Кемерово (Рисунок 2.16).

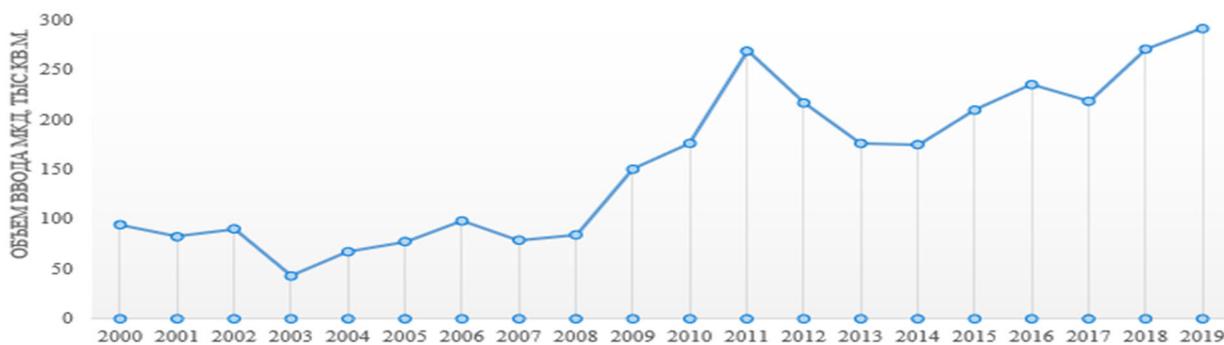


Рисунок 2.16 – Динамика объема ввода многоквартирных домов в г. Кемерово

Для выявления аномальных явлений наиболее часто применяют метод Ирвина, суть которого заключается в следующем: для всех или только для подозреваемых в аномальности наблюдений вычисляется величина  $\lambda_t$ :

$$\lambda_t = \frac{|y_t - y_{t-1}|}{S_y},$$

где  $S_y$  - стандартная ошибка, вычисляемая по формуле:

$$S_y = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{t=1}^n (y_t - \bar{y})^2}, \quad \bar{y} = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n y_t$$

Результаты расчетов для определения аномальных явлений с помощью ППП «Excel» приведены на Рисунке 2.17.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Год	$y_t$	$\lambda_t$	$\lambda_{табл} (P = 0,95) = 1,3$				
2	2000	94,361						
3	2001	82,36	0,15316313	$ABS(B3 - B2) / \$B\$23$				
4	2002	90,296	0,10128344					
5	2003	43,015	0,60342521					
6	2004	67,322	0,31021883					
7	2005	77,556	0,13061174					
8	2006	98,217	0,26368664					
9	2007	78,948	0,2459212					
10	2008	84,248	0,06764141					
11	2009	150,134	0,84087209					
12	2010	176,066	0,33095794					
13	2011	268,592	1,1808659					
14	2012	216,58	0,66380474					
15	2013	175,976	0,51820979					
16	2014	174,815	0,0148173					
17	2015	209,409	0,44150698					
18	2016	235,018	0,32683564					
19	2017	218,258	0,21390001					
20	2018	270,556	0,66745482					
21	2019	291,22	0,26372493					
22								
23	$S_y =$	78,3544		$(ДИСП(B2 : B21))^{(1/2)}$				
24								

Рисунок 2.17 – Результаты расчетов для определения аномальных явлений

Проверка с помощью критерия Ирвина показала, что аномальные уровни в рассматриваемом временном ряду отсутствуют ( $\lambda_t < \lambda_{табл}$ ).

Одним из эффективных методов выявления наличия тенденции является кумулятивный Т-критерий.

Суть метода заключается в следующем: выдвигается основная гипотеза ( $H_0$ :) об отсутствии тенденции в исходном временном ряду.

Расчетное значение критерия определяется по формуле:

$$T_p = \frac{\sum Z_n^2}{\sigma_y^2}, \quad (2.1)$$

где  $Z_n$  – накопленный итог отклонений эмпирических значений уровней

исходного ряда динамики от среднего его уровня;

$\sigma_y^2$  - общая сумма квадратов отклонений, определяемая по формуле:

$$(2.2) \quad \sigma_y^2 = \sum_{i=1}^n y_i^2 - \bar{y}^2 \cdot n,$$

где  $y_i$  - исходные значения признака;

$\bar{y}$  - средний уровень исходного временного ряда;

$n$  - длина временного ряда (число уровней).

Составим вспомогательную Таблицу 2.11

Таблица 2.11 – Расчетные значения слагаемых Кумулятивного Т-критерия

Год	$y_i$	$y_i^2$	$y_i - \bar{y}$	$Z_n$	$Z_n^2$
2000	82,36	6783,1696	-84,239	-84,239	7096,259664
2001	90,296	8153,367616	-76,303	-160,543	25773,92641
2002	43,015	1850,290225	-123,584	-284,127	80728,0953
2003	67,322	4532,251684	-99,277	-383,404	146998,7806
2004	77,556	6014,933136	-89,043	-472,448	223206,6403
2005	98,217	9646,579089	-68,382	-540,830	292496,8726
2006	78,948	6232,786704	-87,651	-628,481	394988,4931
2007	84,248	7097,725504	-82,351	-710,832	505282,7009
2008	150,134	22540,21796	-16,465	-727,298	528961,9444
2009	176,066	30999,23636	9,467	-717,831	515281,3446
2010	268,592	72141,66246	101,993	-615,838	379256,8117
2011	216,58	46906,8964	49,981	-565,858	320194,8235
2012	175,976	30967,55258	9,377	-556,481	309670,9921
2013	174,815	30560,28423	8,216	-548,265	300594,7295
2014	209,409	43852,12928	42,810	-505,456	255485,2625
2015	235,018	55233,46032	68,419	-437,037	191001,1646
2016	218,258	47636,55456	51,659	-385,378	148516,28
2017	270,556	73200,54914	103,957	-281,421	79198,00438
2018	291,22	84809,0884	124,621	-156,801	24586,45952
2019	323,4	104587,56	156,801	0	0
Итого	3331,986	693746,2952			4729319,585

Среднюю величину объема ввода многоквартирных домов в г. Кемерово ( $\bar{y}$ ) определим по формуле простой арифметической (2.8):

$$\bar{y} = \frac{\sum y}{n} = \frac{3331,986}{20} = 166,599$$

Подставляя в формулы (3.1) и (3.2) полученные значения, получаем:

$$\sigma_y^2 = \sum_{i=1}^n y_i^2 - \bar{y}^2 \cdot n = 693746,2952 - (166,599)^2 \cdot 20 = 138641,7592$$

$$T_p = \frac{\sum Z_n^2}{\sigma_y^2} = \frac{4729319,585}{138641,7592} = 34,11$$

Так как  $T_p(34,11) > T_{кр}(0,05; n=20; T_{кр}=9,22)$  (значения находятся по таблице «Критические значения Кумулятивного Т-критерия»), то гипотеза об отсутствии тенденции отвергается, следовательно, во временном ряду объема ввода многоквартирных домов в г. Кемерово тенденция существует.

Другим эффективным методом выявления наличия тенденции является метод Фостера-Стюарта, который основан на двух характеристиках  $S$  и  $d$ .

$$S = \sum_{i=1}^n S_i ; \quad d = \sum_{i=1}^n d_i ,$$

(2.3)

где  $S_i = U_i + l_i$ ;

$$d_i = U_i - l_i$$

Значения  $U_i$  и  $l_i$  определяются путем сравнения уровней исходного ряда динамики со всеми предыдущими.

Если значение уровня ряда превышает по своей величине каждый из предыдущих уровней, то величине  $U_i$  присваивается значение 1, в остальных случаях она равна 0. Таким образом:

$$\begin{cases} 1, \text{ если } y_i > y_{i-1}; y_{i-2}; y_{i-3}; \dots; y_1; \\ 0 \quad \quad \quad \text{остальных} \quad \quad \quad \text{случаях.} \end{cases}$$

(2.4)

Наоборот, если значение уровня ряда меньше всех предыдущих, то и  $l_t$  присваивается значение 1. Таким образом:

$$(2.5) \quad \begin{cases} 1, & \text{если } y_t < y_{t-1}; y_{t-2}; y_{t-3}; \dots; y_1; \\ 0 & \text{остальных случаях.} \end{cases}$$

Показатель  $S$  применяется для обнаружения тенденции дисперсии,  $d$  – для обнаружения тенденции среднего уровня.

После того как для исследуемого ряда найдены фактические значения  $S$  и  $d$ , проверяется гипотеза о том, случайны ли разности  $(d - 0)$  и  $(S - \mu)$ .

Гипотезы проверяются на основе  $t$ -критерий Стьюдента:

$$(2.6) \quad t_d = \frac{d - 0}{\sigma_2},$$

$$(2.7) \quad t_s = \frac{S - \mu}{\sigma_1},$$

где  $\mu$  - математическое ожидание величины  $S$ , определенное для

случайного расположения уровней во времени;

$\sigma_1$  - средняя квадратическая ошибка величины  $S$ ;

$\sigma_2$  - средняя квадратическая ошибка величины  $d$ .

Значения  $\mu$ ,  $\sigma_1$ ,  $\sigma_2$  табулированы (таблица «Значения средней  $\mu$  и стандартных ошибок  $\sigma_1$  и  $\sigma_2$  для  $n$  от 10 до 50»).

Если  $t_d > t_{кр}(\alpha; \nu = n - 1)$ , то гипотеза об отсутствии тенденции среднего уровня отвергается, следовательно, в исходном временном ряду существует тренд.

Если же  $t_s > t_{кр}(\alpha; \nu = n - 1)$ , то гипотеза об отсутствии тенденции дисперсии отвергается, следовательно, существует тенденция дисперсии и существует тренд [82, с. 33-34].

Составим расчетную Таблицу 2.12.

Таблица 2.12 – Вспомогательные вычисления по методу Фостера-Стюарта

Год ( $t$ )	Объем ввода многоквартирных домов ( $y_t$ )	$U_t$	$l_t$	$S_t$	$d_t$
2000	82,36	0	0	0	0
2001	90,296	1	0	1	1
2002	43,015	0	1	1	-1
2003	67,322	0	0	0	0
2004	77,556	0	0	0	0
2005	98,217	1	0	1	1
2006	78,948	0	0	0	0
2007	84,248	0	0	0	0
2008	150,134	1	0	1	1
2009	176,066	1	0	1	1
2010	268,592	1	0	1	1
2011	216,58	0	0	0	0
2012	175,976	0	0	0	0
2013	174,815	0	0	0	0
2014	209,409	0	0	0	0
2015	235,018	0	0	0	0
2016	218,258	0	0	0	0
2017	270,556	1	0	1	1
2018	291,22	1	0	1	1
2019	323,4	1	0	1	1
Итого	3331,986	-	-	9	7

Из Таблицы 2.12 следует, что  $S=9$ ,  $d=7$ .

Выдвигаем две гипотезы:

- гипотезу об отсутствии тенденции среднего уровня;
- гипотезу об отсутствии тенденции дисперсии.

Данные гипотезы проверим с помощью  $t$ -критерия Стьюдента.

По таблице значений средней  $\mu$  и стандартных ошибок  $\sigma_1$  и  $\sigma_2$  при  $n=20$  находим  $\mu=5,195$ ;  $\sigma_1=1,677$ ;  $\sigma_2=2,279$ .

$$t_d = \frac{d-0}{\sigma_2} = \frac{7-0}{2,279} = 3,07$$

$$t_s = \frac{S-\mu}{\sigma_1} = \frac{9-5,195}{1,677} = 2,269$$

$$t_{кр} = (\alpha = 0,05; \nu = n-1 = 19) = 2,093$$

Так как  $t_d > t_{кр}$ , то гипотеза об отсутствии тенденции среднего уровня отвергается, следовательно, в исходном временном ряду тенденция среднего уровня существует и существует тренд.

Так как  $t_s > t_{кр}$ , то гипотеза об отсутствии тенденции дисперсии отвергается, следовательно, тенденция дисперсий существует, тренд в данном ряду существует.

Следующим этапом предварительного анализа данных является сглаживание ряда, которое необходимо для получения ряда с наименьшим разбросом уровней [101, с. 31].

В MS Excel в пакете «Анализ данных» используем инструмент сглаживания ряда динамики «скользящее среднее».

В поле «Входной интервал» укажем диапазон ячеек, которые содержат исходные данные. В поле «Интервал» укажем интервал сглаживания 3 года. Программа автоматически рассчитывает значения и заполняет таблицу.

Для восстановления первого и последнего значений ряда, рассчитаем средний прирост на начальном и конечном участках сглаживания по следующей формуле:

$$\bar{\Delta y} = \frac{y_{t+p} - y_{t-p}}{n_t - 1},$$

(2.8)

где  $n_t$  - длина участка сглаживания;

$y_{t+p}$  - значение последнего уровня на участке сглаживания;

$y_{t-p}$  - значение первого уровня на участке сглаживания;

$\bar{\Delta}_y$  - средний абсолютный прирост на последнем участке сглаживания [113, с. 21].

Расчет сглаженных значений временного ряда представлен на Рисунке 2.18.

Сглаженные значения временного ряда		
Год	Объем ввода МКД, тыс. кв.м.	Скользящее среднее
2000	94,361	91,038
2001	82,36	89,006
2002	90,296	71,890
2003	43,015	66,878
2004	67,322	62,631
2005	77,556	81,032
2006	98,217	84,907
2007	78,948	87,138
2008	84,248	104,443
2009	150,134	136,816
2010	176,066	198,264
2011	268,592	220,413
2012	216,58	220,383
2013	175,976	189,124
2014	174,815	186,733
2015	209,409	206,414
2016	235,018	220,895
2017	218,258	241,277
2018	270,556	260,011
2019	291,22	296,492
Средний прирост начальный	-2,0325	$(B7 - B5) / 2$
Средний прирост конечный	36,481	$(B24 - B22) / 2$

Рисунок 2.18 – Расчет сглаженных значений временного ряда

График исходных и сглаженных значений представлен на Рисунке 2.19.



Рисунок 2.19 – График исходных (ряд 1) и сглаженных (ряд 2) значений

Для построения модели временного ряда объема ввода многоквартирных домов в г. Кемерово необходимо выбрать наиболее адекватную статистическим данным линию тренда.

В MS Excel есть инструмент, который позволяет определять параметры пяти вариантов линий тренда:

- линейного;
- экспоненциального;
- логарифмического;
- полиномиального;
- степенного.

На графике, отображающем сглаженный временной ряд, щелкнем правой кнопкой мыши. В появившемся окне выберем команду «Добавить линию тренда».

В закладке «Параметры линии тренда» «включим» следующие опции:

- показывать уравнение на диаграмме;
- поместить на диаграмму величину достоверности аппроксимации ( $R^2$ ).

Линейное уравнение тренда, полученное указанным выше способом, представлено на Рисунке 2.20.

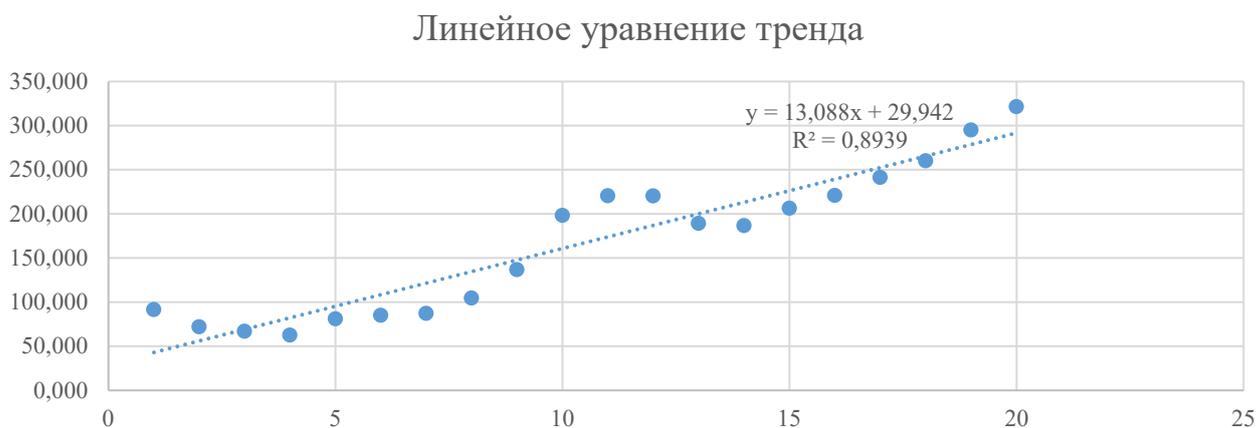


Рисунок 2.20 – Моделирование временного ряда (линейное уравнение тренда)

Экспоненциальное уравнение тренда представлено на Рисунке 2.21.

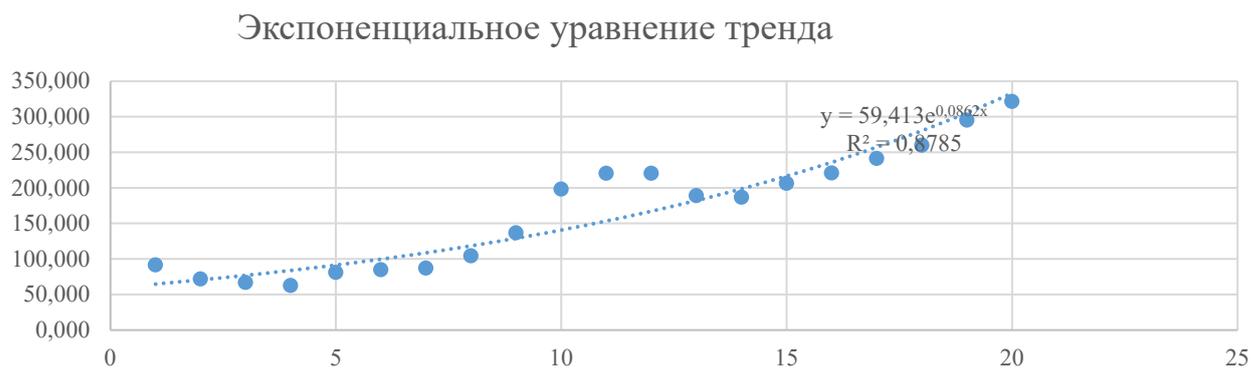


Рисунок 2.21 – Моделирование временного ряда (экспоненциальное уравнение)

Логарифмическое уравнение тренда представлено на Рисунке 2.22.

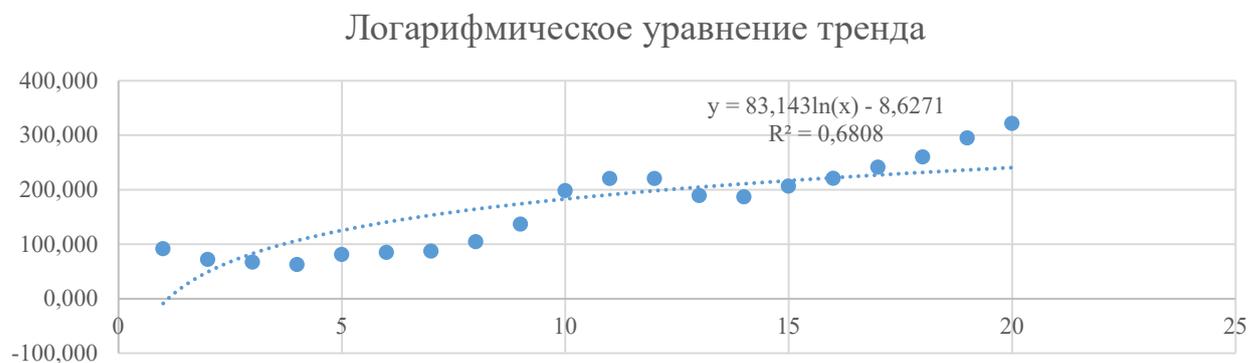


Рисунок 2.22 – Моделирование временного ряда (логарифмическое уравнение)

Полиномиальное уравнение тренда представлено на Рисунке 2.23.

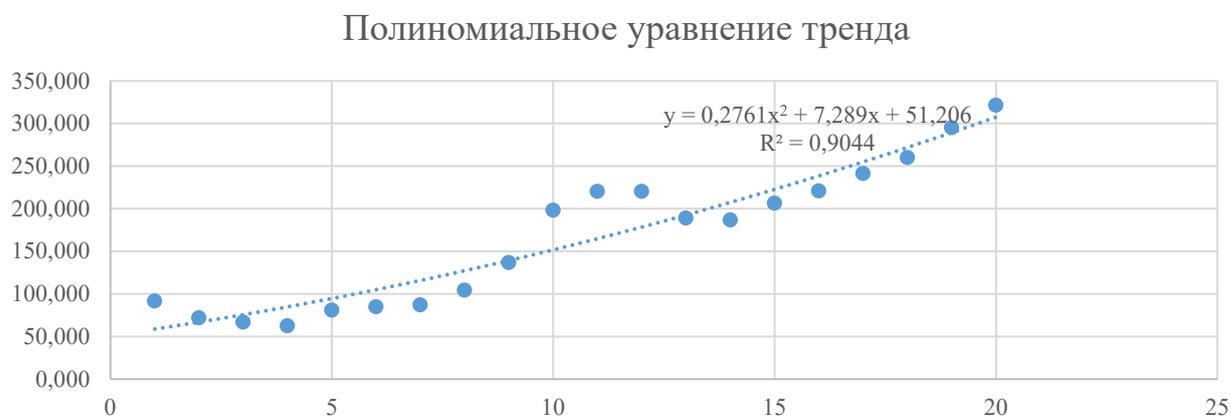


Рисунок 2.23 – Моделирование временного ряда (полиномиальное уравнение)

Степенное уравнение тренда представлено на Рисунке 2.24.

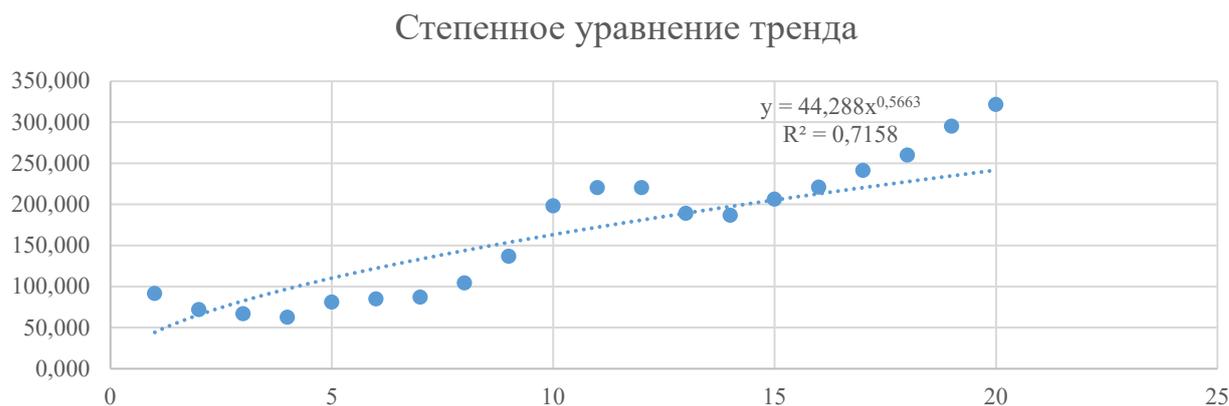


Рисунок 2.24 – Моделирование временного ряда (степенное уравнение)

Сравнивая величину индекса детерминации  $R^2$ , выбираем наиболее адекватную данным линию тренда: полином второго порядка ( $\hat{y} = b_0 + b_1x + b_2x^2$ ) с наибольшим индексом детерминации  $R^2=0,9044$  (чем выше  $R^2$ , тем наиболее точно выбранная функция аппроксимирует исходные данные). Значение данного коэффициента свидетельствует о том, что 90,44 % общей вариации уровней временного ряда объясняются этой моделью, т.е. 90,44 % вариации объема ввода многоквартирных домов объясняется полиномиальным уравнением тренда, а остальные 9,56 % вариации объема ввода многоквартирных домов обусловлены влиянием не учтенных в модели факторов.

Таким образом, получаем следующую модель зависимости объема ввода многоквартирных домов в г. Кемерово от времени:

$$y = 0,2761x^2 + 7,289x + 51,206$$

Следует отметить, что обычно полиномиальный тренд применяют для описания временных рядов с плавной, медленно изменяющейся со временем динамикой.

Для проверки адекватности полученной модели определим при помощи RS-критерия соответствие ряда остатков нормальному закону распределения:

RS-критерий численно равен отношению размаха вариации случайной величины остатков к стандартному отклонению  $s_\varepsilon$  :

$$RS = \frac{(\varepsilon_{\max} - \varepsilon_{\min})}{s_\varepsilon}, \quad (2.9)$$

где  $\varepsilon_{\max} = \max_i(\varepsilon_i)$  - максимальный уровень ряда остатков;

$\varepsilon_{\min} = \min_i(\varepsilon_i)$  - минимальный уровень ряда остатков;

$$s_\varepsilon = \sqrt{\frac{\sum_{t=1}^n \varepsilon_t^2}{n-1}} - \text{стандартное отклонение.}$$

Промежуточные расчеты выполнены в MS Excel (Рисунок 2.25).

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Год (x)	$y_t$	$\hat{y}_{расч}$	$\varepsilon_t$	$\varepsilon_t - \varepsilon_{t-1}$	$\varepsilon_t^2$	$\frac{y_t - \hat{y}_t}{y_t}$	
2	1	91,563	58,7711	32,792		1075,298	0,358	
3	2	71,890	66,8884	5,002	-27,790	25,019	0,070	
4	3	66,878	75,5579	-8,680	-13,682	75,346	-0,130	
5	4	62,631	84,7796	-22,149	-13,468	490,560	-0,354	
6	5	81,032	94,5535	-13,522	8,627	182,840	-0,167	
7	6	84,907	104,8796	-19,973	-6,451	398,905	-0,235	
8	7	87,138	115,7579	-28,620	-8,648	819,118	-0,328	
9	8	104,443	127,1884	-22,745	5,875	517,338	-0,218	
10	9	136,816	139,1711	-2,355	20,390	5,546	-0,017	
11	10	198,264	151,706	46,558	48,913	2167,647	0,235	
12	11	220,413	164,7931	55,620	9,062	3093,536	0,252	
13	12	220,383	178,4324	41,950	-13,669	1759,825	0,190	
14	13	189,124	192,6239	-3,500	-45,451	12,252	-0,019	
15	14	186,733	207,3676	-20,634	-17,134	425,773	-0,111	
16	15	206,414	222,6635	-16,250	4,385	264,046	-0,079	
17	16	220,895	238,5116	-17,617	-1,367	310,345	-0,080	
18	17	241,277	254,9119	-13,635	3,982	185,901	-0,057	
19	18	260,011	271,8644	-11,853	1,781	140,495	-0,046	
20	19	295,059	289,3691	5,690	17,543	32,371	0,019	
21	20	321,481	307,426	14,055	8,365	197,534	0,044	
22					<b>Сумма</b>	<b>12179,696</b>	<b>-0,670</b>	
23								
24		0,2761	7,289	51,206				
25		b2	b1	b0				
26								
27								
28			$\varepsilon_{\max}$	55,620	= МАКС(D2 : D21)			
29			$\varepsilon_{\min}$	-28,620	= МИН(D2 : D21)			
30			$s_\varepsilon$	25,31870068	= СТАНДОТКЛОН(D2 : D21)			
31			Среднее	0,007	= СРЗНАЧ(D2 : D21)			

Рисунок 2.25 – Промежуточные расчеты для проверки адекватности модели

Из данных, приведенных на Рисунке 3.25, следует, что:

$$RS = \frac{(55,620 - (-28,620))}{25,319} = 3,33$$

Для различных доверительных вероятностей в зависимости от числа уровней  $n$  имеется теоретические таблицы критических значений величины  $RS$ . Так, для  $n=20$  при уровне значимости  $\alpha = 0,05$  нижняя граница  $a=3,18$ , а верхняя граница  $b=4,49$ . Таким образом, расчетное значение  $RS$ -критерия попадает в указанный интервал  $(3,18 < 3,33 < 4,49)$ . Следовательно, выполняется свойство нормальности распределения. Модель по этому критерию является адекватной.

Проверку равенства нулю математического ожидания остатков осуществим с помощью  $t$ -критерия.

Расчетное значение  $t$ -критерия определим по формуле:

$$t_p = \frac{\overline{\varepsilon_t}}{s_\varepsilon} \sqrt{n},$$

(2.10)

где  $\overline{\varepsilon_t}$  - математическое ожидание остаточной компоненты (при нормальном распределении равняется среднему значению остатков);

$s_\varepsilon$  - стандартное отклонение.

$$t_p = \frac{0,007}{25,319} \sqrt{20} = 0,0012$$

Критическое значение  $t$ -критерия Стьюдента при числе степеней свободы  $k=n-1=19$  и принятом уровне значимости  $\alpha = 0,05$  равно 1,729.

$t_p(0,0012) < t_{кр}(1,729)$ , следовательно, гипотеза о равенстве математического ожидания ряда остатков нулю принимается и модель на уровне значимости 5% считается адекватной.

На основании вышеизложенного сделаем вывод о возможности использования полученной модели для прогнозирования объема ввода многоквартирных домов в г. Кемерово в 2020-2022 гг. Подставляя поочередно вместо  $x$  номера периодов прогноза 21, 22, 23, получим искомые прогнозируемые значения:

$$\hat{y}(2018г.) = 0,2761 * (21)^2 + 7,289 * 21 + 51,206 = 326,035 ;$$

$$\hat{y}(2019г.) = 0,2761 * (22)^2 + 7,289 * 22 + 51,206 = 345,200 ;$$

$$\hat{y}(2020г.) = 0,2761 * (23)^2 + 7,289 * 23 + 51,206 = 364,910 .$$

Для оценки точности прогноза используется средняя квадратическая ошибка прогноза (средняя ошибка аппроксимации), определяемая по формуле:

$$|\delta| = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n \left| \frac{y_t - \hat{y}_t}{y_t} \right| 100\% ,$$

(2.11)

$$|\delta| = \frac{1}{20} * 0,670 * 100\% = 3,35\% - \text{высокий уровень точности прогноза.}$$

Следует отметить, что высокому уровню точности прогноза соответствует значение  $|\delta| < 10\%$  [113, с. 125].

Если тренд характеризуется в виде прямой или полиномом второго порядка, то доверительный интервал можно представить в виде:

$$y'_{n+L} \pm S_y K^* ,$$

(2.12)

где  $n$  – длина временного ряда;

$L$  – период упреждения;

$y'_{n+L}$  - точечный прогноз на момент  $n + L$ ;

$S_y^2$  - дисперсия отклонений фактических наблюдений от расчетных,

вычисляемая по формуле:

$$S_y^2 = \frac{\sum (y_t - y'_t)^2}{n - k},$$

(2.13)

где  $y_t$  - фактическое значение уровней ряда;

$y'_t$  - расчетное значение уровней ряда;

$k$  – число оцениваемых параметров выравнивающей кривой (для параболы второй степени  $k=3$ ) [97, с. 64-65].

Значение  $K^*$  для длины временного интервала  $n = 20$  при доверительной вероятности 0,9 в зависимости от период упреждения:  $L(1) = 2,169$ ;  $L(2) = 2,339$ ;  $L(3) = 2,549$ .

$$S_y^2 = \frac{12179,696}{20-3} = 716,45$$

$$S_y = \sqrt{716,45} = 26,767$$

Результаты вычисления интервального прогноза приведены в Таблице 2.13.

Таблица 2.13 – Результаты вычисления интервального прогноза

Время	Точечный прогноз	Нижняя граница	Верхняя граница
2020 г.	326,035	$326,035 - 26,767 * 2,169 =$ $= 326,035 - 58,058 = 267,977$	$326,035 + 58,058 = 384,093$
2021 г.	345,200	$345,2 - 26,767 * 2,339 =$ $= 345,2 - 62,608 = 282,592$	$345,2 + 62,608 = 407,808$
2022 г.	364,910	$364,91 - 26,767 * 2,549 =$ $= 364,91 - 68,229 = 296,681$	$364,91 + 68,229 = 433,139$

С вероятностью 0,9 можно утверждать, что объем ввода многоквартирных домов в г. Кемерово будет находиться в интервале, определяемом вычисленными нижними и верхними границами.

Проведем анализ временного ряда объема ввода многоквартирных домов в Кемеровском муниципальном округе (Рисунок 2.26).

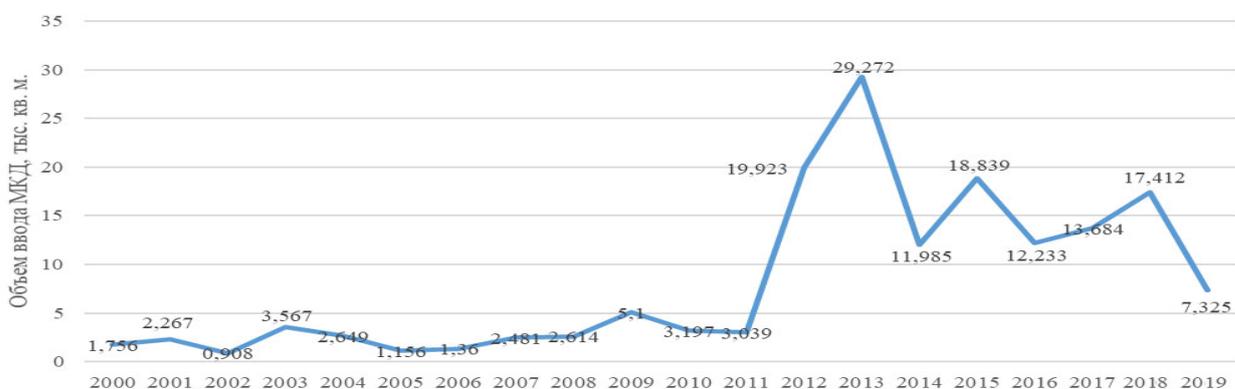


Рисунок 2.26 – Динамика объема ввода многоквартирных домов в Кемеровском муниципальном округе

Результаты расчетов для определения аномальных явлений с помощью ППП «Excel» приведены на Рисунке 2.27.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Год	$y_i$	$\lambda_i$	$\lambda_{табл} (P = 0,95) = 1,3$			
2	2000	1,792					
3	2001	1,756	0,00438407	← $ABS(B3 - B2) / $B$23$			
4	2002	2,267	0,06222946				
5	2003	0,908	0,16549869				
6	2004	3,567	0,32381237				
7	2005	2,649	0,11179382				
8	2006	1,156	0,18181718				
9	2007	1,36	0,02484307				
10	2008	2,481	0,13651511				
11	2009	2,614	0,01619671				
12	2010	5,1	0,30274448				
13	2011	3,197	0,23174688				
14	2012	3,039	0,0192412				
15	2013	19,923	2,05612941	← Аномальные явления			
16	2014	29,272	1,13851895	← Аномальные явления			
17	2015	11,985	2,10520665				
18	2016	18,839	0,83467845				
19	2017	12,233	0,80447707				
20	2018	13,684	0,17670243				
21	2019	17,412	0,45399493				
22							
23	$S_y =$	8,21155		← $(ДИСП(B2 : B21))^{(1/2)}$			
24							

Рисунок 2.27 – Результаты расчетов для определения аномальных явлений

Проверка с помощью критерия Ирвина показала, что в рассматриваемом временном ряду имеется два аномальных уровня ( $\lambda_{2010} > \lambda_{табл}, \lambda_{2012} > \lambda_{табл}$ ).

Для устранения аномальных явлений проведем сглаживание ряда, используя в пакете «Анализ данных» инструмент сглаживания ряда динамики «скользящее среднее».

Результаты расчетов сглаженных значений временного ряда представлены на Рисунке 2.28.

	A	B	C	D	E	F
1						
2	Сглаженные значения временного ряда					
3	Год	Объем ввода МКД, тыс. кв. м.	Скользящее среднее			
4						
5	2000	1,792	1,701			
6	2001	1,756	1,938			
7	2002	2,267	1,644			
8	2003	0,908	2,247			
9	2004	3,567	2,375			
10	2005	2,649	2,457			
11	2006	1,156	1,722			
12	2007	1,36	1,666			
13	2008	2,481	2,152			
14	2009	2,614	3,398			
15	2010	5,1	3,637			
16	2011	3,197	3,779			
17	2012	3,039	8,720			
18	2013	19,923	17,411			
19	2014	29,272	20,393			
20	2015	11,985	20,032			
21	2016	18,839	14,352			
22	2017	12,233	14,919			
23	2018	13,684	14,443			
24	2019	17,412	17,033			
25	Средний прирост начальный	0,2375	x			$(B7 - B5) / 2$
26	Средний прирост конечный	2,5895	x			$(B24 - B22) / 2$
27						

Рисунок 2.28 – Результаты расчетов сглаженных значений временного ряда

График исходных и сглаженных значений представлен на Рисунке 2.29.

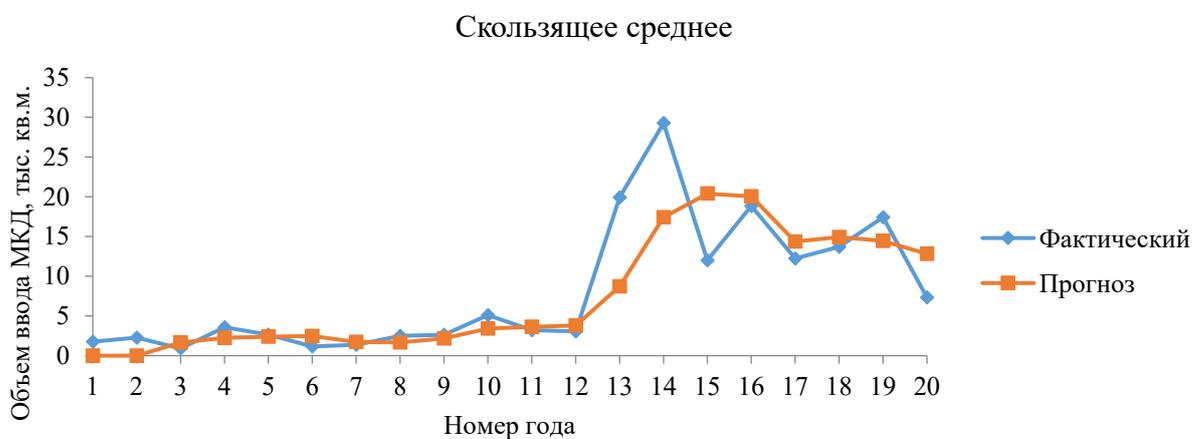


Рисунок 2.29 – График исходных и сглаженных значений

Проверка с помощью критерия Ирвина показала, что аномальные уровни в сглаженном временном ряду отсутствуют ( $\lambda_t < \lambda_{мабл.}$ ) (Рисунок 2.30).

	A	B	C	D	E	F	G
1	Год	$y_t$	$\lambda_t$	$\lambda_{мабл.} (P = 0,95) = 1,3$			
2	2000	1,701					
3	2001	1,938	0,03296581	$ABS(B3 - B2) / \$B\$23$			
4	2002	1,644	0,0408943				
5	2003	2,247	0,08387503				
6	2004	2,375	0,01780432				
7	2005	2,457	0,01140589				
8	2006	1,722	0,10223574				
9	2007	1,666	0,00778939				
10	2008	2,152	0,06760077				
11	2009	3,398	0,17331392				
12	2010	3,637	0,033244				
13	2011	3,779	0,01975167				
14	2012	8,72	0,68727453				
15	2013	17,411	1,20888544				
16	2014	20,393	0,41478499				
17	2015	20,032	0,05021374				
18	2016	14,352	0,79006665				
19	2017	14,919	0,07886757				
20	2018	14,443	0,06620981				
21	2019	17,033	0,36025927				
22							
23	$S_y =$	7,18927		$(ДИСП(B2 : B21))^{(1/2)}$			
24							

Рисунок 2.30 – Результаты расчетов для определения аномальных явлений в сглаженном ряду

Наличие тенденции в сглаженном ряду определим с помощью кумулятивного Т-критерия. Составим вспомогательную Таблицу 2.14.

Таблица 2.14 – Расчетные значения слагаемых Кумулятивного Т-критерия

Год	$y_t$	$y_t^2$	$y_t - \bar{y}$	$Z_n$	$Z_n^2$
2000	2,068	4,276624	-5,925	-5,925	35,09970025
2001	1,644	2,702736	-6,349	-12,273	150,626529
2002	2,247	5,049009	-5,746	-18,019	324,6663423
2003	2,375	5,640625	-5,618	-23,636	558,660496
2004	2,457	6,036849	-5,536	-29,172	850,9764123
2005	1,722	2,965284	-6,271	-35,442	1256,135364
2006	1,666	2,775556	-6,327	-41,769	1744,607592
2007	2,152	4,631104	-5,841	-47,609	2266,616881
2008	3,398	11,546404	-4,595	-52,204	2725,205412
2009	3,637	13,227769	-4,356	-56,559	3198,920481
2010	3,779	14,280841	-4,214	-60,773	3693,296756
2011	8,72	76,0384	0,727	-60,045	3605,402025
2012	17,411	303,142921	9,419	-50,627	2563,042502
2013	20,393	415,874449	12,401	-38,226	1461,227076
2014	20,032	401,281024	12,040	-26,187	685,7327823
2015	14,352	205,979904	6,360	-19,827	393,109929
2016	14,919	222,576561	6,927	-12,901	166,4229003
2017	14,443	208,600249	6,451	-6,450	41,6025

Продолжение таблицы

2018	12,807	164,019249	4,815	-1,636	2,67486025
2019	9,628	92,698384	1,636	0	0
Итого	159,85	2163,343942			25724,02654

Среднюю величину объема ввода многоквартирных домов в Кемеровском округе ( $\bar{y}$ ) определим по формуле простой арифметической (2.14):

$$\bar{y} = \frac{\sum y}{n} = \frac{156,85}{20} = 7,993$$

Подставляя в формулы (3.1) и (3.2) полученные значения, получаем:

$$\sigma_y^2 = \sum_{i=1}^n y_i^2 - \bar{y}^2 \cdot n = 2163,343942 - (7,993)^2 \cdot 20 = 885,743$$

$$T_p = \frac{\sum Z_n^2}{\sigma_y^2} = \frac{25724,02654}{885,743} = 29,04$$

Так как  $T_p(29,04) > T_{кр}(0,05; n=20; T_{кр}=9,22)$  (значения находятся по таблице «Критические значения Кумулятивного Т-критерия»), то гипотеза об отсутствии тенденции отвергается, следовательно, в сглаженном временном ряду объема ввода многоквартирных домов в Кемеровском округе тенденция существует.

Для построения модели временного ряда объема ввода многоквартирных домов в Кемеровском округе выберем наиболее адекватную статистическим данным линию тренда (Рисунок 2.31).

Сравнивая величину индекса детерминации  $R^2$ , выбираем наиболее адекватную данным линию тренда: экспоненциальное уравнение тренда ( $y = e^{a+bx}$ ) с наибольшим индексом детерминации  $R^2=0,7594$ .

Таким образом, получаем следующую модель зависимости объема ввода многоквартирных домов в Кемеровском округе от времени:

$$y = 1,1983e^{0,1416x}$$

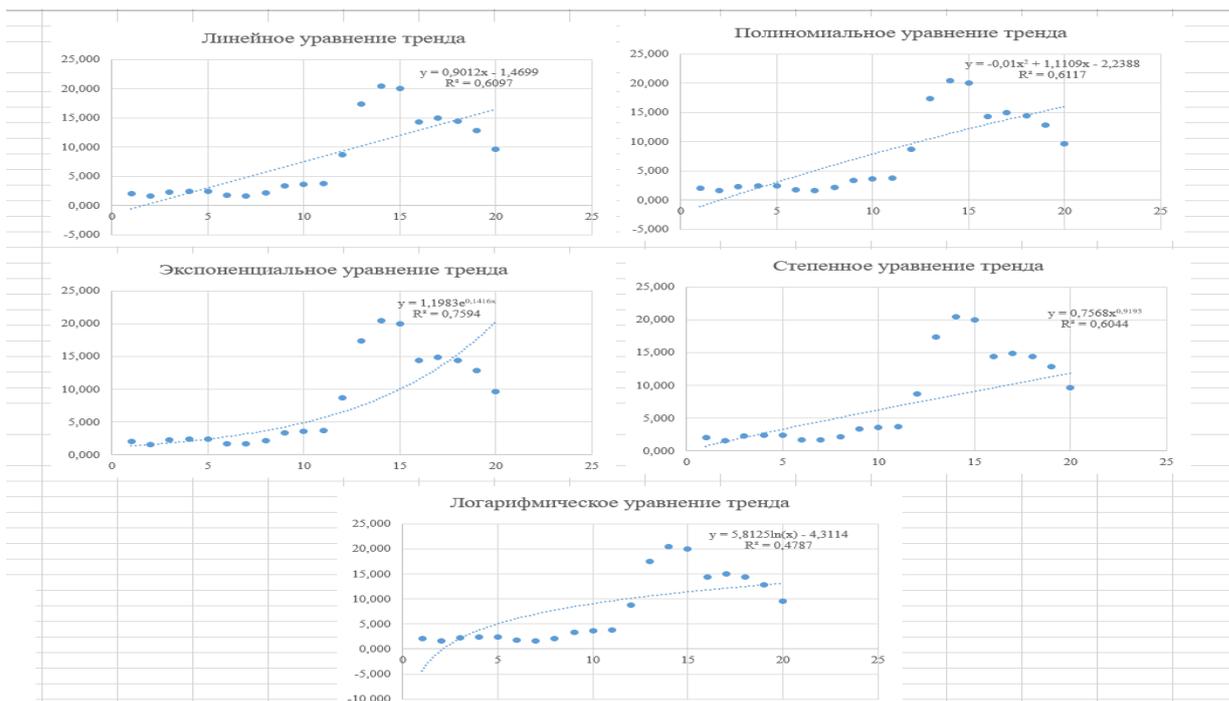


Рисунок 2.31 – Линии тренда

Для проверки адекватности полученной модели определим при помощи RS-критерия соответствие ряда остатков нормальному закону распределения. Промежуточные расчеты выполнены в MS Excel (Рисунок 2.32).

Год (t)	$\ln y_t$	$\ln y_{t,расч}$	$(y_t - \bar{y}_t)^2$	$\varepsilon_t$	$\varepsilon_t^2$	$\frac{y_t - \bar{y}_t}{y_t}$
1	0,727	0,727	0,885	0,404	0,163	0,556
2	0,497	0,464	1,370	0,033	0,001	0,066
3	0,810	0,606	0,736	0,204	0,042	0,252
4	0,865	0,747	0,644	0,118	0,014	0,136
5	0,899	0,889	0,591	0,010	0,000	0,011
6	0,543	1,031	1,263	-0,487	0,237	-0,896
7	0,510	1,172	1,339	-0,662	0,438	-1,296
8	0,766	1,314	0,812	-0,547	0,300	-0,714
9	1,223	1,455	0,197	-0,232	0,054	-0,190
10	1,291	1,597	0,142	-0,306	0,093	-0,237
11	1,329	1,739	0,114	-0,409	0,167	-0,308
12	2,166	1,880	0,248	0,286	0,082	0,132
13	2,857	2,022	1,415	0,835	0,698	0,292
14	3,015	2,163	1,817	0,852	0,726	0,283
15	2,997	2,305	1,769	0,692	0,479	0,231
16	2,664	2,447	0,993	0,217	0,047	0,082
17	2,703	2,588	1,072	0,115	0,013	0,042
18	2,670	2,730	1,006	-0,059	0,004	-0,022
19	2,550	2,871	0,779	-0,321	0,103	-0,126
20	2,265	3,013	0,357	-0,748	0,560	-0,330
<b>210,000</b>	<b>33,348</b>	<b>33,354</b>	<b>17,546</b>	<b>-0,006</b>	<b>4,221</b>	<b>-2,036</b>
<b>10,5</b>	<b>1,667</b>					
<b>Среднее знач</b>						
			$\varepsilon_{max}$	0,852		<b>ln1,1983</b>
			$\varepsilon_{min}$	-0,748		<b>0,180903886</b>
			$S_\varepsilon$	0,471319229		<b>t</b>
			Среднее	-0,0003		<b>0,1416</b>

Рисунок 2.32 – Промежуточные расчеты для проверки адекватности модели

Для упрощения расчетов уравнение  $y = 1,1983e^{0,1416x}$  приведено к виду:  
 $\ln y = \ln 1,1983 + 0,1416t$

Из данных, приведенных на Рисунке 2.32, следует, что:

$$RS = \frac{(0,852 - (-0,748))}{0,47132} = 3,39$$

Расчетное значение RS-критерия попадает в интервал  $3,18 < 3,39 < 4,49$ , следовательно, выполняется свойство нормальности распределения. Модель по этому критерию является адекватной.

Проверку равенства нулю математического ожидания остатков осуществим с помощью t-критерия.

$$t_p = \frac{0,0003}{0,47132} \sqrt{20} = 0,0028$$

$t_p(0,0028) < t_{кр}(1,729)$ , следовательно, гипотеза о равенстве математического ожидания ряда остатков нулю принимается и модель на уровне значимости 5% считается адекватной.

Определим точность модели:

$$|\delta| = \frac{1}{20} * 2,036 * 100\% = 10\% \text{ - хороший уровень точности модели.}$$

Определим среднеквадратическую ошибку прогнозируемого показателя:

$$S_y = \sqrt{\frac{\sum (y_i - \bar{y})^2}{n - k}} = \sqrt{\frac{17,546}{20 - 1}} = 0,96$$

Прогнозное значение показателя рассчитывается по следующей формуле:

$$U_y = y_{n+L} \pm t_\alpha S_y \sqrt{1 + \frac{1}{n} + \frac{3(n+2L-1)^2}{n(n^2-1)}},$$

(2.15)

где L – период упреждения;

$y_{n+L}$  - точечный прогноз по модели на (n+L)-й момент времени;

n – количество наблюдений во временном ряду;

$S_y$  - стандартная ошибка прогнозируемого показателя;

$t_\alpha$  - табличное значение критерия Стьюдента для уровня значимости  $\alpha$  и числа степеней свободы, равного n – 2.

Точечный прогноз при t=21:

$$y(21) = 1,1983e^{0,1416 \cdot 21} = 23,441$$

$$U_{21} = y_{21} \pm 1,734 * 0,96 \sqrt{1 + \frac{1}{20} + \frac{3(20+2-1)^2}{20(20^2-1)}}$$

$$U_{21} = 23,441 \pm 1,835$$

Интервальный прогноз:

$$t=21: (21,606; 25,277)$$

Аналогично проведем расчеты для t=22 и t=23 (Таблица 2.15).

Таблица 2.15 – Результаты вычисления интервального прогноза

Время	Точечный прогноз	Нижняя граница	Верхняя граница
2020 г.	23,441	21,606	25,277
2021 г.	27,007	25,147	28,867
2022 г.	31,115	29,228	33,002

С вероятностью 0,9 можно утверждать, что объем ввода многоквартирных домов в Кемеровском округе будет находиться в интервале, определяемом вычисленными нижними и верхними границами.

Итоговый результат моделирования приведен на Рисунке 2.33.



Рисунок 2.33 – Прогноз ввода многоквартирных домов в г. Кемерово и Кемеровском муниципальном округе на 2021-2022 гг.

Как по Кемеровской области в целом, так и по муниципальным образованиям Кемеровской агломерации, общее состояние жилых помещений является удовлетворительным (Таблица 2.16).

Таблица 2.16 – Распределение жилищного фонда муниципальных образований по проценту износа в 2019 г. [165]

	Удельный вес общей площади жилых помещений с процентом износа			
	0-30	31-65	66-70	свыше 70
Кемеровская область	65,0	30,9	2,1	0,6
г. Кемерово	78,7	19,4	1,5	-
г. Березовский	47,7	50,6	1,3	0,1
Кемеровский округ	75,0	22,4	2,7	-
Топкинский округ	52,1	42,4	3,8	0,7

В целом, показатели благоустройства жилищного фонда по муниципальным образованиям Кемеровской области близки к общероссийским показателям обеспечения жилищного фонда водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением, ваннами (Таблица 2.17). На 14 % в среднем по Кемеровской области ниже показатель обеспечения жилищного фонда отоплением, чем в среднем по России. Также ниже общероссийского значения показатели обеспечения ваннами и газом. Выше общероссийского значения – показатели обеспечения водопроводом и напольными электроплитами.

Таблица 2.17 – Благоустройство жилищного фонда по муниципальным образованиям в 2019 г. (на конец года, %) [165; 87]

	Удельный вес общей площади, оборудованной						
	водопроводом	канализацией	отоплением	горячим водоснабжением	ваннами (душевыми)	газом	напольными электроплитами
Российская Федерация	82	78	86	69	70	67	23
Кемеровская область	85,8	73,5	73,8	65,4	64,2	8,2	50,0
г. Кемерово	94,6	87,5	86,8	84,8	81,1	11,5	73,8
г. Березовский	97,5	79,9	70,3	69,3	69,5	-	67,6
Кемеровский округ	87,6	77,9	70,5	41,7	31,6	12,6	23,3
Топкинский округ	75,8	47,3	49,4	36,6	40,0	20,1	40,8

На конец 2019 г. низкими являются следующие показатели благоустройства жилищного фонда по муниципальным образованиям Кемеровской агломерации:

- низкий уровень обеспечения канализацией в Топкинском округе – 47,3 % (показатель в среднем по Кемеровской области – 73,5 %, по России – 78 %);
- низкий уровень обеспечения отоплением в Топкинском округе – 49,4 % (показатель в среднем по Кемеровской области – 73,8 %, по России – 86 %);

- низкий уровень обеспечения горячим водоснабжением в Топкинском округе – 36,6 % и Кемеровском округе – 41,7 % (показатель в среднем по Кемеровской области – 65,4 %, по России – 69 %);

- низкий уровень обеспечения ваннами в Топкинском округе – 40,0 % и Кемеровском округе – 31,6 % (показатель в среднем по Кемеровской области – 64,2 %, по России – 70 %).

Таким образом, в Топкинском и Кемеровском муниципальных округах можно отметить низкий уровень благоустройства жилищного фонда.

В Приложениях Г, Д, Е и Ж представлены общие сведения о коммунальных сетях, находящихся на территории рассматриваемых муниципальных образований.

Данные указанных Приложений позволяют сделать выводы о динамике состояния коммунальных сетей (Таблица 2.18).

Таблица 2.18 – Данные о динамике состояния коммунальных сетей [87]

Наименование показателя	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Доля уличной канализационной сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности уличной канализационной сети, %					
г. Кемерово	55,3	55,3	41,7	40,6	40,6
г. Березовский	-	-	-	-	-
Кемеровский округ	-	0,3	19,3	27,0	31,5
Топкинский округ	59,4	57,0	57,0	56,1	32,5
Доля уличной водопроводной сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности уличной водопроводной сети, %					
г. Кемерово	60,9	60,9	40,4	40,3	40,2
г. Березовский	8,4	7,5	7,5	7,3	20,9
Кемеровский округ	17,3	28,3	35,0	35,0	36,0
Топкинский округ	41,2	40,7	39,6	38,7	41,4
Доля тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении, нуждающихся в замене, в общей протяженности тепловых и паровых сетей, %					
г. Кемерово	1,5	0,4	0,6	0,3	0,5
г. Березовский	1,8	2,6	2,9	0,6	1,7
Кемеровский округ	7,5	33,0	41,4	36,4	30,3
Топкинский округ	13,4	7,7	6,5	6,1	9,4

Согласно данным таблицы в г. Кемерово является высокой доля уличной канализационной сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности уличной канализационной сети (около 40 % в 2017-2019 гг.),

а также доля уличной водопроводной сети, нуждающейся в замене в общей протяженности уличной водопроводной сети (около 40 % в 2017-2019 гг.). Причем, сокращение значений данных показателей в 2017-2019 гг. по сравнению с 2015-2016 гг. обусловлено не проведенными работами по замене сетей, а увеличением их протяженностей (в 2017-2019 гг. по сравнению с 2015-2016 гг. протяженность уличной канализационной сети увеличилась в среднем на 35 %, а уличной водопроводной сети – на 51 %).

Аналогичная ситуация в Топкинском округе: доля уличной канализационной сети, нуждающейся в замене, сократилась на 26,9 % в 2019 г. по сравнению с 2015 г., при увеличении одиночного протяжения уличной канализационной сети на 58,5 %. Высокой в Топкинском округе является доля водопроводной сети, нуждающейся в замене, которая в 2019 г. составила 41,4 %.

В г. Березовский значительно увеличился износ водопроводной сети в 2019 г. и составил 20,9 %.

Особенностью системы теплоснабжения г. Березовский является малое количества котельных и отсутствие квартальных котельных, расположенных непосредственно в черте комплексной жилой застройки.

В Кемеровском муниципальном округе в 2017-2019 гг. по сравнению с 2015 г. происходит значительное увеличение доли уличной канализационной сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности уличной канализационной сети: с 0,3 % в 2015 г. до 31,5 % в 2019 г. Система централизованной канализации организована только в п. Металлплощадка и п. Ясногорский. На остальной территории Кемеровского муниципального округа она отсутствует.

Также увеличилась доля уличной водопроводной сети, нуждающейся в замене в общей протяженности уличной водопроводной сети: с 17,3 % в 2017 г. до 36 % в 2019г. Следует также отметить, что имеющиеся водопроводные сети не удовлетворяют действующим требованиям.

Доля тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении, нуждающихся в замене, в общей протяженности тепловых и паровых сетей, в 2019 г. по сравнению с 2017 г. сократилась на 11,1 % и составила 30,3 %.

В 2017 г. доля расходов бюджетов на ЖКХ в общей величине расходов бюджета в г. Кемерово составила 22,1 %, в Кемеровском округе – 21,1 %, в г. Березовский – 23,7 %, в Топкинском округе – 16,2 %.

Существенным фактором развития ЖКХ является объем денежных средств, сложенных бюджетами всех уровней. Динамика расходов бюджетов муниципальных образований (северной части Кемеровской агломерации) на ЖКХ за 2015-2019 гг. приведена в Таблице 2.19.

Таблица 2.19 – Динамика расходов бюджетов на ЖКХ за 2015-2019 гг., млн руб.

Наименование показателя	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Расходы бюджета всего					
г. Кемерово	16168,6	18546,8	19274,7	17943,8	20093,5
Кемеровский округ	1812,4	2039,6	1837,4	1752,0	1873,0
Жилищно-коммунальное хозяйство					
г. Кемерово	2555,9	3209,9	4314,7	2295,5	4447,9
Кемеровский округ	324,3	292,7	280,5	281,4	384,3
в % к общей сумме расходов бюджета					
г. Кемерово	15,8	17,3	22,4	12,8	22,1
Кемеровский округ	17,9	14,4	15,3	16,1	20,5

Доля расходов на ЖКХ в общей сумме расходов бюджета Кемеровского муниципального округа в 2019 г. была наибольшей за последние пять лет и составляла 20,5 %. Следует отметить, что в 2016 г. по сравнению с 2015 г. данный показатель сократился на 3,5 %, а с 2016 г. доля расходов бюджета на ЖКХ ежегодно увеличивалась.

Доля расходов на ЖКХ в общей сумме расходов бюджета г. Кемерово также не является постоянной. С 2015 г. по 2016 г. доля расходов на ЖКХ увеличилась с 15,8 % до 22,4 %, в 2018 г. по сравнению с 2017 г. значительно сократилась и составила 12,8 %, а в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличилась и достигла уровня 2017 г., составив 22,1 %.

Следует отметить, что в 2009 г. доля расходов на ЖКХ в г. Кемерово составляла 31,1 % и была максимальной за последние 10 лет [81]. Таким образом, в 2019 г. доля расходов бюджета города на ЖКХ была наименьшей за последние 10 лет, и сократилась по сравнению с 2009 г. более, чем в 2 раза.

Расходы на ЖКХ в г. Кемерово включают расходы на жилищное и коммунальное хозяйство, благоустройство и другие вопросы в рассматриваемой отрасли (Таблица 2.20).

Таблица 2.20 – Структура расходов бюджета г. Кемерово на ЖКХ

Наименование показателя	Ед. изм.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Жилищно-коммунальное хозяйство всего, в том числе:	млн руб.	2555,9	3209,9	4314,7	2295,5	4447,9
Жилищное хозяйство	млн руб.	508,5	646,0	338,0	256,1	630,4
в % от общей суммы расходов на ЖКХ	%	19,9	20,1	7,8	11,2	14,2
Коммунальное хозяйство	млн руб.	1585,1	2080,2	3500,7	1542,8	3014,0
в % от общей суммы расходов на ЖКХ	%	62,0	64,8	81,1	67,2	67,8
Благоустройство	млн руб.	328,8	359,9	357,7	372,5	674,0
в % от общей суммы расходов на ЖКХ	%	12,9	11,2	8,3	16,2	15,1
Другие вопросы в области ЖКХ	млн руб.	133,5	123,8	118,3	124,1	129,5
в % от общей суммы расходов на ЖКХ	%	5,2	3,9	2,7	5,4	2,9

В структуре расходов бюджета города на ЖКХ наибольшая доля ежегодно приходится на коммунальное хозяйство и составляет более 62 %.

Подробная структура расходов бюджета города на жилищное и коммунальное хозяйство приведена в Приложении И.

Рассматривая структуру расходов на коммунальное хозяйство в 2019 г., можно сделать вывод о том, что 88 % расходов на коммунальное хозяйство и 60% расходов бюджета на ЖКХ в целом – это расходы на компенсацию выпадающих доходов организациям, предоставляющим населению услуги

теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения по тарифам, не обеспечивающим возмещение издержек, в рамках непрограммного направления расходов.

Таким образом, значительную долю расходов бюджета города на ЖКХ составляют расходы на дотирование ресурсоснабжающих организаций.

Одной из ключевых характеристик, которая отражает уровень развития ЖКХ составляет обеспеченность жилищным фондом. В 2019 г. жилищный фонд г. Кемерово и Кемеровского округа составил 21,7 % от всего жилищного фонда Кемеровской области.

Динамика объема общей площади жилых помещений в рассматриваемых муниципальных образованиях за 2015-2019 гг. представлена на Рисунке 2.34.

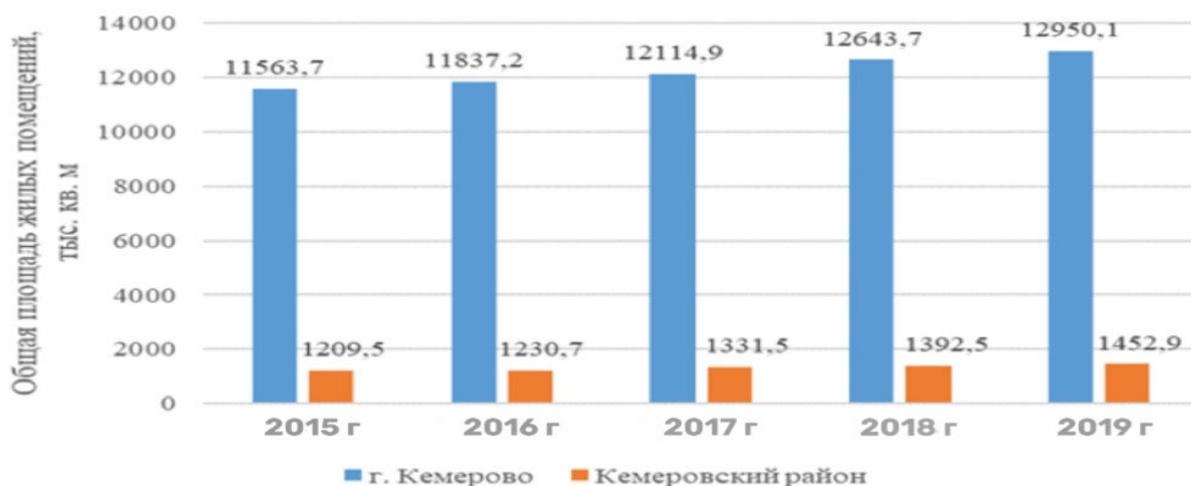


Рисунок 2.34 – Динамика общей площади жилых помещений

В течение последних пяти лет ежегодно на территории г. Кемерово вводится более 280 тыс. кв. м общей площади жилья, а в Кемеровском округе – более 59 тыс. кв. м общей площади (Рисунок 2.35). В 2019 г. в г. Кемерово введено 354430 кв. м общей площади, что почти в 6 раз больше, чем в Кемеровском округе в 2019 г.



Рисунок 2.35 – Динамика ввода жилья в г. Кемерово и Кемеровском округе

По показателю ввода жилья на 1000 человек населения, Кемеровский округ, наоборот, опережает г. Кемерово (Рисунок 2.36). Если в Кемеровском округе в среднем на 1000 человек населения приходится около 1300 кв. м общей площади, то в г. Кемерово – в среднем около 555 кв. м общей площади.

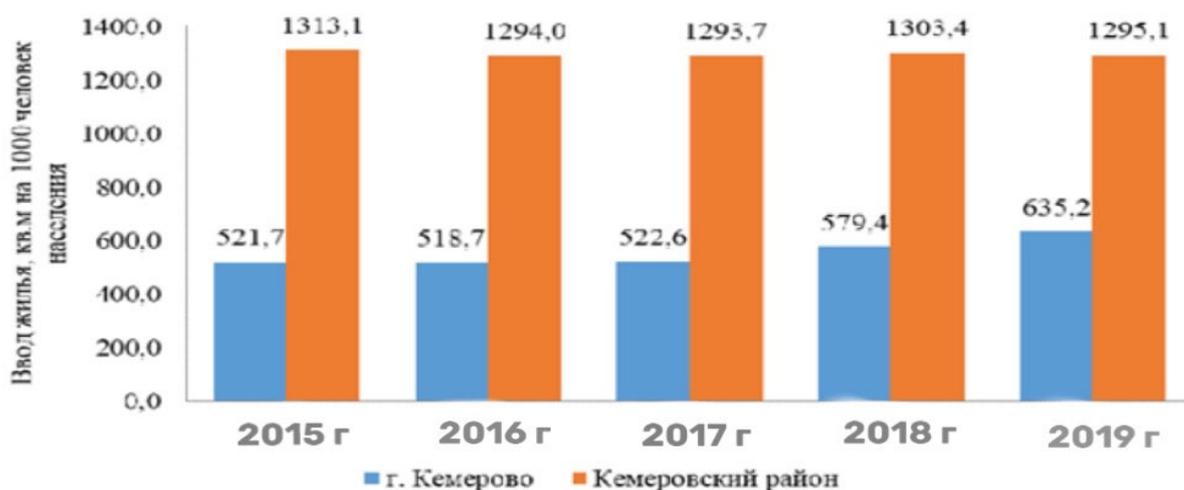


Рисунок 2.36 – Динамика ввода жилья на 1000 человек населения

В г. Кемерово в 2015-2016 гг. более 70 %, а в 2017-2019 гг. – более 90 % введенного в действие жилья составляют многоквартирные дома. В Кемеровском округе доля введенных в действие многоквартирных домов

не является такой высокой, как в г. Кемерово. В 2019 г. по сравнению с 2018 г. доля введенных в действие многоквартирных домов в общем объеме жилья в округе за последние пять лет была минимальной и составила 12 %. Тем не менее, строительство многоквартирных домов в Кемеровском округе имеет тенденцию к развитию и вопрос управления многоквартирными домами является актуальным.

На Рисунке 2.37 представлена динамика объема ввода многоквартирных домов в г. Кемерово и Кемеровском муниципальном округе за 2015-2019 гг.

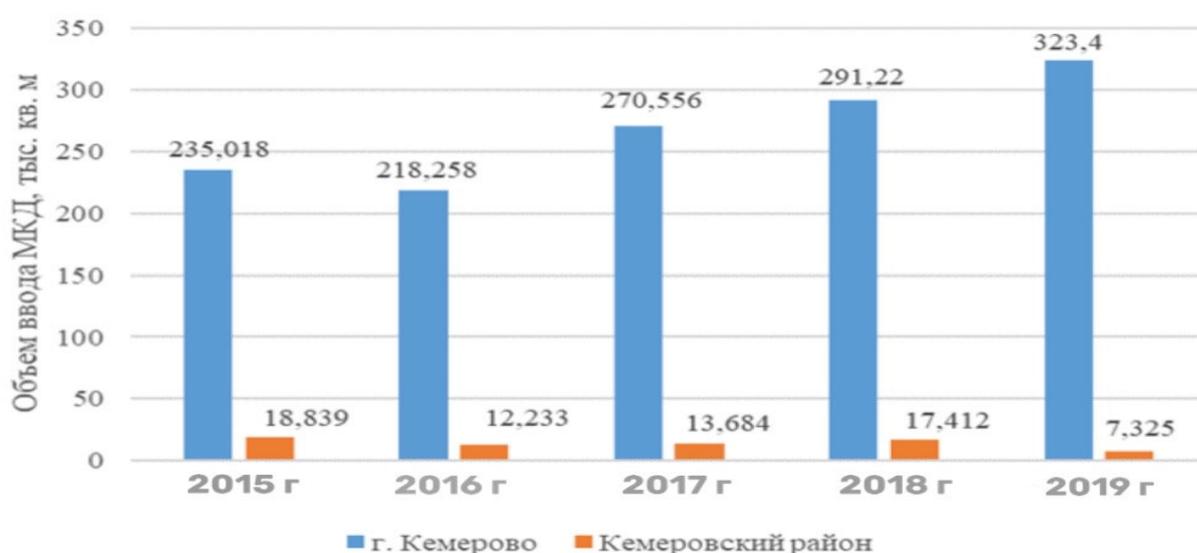


Рисунок 2.37 – Динамика объема ввода многоквартирных домов

Для характеристики особенностей развития ЖКХ в муниципальных образованиях Кемеровской агломерации на отдельных этапах рассчитаем производные показатели путем сравнения уровней ряда динамики (Таблица 2.21).

Таблица 2.21 – Динамика объема ввода многоквартирных домов в г. Кемерово

Год	Объем, тыс. кв. м	Абсолютный прирост, тыс. кв. м		Темп роста, %		Темп прироста, %		Абс. знач. 1 % прироста, тыс. кв. м
		базисный	цепной	базисный	цепной	базисный	цепной	
2015	235,018	х	х	х	х	х	х	х
2016	218,258	-16,76	-16,76	92,9	92,9	-7,1	-7,1	2,35018

Продолжение таблицы

2017	270,556	35,538	52,298	115,1	124,0	15,1	24,0	2,18258
2018	291,22	56,202	20,664	123,9	107,6	23,9	7,6	2,70556
2019	323,4	88,382	32,18	137,6	111,1	37,6	11,1	2,9122

Базисные показатели динамики – это результат сравнения текущих уровней с одним фиксированным уровнем, принятым за базу (2015 г.).

Цепные показатели динамики – это результат сравнения текущих уровней с непосредственно предшествующими для определения интенсивности изменения уровней от срока к сроку.

Абсолютный прирост равен разности между текущим уровнем и уровнем более раннего периода.

Для расчета абсолютного изменения уровня динамического ряда используют следующие формулы:

$$\Delta y(\alpha) = y_i - y_{i-1};$$

(2.16)

$$\Delta y(\beta) = y_i - y_0,$$

(2.17)

где  $\Delta y$  - абсолютный прирост за  $t$  единиц времени;  $y_i$  - текущий (сравниваемый) уровень ряда;  $y_{i-1}$  - уровень ряда непосредственно предшествующий текущему;  $y_0$  - уровень ряда, который принят за базу сравнения.

Для оценки эффективности изменения уровня динамического ряда используют относительный показатель динамики темп роста ( $T_p$ ), который определяется по следующим формулам:

$$T_p(\alpha) = \frac{y_i}{y_{i-1}} \cdot 100\%;$$

(2.18)

$$T_p(\bar{b}) = \frac{y_i}{y_0} \cdot 100\%,$$

(2.19)

где  $T_p(y)$  - темп роста цепной,  $T_p(\bar{b})$  - темп роста базисный.

Темпы прироста (сокращения) ( $\Delta T_p$ ) показывают, на сколько процентов изменилась величина уровня динамического ряда за изучаемый период времени. Формулы для расчета темпов прироста следующие:

$$\Delta T_p(y) = T_p(y) - 100\% ;$$

(2.20)

$$\Delta T_p(\bar{b}) = T_p(\bar{b}) - 100\%$$

(2.21)

Для цепных показателей прироста и его темпов рассчитывают показатель абсолютного значения одного процента прироста ( $A$ ) по следующей формуле:

$$A = 0,01y_{i-1}$$

(2.22)

Абсолютное значение одного процента прироста показывает, сколько единиц надо произвести в данном периоде, чтобы уровень предыдущего периода возрос на 1 % [168, с. 151-153].

Для обобщающей характеристики динамики используют также средние показатели: среднюю величину, среднегодовой темп роста и др.

Суть средней величины заключается в том, что в ней взаимопогашаются те отклонения, значений признака, которые обусловлены действием случайных факторов, и учитываются изменения, вызванные действием основных факторов [188, с. 14].

Среднюю величину ( $\bar{x}$ ) можно определить по формуле простой арифметической:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

(2.23)

Среднегодовой темп роста рассчитывается по следующей формуле:

$$\bar{T}_p = \sqrt[n-1]{\frac{Y_n}{Y_1}} \cdot 100\%$$

(2.24)

Среднегодовой темп прироста:

$$\Delta \bar{T}_p = \bar{T} - 100\%$$

(2.25)

Анализ полученных значений производных показателей позволяет сделать следующие выводы.

Изменение абсолютного значения объема ввода многоквартирных домов в г. Кемерово за анализируемый период составило 88,382 тыс. кв. м. На максимальную величину (52,298 тыс. кв. м) данный показатель изменился в 2017 г. по сравнению с 2016 г. Также в 2017 г. была достигнута наибольшая интенсивность роста, когда темп роста составил 124 % по сравнению с предыдущим годом. Темп роста за анализируемый период (2015-2019 гг.) составил 137,6 %.

Средняя величина объема ввода многоквартирных домов в г. Кемерово ( $\bar{x}$ ):

$$\bar{x} = \frac{1338,452}{5} = 267,69 \text{ (тыс. кв. м)}$$

Среднегодовой темп роста:

$$\bar{T} = \sqrt[4]{\frac{323,4}{235,018}} \cdot 100\% = 108,3\%$$

Среднегодовой темп прироста:

$$\overline{\Delta T} = 108,3\% - 100\% = 8,3\%$$

Таким образом, в течение 2015-2019 гг., за исключением 2016 г., объем ввода многоквартирных домов в г. Кемерово увеличивался. Средний объем ввода многоквартирных домов за анализируемый период составил 267,690 тыс. кв. м в год. В среднем показатель увеличивался на 8,3 % в год.

Анализ динамики объема ввода многоквартирных домов в Кемеровском округе представлен в Таблице 2.21.

Таблица 2.21 – Объем ввода многоквартирных домов в Кемеровском округе

Год	Объем, тыс. кв. м	Абсолютный прирост, тыс. кв. м		Темп роста, %		Темп прироста, %		Абс. знач. 1 % прироста, тыс. кв. м
		базисный	цепной	базисный	цепной	базисный	цепной	
2015	18,839	х	х	х	х	х	х	х
2016	12,233	-6,606	-6,606	64,9	64,9	-35,1	-35,1	0,18839
2017	13,684	-5,155	1,451	72,6	111,9	-27,4	11,9	0,12233
2018	17,412	-1,427	3,728	92,4	127,2	-7,6	27,2	0,13684
2019	7,325	-11,514	-10,087	38,9	42,1	-61,1	-57,9	0,17412

Изменение абсолютного значения объема ввода многоквартирных домов в Кемеровском округе за анализируемый период составило 11,514 тыс. кв. м. На максимальную величину (10,087 тыс. кв. м) данный показатель изменился (сократился) в 2019 г. по сравнению с 2019 г. Причем, в 2019 г. объем ввода многоквартирных домов в округе оказался минимальным за последние 5 лет.

Средняя величина объема ввода многоквартирных домов в Кемеровском округе ( $\bar{x}$ ):

$$\bar{x} = \frac{69,493}{5} = 13,899 \text{ (тыс. кв. м)}$$

Среднегодовой темп роста:

$$\bar{T} = \sqrt[4]{\frac{7,325}{18,839}} \cdot 100\% = 79\%$$

Среднегодовой темп прироста:

$$\overline{\Delta T} = 79\% - 100\% = -21\%$$

Таким образом, в течение 2017-2018 гг. объем ввода многоквартирных домов в Кемеровском округе увеличивался, но оставался ниже показателя 2015 г. А в 2019 г. данный показатель сократился в 2,6 раза по сравнению с 2015 г. и оказался минимальным за последние 5 лет.

Средний объем ввода многоквартирных домов за анализируемый период составил 13,899 тыс. кв. м в год. В среднем показатель сокращался на 21 % в год.

В г. Кемерово и в Кемеровском округе наибольшая доля приходится на многоквартирные дома, построенные после 1971 г. (Таблица 2.22).

Таблица 2.22 – Характеристика многоквартирных домов

Годы постройки	Кол-во домов, ед.		Общая площадь, кв. м	
	г. Кемерово	Кемеровский округ	г. Кемерово	Кемеровский округ
1928-1950	167	0	199471,92	0
1951-1970	1166	30	2811869,5	32680,01
1971-1990	778	29	4473460	62438,16
после 1990 г.	540	48	4059460,9	104781,8
Итого:	2651	107	11544262,32	199899,97

В г. Кемерово 2 % многоквартирных домов 1928-1950 гг. постройки, 24 % - 1951-1970 гг. постройки, 35 % - 1971-1990 гг. постройки и 39 % составляют многоквартирные дома, построенные после 1990 г. (Рисунок 2.38).

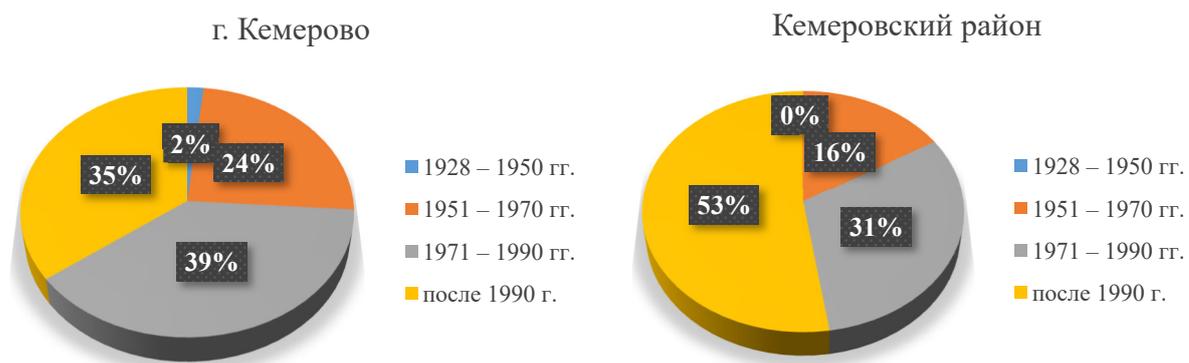


Рисунок 2.38 – Характеристика многоквартирных домов по году постройки

В округе многоквартирные дома начали строить с 1951 г. Доля домов, построенных в период с 1951 г. по 1970 гг., составляет 16%, с 1971 г. по 1990 г. – 31 %, а домов, построенных после 1990 г. – 53 %.

Немаловажным является также ежегодное увеличение доли жилищного фонда, оборудованного одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электрическими плитами, в общей площади жилищного фонда: в г. Кемерово увеличение составило с 72,8 % в 2015 г. до 75,6 % в 2019 г., а в Кемеровском округе – с 8 % в 2015 г. до 12,6 % в 2019 г.

Следует отметить, что в г. Кемерово данный показатель является самым высоким среди всех муниципальных образований области. Данный показатель является выше среднего показателя не только по Кемеровской области (в 2019 г. 49,2 %), но и по Сибирскому Федеральному округу (53,5 %) и в среднем по России (66,6 %).

Распределение жилищного фонда рассматриваемых муниципальных образований приведено в Таблице 2.23.

Таблица 2.23 – Распределение жилищного фонда по проценту износа в 2018 г.

Муниципальное образование	Удельный вес общей площади жилых помещений с процентом износа			
	0-30	31-65	66-70	свыше 70
г. Кемерово	78,7	19,4	1,5	0,0
Кемеровский округ	75,0	22,4	2,7	0,0

Из данных таблицы 2.23 следует, что наибольшая доля жилищного фонда рассматриваемых муниципальных образований (более 75 %) приходится на жилые помещения с износом до 30 %.

В Приложениях К и Л представлены общие сведения о коммунальных сетях, находящихся на территории г. Кемерово и Кемеровского округа.

Данные указанных Приложений позволяют сделать выводы о динамике состояния коммунальных сетей рассматриваемых муниципальных образований (Таблица 2.24).

Таблица 2.24 – Данные о динамике состояния коммунальных сетей [81;82]

Наименование показателя	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Доля уличной канализационной сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности уличной канализационной сети, %					
г. Кемерово	55,3	55,3	41,7	40,6	40,6
Кемеровский округ	-	0,3	19,3	27,0	31,5
Доля уличной водопроводной сети, нуждающейся в замене в общей протяженности уличной водопроводной сети, %					
г. Кемерово	60,9	60,9	40,4	40,3	40,2
Кемеровский округ	17,3	28,3	35,0	35,0	36,0
Доля тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении, нуждающихся в замене, в общей протяженности тепловых и паровых сетей, %					
г. Кемерово	1,5	0,4	0,6	0,3	0,5
Кемеровский округ	7,5	33,0	41,4	36,4	30,3

Согласно данным таблицы в г. Кемерово является высокой доля уличной канализационной сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности уличной канализационной сети (около 40 % в 2017-2019 гг.), а также доля уличной водопроводной сети, нуждающейся в замене в общей протяженности уличной водопроводной сети (около 40 % в 2017-2019 гг.). Причем, сокращение значений данных показателей в 2017-2019 гг. по сравнению с 2015-2016 гг. обусловлено не проведенными работами по замене сетей, а увеличением их протяженностей (в 2017-2019 гг. по сравнению с 2015-2016 гг. протяженность уличной канализационной сети увеличилась в среднем на 35 %, а уличной водопроводной сети – на 51 %).

В Кемеровском муниципальном округе в 2017-2019 гг. по сравнению с 2016 г. происходит значительное увеличение доли уличной канализационной сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности уличной канализационной сети: с 0,3 % в 2015 г. до 31,5 % в 2019 г. Система централизованной канализации организована только в п. Металлплощадка и п. Ясногорский. На остальной территории Кемеровского муниципального округа она отсутствует.

Также увеличилась доля уличной водопроводной сети, нуждающейся в замене в общей протяженности уличной водопроводной сети: с 17,3 % в 2015 г. до 36 % в 2019 г. Следует также отметить, что имеющиеся водопроводные сети не удовлетворяют действующим требованиям.

Доля тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении, нуждающихся в замене, в общей протяженности тепловых и паровых сетей, в 2019 г. по сравнению с 2017 г. сократилась на 11,1 % и составила 30,3 %.

Следует также отметить, что высоким физическим износом характеризуется состояние котельных, расположенных на территории Кемеровского округа. На начало 2019 г. на территории округа насчитывается 34 ед. производственно-отопительных котельных, около 30 % оборудования которых имеют износ более 60 % [65].

Таким образом, существует острая необходимость снижения темпов износа объектов коммунальной инфраструктуры и проведения мероприятий по ремонту сетей инженерно-технического обеспечения, поскольку в результате накопленного износа может увеличиться количество инцидентов и аварий в системах тепло-, электро- и водоснабжения, а также сроков ликвидации аварий и стоимости ремонтов. Доля расходов на ЖКХ в общей сумме расходов бюджета муниципальных образований не является постоянной. В 2019 г. доля расходов на ЖКХ в общей сумме расходов бюджета г. Кемерово составила 22,1 % (по сравнению с 2018 г. увеличилась на 9,3 %), а в Кемеровском округе составила 20,5 % (по сравнению с 2018 г.

увеличилась на 4,4 %). Большое количество проблем в сфере ЖКХ требует принятие организационно-экономических решений.

Также для проведения комплексного анализа жилищно-коммунального хозяйства на территории Кемеровской агломерации необходимо проанализировать финансовое состояние организаций, в управлении которых находится наибольший объем площади жилых помещений.

Таблица, отражающая динамику данных бухгалтерской отчетности и финансовых показателей за 2017-2019 гг. управляющих компаний, имеющих в управлении более 300 тыс. кв. м общей площади в многоквартирных домах в г. Кемерово и более 40 тыс. кв. м в Кемеровском округе, приведена в Приложении X.

Общая информация по указанным организациям приведена в таблице 2.25.

Таблица 2.25 – Общая информация об управляющих компаниях (на 01.01.2020)

	Количество домов	Общая площадь, тыс.кв.м.	Стоимость активов, тыс. руб.	Прибыль (убыток), тыс. руб.
ООО «УК «Жилищник»	191	1668,7	145032	-10351
ООО УК «Жилищный трест Кировского района»	350	1040,9	102418	-53466
ООО «Молодежный»	64	604,9	50985	-25
ООО «Гарант+»	151	661,6	65737	3974
ООО «Южный»	156	554,3	81890	7088
ООО «УК «Радуга»	171	547,9	58545	1159
ООО «УК РЭУ-1»	103	490,4	63127	4765
ООО УК «РЭУ-10»	88	449,1	38724	0
ООО «Жилищно-коммунальный трест»	78	559	68384	255
ООО «УК «РЭУ №19»	95	387,2	41085	99
ООО «РЭУ-9»	104	508,6	42261	410
ООО «УК «Кемерово-сити»	47	416,2	63367	1235
ООО «УК «Ленинградский»	46	416,5	**	**
ООО «Шалготарьян»	31	330,2	29628	5785
ООО «РЭУ-7»	88	423,6	42777	53
ООО «Жилсервис Плюс» (г. Кемерово и Кемеровский район)	46	338,1	51129	482
ООО УК «Мегаполис» (г. Кемерово и Кемеровский район)	132	344,2	**	**

Продолжение таблицы

ООО «УК Металлплощадка»	25	66,6	**	**
ООО «УК Кемеровского района»	43	55,8	**	**
ООО «УК Стимул»	17	42,8	**	**

\* таблица составлена авторами на основании бухгалтерской отчетности организаций

\*\* данные бухгалтерской отчетности отсутствуют на официальном сайте организации и официальном сайте «Реформа ЖКХ» на 01.06.2020г.

Анализ приведенных данных позволяет сделать следующие выводы:

1. Отрицательный результат деятельности (убыток) за 2019 г. имеют управляющие компании ООО «УК «Жилищник», ООО УК «Жилищный трест Кировского района» и ООО «Молодежный». Причем, ООО «УК «Жилищник» имеет убыток за 2018 г. в размере 10,3 млн руб., а по итогам 2017 г. имело максимальную прибыль из всех управляющих компаний за 2016-2018 гг. в размере 66,5 млн руб. ООО УК «Жилищный трест Кировского района» за 2018 г. имело убыток в размере около 4 млн руб., а по итогам 2018 г. - 53,4 млн руб. ООО «Молодежный» за 2018 г. имело прибыль в размере 8,5 млн руб., а по итогам 2019 г. – убыток в размере 25 тыс. руб. Необходимо отметить, что в управлении указанных трех организаций находится около 30 % общей площади многоквартирных домов от общей площади, находящихся в управлении управляющих компаний г. Кемерово (или 25,6 % от общей площади всех жилых помещений в г. Кемерово).

2. Размер прибыли других управляющих компаний не является высоким и составляет не более 8 млн руб. за 2019 г.: ООО «Южный» (7088 тыс. руб.), ООО «Шалготарьян» (5785 тыс. руб.), ООО «УК РЭУ-1» (4765 тыс. руб.), ООО «Гарант+» (3974 тыс. руб.).

3. Ежегодный положительный результат деятельности в течение 2017-2019 гг. имеют 7 управляющих компаний (ООО «Гарант+», ООО «Южный», ООО «УК «Радуга», ООО «Жилищно-коммунальный трест», ООО «УК «РЭУ №19», ООО «РЭУ-9» и ООО «УК «Кемерово-сити»). Причем, стабильно годовую прибыль в размере более 1 млн руб. в течение рассматриваемого периода имеют только ООО «Гарант+» и ООО «Южный»,

в управлении которых находится около 11 % общей площади многоквартирных домов от общей площади, находящихся в управлении управляющих компаний г. Кемерово.

4. Ни одна из рассмотренных управляющих компаний по итогам 2019 г. не имеет коэффициент финансовой устойчивости, близкий к единице. Максимальное значение данного показателя составляет 0,3 у ООО «УК «Жилищник», следовательно, у организаций отсутствует собственный капитал.

Коэффициент финансовой устойчивости рассчитан по следующей формуле:

$$K_{\text{фy}} = \frac{СК + ДО}{ВБ},$$

(2.26)

где  $K_{\text{фy}}$  - коэффициент финансовой устойчивости;

$СК$  – собственный капитал (код строки баланса – 1300);

$ДО$  – долгосрочные обязательства (код строки – 1400);

$ВБ$  – валюта баланса (код строки 1700) [119, с. 100].

5. Наибольшую сумму активов имеют ООО «УК «Жилищник» (145 млн руб.) и ООО УК «Жилищный трест Кировского района» (102,4 млн руб.). Однако, ежегодно в течение 2017-2019 гг. суммы активов у данных организаций сокращаются. В 2019 г. по сравнению с 2017 г. сумма активов у ООО «УК «Жилищник» сократилась на 28 мл. руб. или на 16,3 %, а у ООО УК «Жилищный трест Кировского района» - на 66,8 млн руб. или на 39,5 %. Значительно сократилась сумма активов в 2019 г. по сравнению с 2018 г. у ООО «Шалготарьян» - на 58 %.

Также сокращение суммы активов в 2019 г. по сравнению с 2018 г. произошло у ООО «Молодежный», ООО «Гарант+», ООО «Жилищно-коммунальный трест» и др. (Рисунок 2.39).

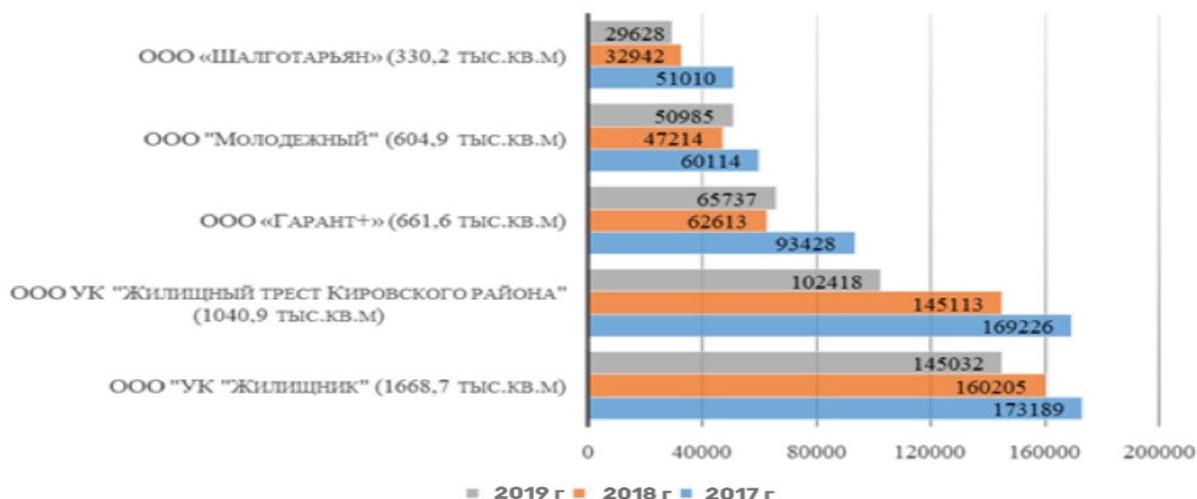


Рисунок 2.39 – Динамика суммы активов управляющих компаний г. Кемерово (тенденция к сокращению)

Увеличение суммы активов за рассматриваемый период наблюдается у ООО «Южный», ООО «УК «Радуга», ООО «УК РЭУ-1», ООО «РЭУ-9» и ООО «УК «Кемерово-сити» (Рисунок 2.40).

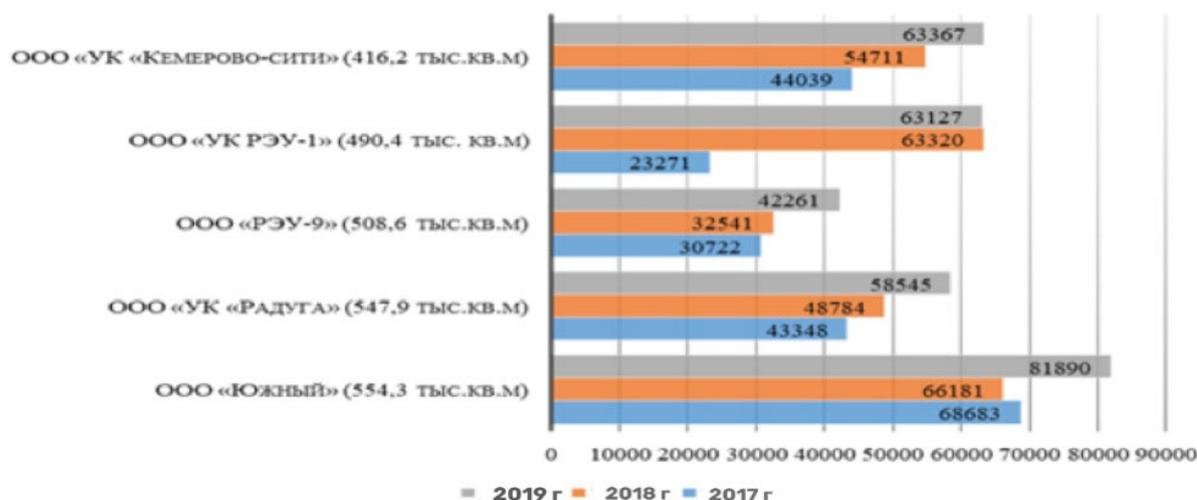


Рисунок 2.40 – Динамика суммы активов управляющих компаний г. Кемерово (тенденция к увеличению)

6. Доля дебиторской задолженности в активах управляющих организаций на конец 2019 г. является высокой: ООО УК «РЭУ-10» - 98,7 % (в течение 2017-2019 гг. значение рассматриваемого показателя более 97 %), ООО «УК «Радуга» - 96,6 % (значение показателя увеличилось по сравнению

с 2017 г.), ООО «Южный» - 95,1 % (значение показателя увеличилось по сравнению с 2017 г.), ООО УК «Жилищный трест Кировского района» - 93,7 % (значение показателя сократилось по сравнению с 2016 г.), ООО «РЭУ-7» - 93,6 % (значение показателя увеличилось по сравнению с 2016 г.), ООО «Жилищно-коммунальный трест» - 85,7 % (тенденция к сокращению доли), ООО «Молодежный» - 82,3 % (тенденция к увеличению доли), ООО «Жилсервис Плюс» - 80,5 % (тенденция к сокращению доли).

Высокая доля дебиторской задолженности в активах организации препятствует эффективному использованию финансовых средств, способствует росту кредиторской задолженности и возникновению финансовых рисков [89].

Для того, чтобы определить, насколько быстро управляющие компании получают оплату за ЖКУ, была рассчитана оборачиваемость дебиторской задолженности по следующей формуле:

$$K_{обдз} = \frac{B_{пр.}}{ДЗ_{ср.}}$$

(2.27)

где  $K_{обдз}$  – коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности;

$B_{пр.}$  – выручка от продаж (строка 2110);

$ДЗ_{ср.}$  – средняя сумма дебиторской задолженности.

Средняя сумма дебиторской задолженности рассчитывается по следующей формуле:

$$ДЗ_{ср.} = \frac{(ДЗ_{НП} + ДЗ_{КП})}{2},$$

(2.28)

где  $ДЗ_{НП}$  и  $ДЗ_{КП}$  – сумма дебиторской задолженности соответственно на начало и на конец периода (строка 1230) [163, с. 88].

Количество дней, в течение которых дебиторская задолженность остается неоплаченной, рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{обДЗ(дни)} = \frac{365}{K_{обДЗ}},$$

(2.29)

Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности у управляющих компаний показывает скорость возврата денежных средств за ЖКУ, а также эффективность взаимодействия компаний с потребителями ЖКУ (чем выше коэффициент, тем выше эффективность данного взаимодействия).

Минимальное значение коэффициента оборачиваемости дебиторской задолженности в 2019 г. у рассмотренных управляющих компаний составило 1,8 (ООО «УК «Кемерово-Сити»), максимальное – 10,9 (ООО «Шалготарьян»), среднее значение, определенное по формуле (2.8), составило 5,19. Это означает, что срок погашения дебиторской задолженности составляет от 35 до 202 дней.

В среднем дебиторская задолженность остается неоплаченной в течение 70 дней.

Отметим организации, у которых дебиторская задолженность остается неоплаченной более 70 дней: ООО УК «Жилищный трест Кировского района», ООО «Южный», ООО УК «РЭУ-10», ООО «Жилищно-коммунальный трест», ООО «УК «РЭУ №19», ООО «УК «Кемерово-Сити», ООО «РЭУ-7», ООО «Жилсервис Плюс».

При рассмотрении вопроса управления дебиторской задолженностью важно проводить анализ соотношения темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки. Уменьшение данного показателя в 2017-2018 гг. как следствие повышения эффективности управления дебиторской задолженностью наблюдается у следующих управляющих компаний: ООО «УК «Жилищник», ООО УК «Жилищный трест Кировского

района», ООО «Южный», ООО «УК «РЭУ №19», ООО «УК «Кемерово-сити», ООО «РЭУ-7», ООО «Жилсервис Плюс».

Следует отметить, что на 01.06.2019 на официальных сайтах ООО «УК Металлплощадка», ООО «УК Кемеровского района», ООО «УК Стимул», а также официальном сайте «Реформа ЖКХ» не размещена бухгалтерская отчетность за 2018 г. Кроме того, ООО «УК Металлплощадка» последнюю бухгалтерскую отчетность разместила за 2016 г. В соответствии с Приказом Минкомсвязи России №74, Минстроя России №114/пр [32] бухгалтерская отчетность должна быть размещена не позднее 31.03.2019. Однако, данные три организации управляют наибольшей площадью многоквартирных домов в Кемеровском округе!

Кроме того, в начале 2019 г. Значительно увеличилось количество расторгнутых договоров между управляющими компаниями и жителями. Так, в 2019г. Количество домов, обслуживание которых завершено ООО «УК «Жилищник», составило 10 единиц, а ООО «Гарант+» - 11 единиц (Таблица 2.26). Более 90% договоров расторгнуты по решению собственников.

Таблица 2.26 – Динамика количества домов, обслуживание которых завершено управляющими компаниями

Наименование управляющей компании	2016г.	2017г.	2018г.	2019 г.
ООО «УК «Жилищник»	1	0	2	10
ООО УК «Жилищный трест Кировского района»	1	1	1	1
ООО «Молодежный»	1	0	0	0
ООО «Гарант+»	0	0	0	11
ООО «Южный»	3	1	1	0
ООО «УК «Радуга»	1	0	0	0
ООО «УК НА ВОРОШИЛОВА»	0	0	0	0
ООО УК «РЭУ-10»	0	0	0	0
ООО «Жилищно-коммунальный трест»	0	0	0	3
ООО «УК «РЭУ №19»	0	0	0	0
ООО «РЭУ-9»	0	0	0	0
ООО «УК «Кемерово-сити»	6	9	1	0
ООО «УК «Ленинградский»	0	0	0	0
ООО «Шалготарьян»	0	0	0	0

Продолжение таблицы

ООО «РЭУ-7»	1	0	0	0
ООО «Жилсервис Плюс»	5	2	0	0
ООО УК «Мегаполис»	0	0	0	0
ООО «УК Металлплощадка»	1	0	0	0
ООО «УК Кемеровского района»	0	5	0	0
ООО «УК Стимул»	0	0	0	5

До 2018 г. в г. Кемерово некоторые управляющие компании имели схожие наименования, например, ООО «УК «Кемерово-сити» (ИНН 4205124325, директор Помошников Алексей Евгеньевич) и ООО «УК «Кемерово Сити» (ИНН 4205237079, директор Помошников Алексей Евгеньевич). В соответствии с нововведениями в законодательстве РФ, в настоящее время данный недостаток устраняется (Приложение Ц). Так, с мая 2018 г. ООО «УК «Кемерово Сити» (ИНН 4205237079) переименовано в ООО «УК «Сибирские просторы».

Следует отметить, что с конца 2017 г. управляющие компании начали скупаться московской организацией Акционерное общество «ДОМКОМ ИНВЕСТ» [86]. Так, на 01.08.2018 данная организация является учредителем ООО «УК «Жилищник», ООО «УК «Радуга», ООО УК «РЭУ-10», в управлении которых находится 450 домов общей площадью 2665,7 тыс. кв. м (20,6 % общей площади всех жилых помещений г. Кемерово).

Учредителем ООО «УК Кемеровского района» является Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное управление Кемеровского района» (Учредитель КУМИ Кемеровского района), основным видом деятельности которого является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе, причем управление многоквартирными домами данная организация не осуществляет. Генеральный директор: Родыгина Людмила Леонидовна.

Ежегодно, начиная с 2013 г., за исключением 2015 г., когда проводилось лицензирование управляющих компаний, Государственной

жилищной инспекцией Кемеровской области составляется рейтинг управляющих компаний.

При составлении данного рейтинга учитываются: информация от контролирующих организаций; данные о количестве жалоб со стороны жильцов; наличие штрафов и предписаний; информационная открытость; наличие сайта; использование новаторских методик в работе и т.д.

Первые три места в указанном рейтинге в 2020 г. заняли ООО «УК «Лесная поляна» (ИНН 4250004573), ООО «Домо-Сервис-2» (ИНН 4205089913) (г. Кемерово, в управлении 10 домов общей площадью 122,4 тыс. кв. м) и ООО «Управляющая жилищная компания» (ИНН 4253002447) (г. Новокузнецк, в управлении 63 дома общей площадью 383,8 тыс. кв. м).

Присвоенное место по рейтингу управляющих компаний 2020г. организаций, имеющих в управлении более 300 тыс. кв. м. в г. Кемерово и более 40 кв. м. в Кемеровском округе отражено в Приложении Ш. Из приведенного списка организаций только ООО «Молодежный», ООО «Гарант+» и ООО «РЭУ-7» заняли места выше 100 (10-е, 29-е и 30-е места соответственно).

Распоряжением Коллегии Администрации Кемеровской области «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Кемеровской области» №138-р от 15 февраля 2013 г. [46] утверждены показатели в отрасли ЖКХ. Динамика указанных показателей в муниципальных образованиях Кемеровской агломерации за 2018-2020 гг. приведена в Таблице 2.27.

Таблица 2.27 – Динамика показателей эффективности деятельности [81; 82]

Наименование показателя	Ед. изм.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Доля МКД, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления МКД, в общем числе МКД, в которых собственники помещений должны выбрать способ управления данными домами				
Кемерово	%	100	100	100
Кемеровский муниципальный округ	%	100	100	100

Продолжение таблицы

Доля организаций коммунального комплекса, осуществляющих производство товаров, оказание услуг по водо-, тепло-, газо-, электроснабжению, водоотведению, очистке сточных вод, утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов и использующих объекты коммунальной инфраструктуры на праве частной собственности, по договору аренды или концессии, участие субъекта РФ и (или) городского округа (муниципального округа) в уставном капитале которых составляет не более 25 процентов, в общем числе организаций коммунального комплекса, осуществляющих свою деятельность на территории городского округа (муниципального округа)				
Кемерово	%	100	100	100
Кемеровский муниципальный округ	%	100	100	100
Доля многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет				
Кемерово	%	73,5	100	100
Кемеровский муниципальный округ	%	100	100	100
Доля населения, получившего жилые помещения и улучшившего жилищные условия в отчетном году, в общей численности населения, состоящего на учете в качестве нуждающегося в жилых помещениях				
Кемерово	%	11	11	11,6
Кемеровский муниципальный округ	%	8,57	8,84	4,05
Удельная величина потребления энергетических ресурсов в МКД:				
электрическая энергия				
Кемерово	кВт*ч на 1 проживающего	1101,59	1073,22	1056,16
Кемеровский муниципальный округ		1051,5	1051	1050,5
тепловая энергия				
Кемерово	Гкал на 1 кв. м общей площади	0,222	0,199	0,19
Кемеровский муниципальный округ		0,29	0,28	0,27
горячая вода				
Кемерово	куб. м на 1 проживающего	25,55	20,48	19,997
Кемеровский муниципальный округ		14,99	14,98	14,97
холодная вода				
Кемерово	куб. м на 1 проживающего	44	41,53	40,921
Кемеровский муниципальный округ		42,99	42,98	42,97
природный газ				
Кемерово	куб. м на 1 проживающего	116,43	106,133	104,41
Кемеровский муниципальный округ		78,4	78,3	78,2

Анализ данных, приведенных в Таблице 2.27, позволяет сделать следующие выводы:

- во всех многоквартирных домах г. Кемерово и Кемеровского муниципального округа собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления домом;

- доля организаций коммунального комплекса, осуществляющих производство товаров, оказание услуг по водо-, тепло-, газо-, электроснабжению, водоотведению, очистке сточных вод, утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов и использующих объекты коммунальной инфраструктуры на праве частной собственности, по договору аренды или концессии, участие субъекта РФ и (или) городского округа (муниципального округа) в уставном капитале которых составляет не более 25 %, в рассматриваемых муниципальных образованиях составляет 100 %;

- доля многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет, в Кемеровском муниципальном округе в 2018-2020 гг. составляла 100 %, а в г. Кемерово значение данного показателя достигло 100 % только в 2018 г.;

- доля населения, получившего жилые помещения и улучшившего жилищные условия, в г. Кемерово в 2018-2019 гг. составила 11%, а в 2019 г. – 11,6 %. В Кемеровском муниципальном округе значение данного показателя в 2017-2018 гг. составляло 8,57 % и 8,84 % соответственно, а в 2020 г. сократилось в 2 раза;

- удельная величина потребления энергетических ресурсов в многоквартирных домах ежегодно сокращается благодаря реализации мероприятий программ «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на территории города Кемерово до 2012 года и на перспективу до 2020 года» [69] и «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности Кемеровского муниципального района» [70].

Такой же перечень показателей принят и для городских округов и муниципальных районов Новосибирской области [45], Красноярского края [47] и многих других субъектов РФ.

Следует отметить, что ранее (2009-2013 гг.) перечень показателей эффективности деятельности органов местного самоуправления Кемеровской

области в отрасли ЖКХ был значительно шире и включал следующие значимые, на взгляд авторов данной работы, показатели:

- удовлетворенность населения жилищно-коммунальными услугами (% от числа опрошенных);
- уровень износа коммунальной инфраструктуры (%);
- доля многоквартирных домов с износом более 31 %, в которых проведен капитальный ремонт, в общем количестве многоквартирных жилых домов, требующих капитального ремонта (%);
- доля населения, проживающего в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными (%);
- доля собираемости платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги [60; 57].

Проведенный анализ дает возможность сделать следующие выводы.

Показатели социально-экономического развития г. Кемерово и Кемеровского муниципального округа имеют разнонаправленную динамику. Ежегодно сокращается доля населения трудоспособного возраста в общей численности населения, следовательно, сокращается среднегодовая численность работников организаций. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (включая субъектов малого предпринимательства) увеличивается. Также увеличивается и объем платных услуг населению, при этом темпы роста индекса потребительских цен (тарифов) на услуги по Кемеровской области в 2019-2020 гг. сократился по сравнению с 2016-2018 гг.

Около 30% общей площади многоквартирных домов от общей площади, находящихся в управлении управляющих компаний г. Кемерово, управляют ООО «УК «Жилищник», ООО УК «Жилищный трест Кировского района», ООО «Молодежный», имеющие отрицательный результат деятельности по итогам 2018 г.

Управления жилищно-коммунального хозяйства администраций рассматриваемых муниципальных образований имеют схожие задачи и функции.

По сложившейся практике организации предоставления ЖКУ населению г. Кемерово и Кемеровскому муниципальному округу можно сделать вывод о том, что УЖКХ администрации города Кемерово «косвенно» решает часть вопросов управления ЖКХ на территории Кемеровского муниципального округа (управляющие компании, МП «Спецавтохозяйство» г. Кемерово, РСО).

Деятельность управляющих компаний, в управлении которых находится наибольшая площадь многоквартирных домов Кемеровского муниципального округа, не является прозрачной.

С конца 2017 г. управляющие компании начали скупаться московской организацией Акционерное общество «ДОМКОМ ИНВЕСТ». Так, на 01.08.2019 данная организация является учредителем ООО «УК «Жилищник», ООО «УК «Радуга», ООО УК «РЭУ-10», в управлении которых находится 450 домов общей площадью 2665,7 тыс. кв. м.

Несмотря на активно проводимую органами местного самоуправления г. Кемерово и Кемеровского округа работу, необходимые темпы реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры сдерживаются недостаточным финансированием и нехваткой инвестиций. Организации, осуществляющие управление наибольшим объемом жилого фонда г. Кемерово и Кемеровского муниципального округа, не имеют стабильных экономических показателей, следовательно, данные организации не могут обеспечить эффективное управление многоквартирными домами.

Таким образом, в сложившихся условиях только объединение усилий муниципальных образований Кемеровской агломерации способно вывести отрасль жилищно-коммунального хозяйства на траекторию устойчивого развития.

## 2.3 Модели управления жилищно-коммунальным хозяйством в муниципальных образованиях Кемеровской агломерации: характеристика и анализ

В целях эффективного управления в отрасли ЖКХ в г. Кемерово и Кемеровском муниципальном округе созданы отраслевые структурные подразделения администраций данных муниципальных образований – управления жилищно-коммунального хозяйства.

Основные задачи и функции указанных управлений приведены в Приложении М. следует отметить, что перечень задач и функций, отраженных в документах, у УЖКХ администрации г. Кемерово значительно шире, чем у УЖКХ администрации округа, однако, в целом они схожи.

Структура УЖКХ администрации г. Кемерово приведена на Рисунке 2.41.



Рисунок 2.41 – Структура УЖКХ администрации города Кемерово [63]

В настоящее время в г. Кемерово реализуются следующие муниципальные программы в сфере ЖКХ, утвержденные администрацией г. Кемерово:

- «Жилищно-коммунальный комплекс города Кемерово» на 2015-2023 годы» (утверждена Постановлением администрации г. Кемерово от 17.12.2014 № 3291 (ред. от 29.06.2018) [64]);

- «Жилищная и социальная инфраструктура города Кемерово» на 2015-2023 годы» (утверждена Постановлением администрации г. Кемерово от 26.09.2014 № 2456 (ред. от 30.03.2018) [65]);

- «Обеспечение жилыми помещениями отдельных категорий граждан на территории города Кемерово» на 2015- 2023 годы» (утверждена Постановлением администрации г. Кемерово от 28.11.2014 № 3054 (ред. от 06.04.2018) [66]).

В Кемеровском муниципальном округе реализуется муниципальная программа «Жилищно-коммунальный комплекс Кемеровского муниципального района» на 2017-2021 гг.» (утверждена Постановлением администрации Кемеровского муниципального района от 26 декабря 2017 г. N 3043-п. [67].

Проблемы ЖКХ, на решение которых направлены программы, приведены в Приложении Н.

Анализ содержания приведенных в приложении программ позволяет сделать вывод, что органами местного самоуправления муниципальных образований проводится масштабная работа по модернизации объектов коммунальной инфраструктуры.

УЖКХ администрации г. Кемерово взаимодействует с муниципальным предприятием г. Кемерово «Расчетно-информационный центр» (МП «РИЦ») и муниципальным бюджетным учреждением «Жилкомцентр» (МБУ «Жилкомцентр»), учредителями которых является Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Кемерово.

Основной вид деятельности МП «РИЦ» – разработка компьютерного программного обеспечения, консультационные услуги в данной области и другие сопутствующие услуги.

Одним из дополнительных видов деятельности является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Деятельность МП «РИЦ» направлена на:

- обеспечение быстрого распределения поступающих от населения платежей за ЖКУ по ресурсоснабжающим организациям;
- обеспечение получения ресурсоснабжающими организациями реальной информации о начислениях, поступивших платежах и должниках;
- создание удобной системы оплаты населением ЖКУ (потребители получают единую квитанцию и могут произвести оплату в кассе любой управляющей организации города);
- систематизацию работы с обращениями (жалобами, вопросами) граждан по вопросам предоставления ЖКУ;
- обеспечение ведения специального счета «Средства на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме».

Основной вид деятельности МБУ «Жилкомцентр» - управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

МБУ «Жилкомцентр» контролирует:

- санитарно-техническое состояние общего имущества многоквартирных домов города Кемерово, в которых имеются муниципальные помещения;
- ход выполнения работ по капитальному ремонту с предоставлением бюджетных средств, а также сбор взносов на капитальный ремонт;
- качество предоставления потребителям ЖКУ.

МБУ «Жилкомцентр» также:

- организует работу диспетчерской службы «Горячая линия»;
- участвует в расчете размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- подготавливает информацию на открытый конкурс по отбору управляющей организации в многоквартирных домах в предусмотренных законодательством и нормативно-правовых актах случаях;

- осуществляет проверку документов, связанных с предоставлением субсидий управляющим компаниям и ТСЖ на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- осуществляет проверки в рамках финансово-хозяйственной деятельности муниципальных организаций и организаций, которым предоставляются целевые бюджетные средства (субсидии);

- организует повышения уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами;

- взаимодействует со СМИ г. Кемерово.

Следует отметить, что деятельность по управлению многоквартирными домами МП «РИЦ» и МБУ «Жилкомцентр» не осуществляют.

Другим субъектом управления развитием ЖКХ на территории муниципального образования является представительный орган.

Кемеровским городским Советом принимается решение об установлении меры социальной поддержки для граждан в виде понижения платы за услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения и отопления, рассчитанной по тарифам, утвержденным Региональной энергетической комиссией Кемеровской области (РЭК Кемеровской области) (Таблица 2.28).

Таблица 2.28 – Меры социальной поддержки гражданам (ЖКУ) [71; 76; 83]

Наименование ЖКУ	Ед. изм.	Тариф с 01.07.2019		Абс. откл. (ст. 4-ст. 5) (размер соц. поддержки)	Относ. откл., % (ст. 4 / ст. 5 * 100 %)
		установлен РЭК	Тариф с учетом субсидии		
2	3	4	5	6	7
Холодное водоснабжение ОАО «СКЭЖ»	руб. / куб. м	35,87	30,62	5,25	117,1
Водоотведение ОАО «СКЭЖ»	руб. / куб. м	22,29	14,83	7,46	150,3
Горячее водоснабжение в пределах норматива потребления (ОАО «Кемеровская генерация»)	руб. / куб. м	100,30	31,88	68,42	в 3 р.
Горячее водоснабжение сверх норматива потребления	руб. / куб. м	100,30	54,79	45,51	183,0

Продолжение таблицы

Отопление в пределах регионального стандарта (ОАО «Кемеровская генерация»)	руб. / Гкал	1383,48	703,38	680,10	в 2 р.
Отопление сверх регионального стандарта	руб. / Гкал	1383,48	877,55	505,93	157,6

Тариф на холодное водоснабжение снижен на 17,1 %, на водоотведение – на 50,3 %, на горячее водоснабжение в пределах норматива потребления – в 3 раза, на отопление в пределах регионального стандарта – в 2 раза.

Динамика размеров тарифов для оплаты населением за услуги ЖКХ с учетом субсидии из городского бюджета за 2015-2019 гг. приведена в Приложении П [71; 76; 83].

За пять лет в г. Кемерово (в 2019 г. по сравнению с 2015 г.) увеличение тарифов составило:

- на холодное водоснабжение – 62 %;
- на водоотведение – 30,4 %;
- на горячее водоснабжение в пределах норматива потребления – 34 %;
- на горячее водоснабжение свыше норматива потребления – 37 %;
- на отопление в пределах регионального стандарта – 28,8 %;
- на отопление сверх регионального стандарта – 37 %;
- на электрическую энергию – 19 %.

Наименования ресурсоснабжающих организаций, поставляющих ЖКУ многоквартирным домам, расположенных на территории г. Кемерово, приведены в Таблице 2.29.

Таблица 2.29 – Ресурсоснабжающие организации г. Кемерово

Вид ЖКУ	Наименование ресурсоснабжающей организации
Отопление	АО «Кемеровская генерация», АО «Теплоэнерго», ОАО «СКЭК», ФГКУ комбинат «Малахит» Росрезерва, ОАО «Лесная Поляна – Плюс», ОАО «Кемвод»
Горячее водоснабжение	АО «Кемеровская генерация», АО «Теплоэнерго», ОАО «СКЭК», ФГКУ комбинат «Малахит» Росрезерва, ОАО «Лесная Поляна – Плюс»
Холодное водоснабжение	ОАО «СКЭК», ООО «АВК ПЛЮС»

Продолжение таблицы

Водоотведение	ОАО «СКЭК»
Электроэнергия	ООО «ЭСКК», ОАО «Кузбассэнергосбыт»

Сравнительный анализ тарифов различных ресурсоснабжающих организаций г. Кемерово представлен в Таблице 2.30.

Таблица 2.30 – Сравнительный анализ тарифов (с 01.07.2019), руб. / куб. м

Наименование РСО	Тариф РЭК	Размер социальной поддержки	Тариф с учетом соц.поддержки
АО «Кемеровская генерация»	100,3	68,42	31,88
АО «Теплоэнерго»	168,15	136,27	31,88
ОАО «СКЭК» (ж.р. Кедровка, Промышленновский)	222,45	175,25	47,20
ФГКУ комбинат «Малахит»	137,67	105,79	31,88
ОАО «Лесная Поляна – Плюс»	172,2	140,32	31,88

Из данных Таблицы 2.30 следует, что тарифы на ЖКУ, установленные РЭК, у различных ресурсоснабжающих организаций отличаются. Благодаря мерам социальной поддержки тариф для собственников является одинаковым, за исключением собственников многоквартирных домов, расположенных на территории жилых районов Кедровка и Промышленновский (тариф на горячее водоснабжение в пределах норматива потребления выше на 15,32 руб. или на 48 %).

Динамика размеров тарифов для оплаты населением Кемеровского округа за услуги ЖКХ приведена в приложении Р [82].

За пять лет в Кемеровском округе (в 2019 г. по сравнению с 2015 г.) увеличение тарифов составило:

- на холодное водоснабжение – 29,7 %;
- на водоотведение – 25 %;
- на горячее водоснабжение в пределах норматива потребления – 34 %;
- на горячее водоснабжение свыше норматива потребления – 35 %;
- на отопление в пределах регионального стандарта – 34 %;
- на отопление сверх регионального стандарта – 35 %;
- на электрическую энергию – 19 %.

Наименования ресурсоснабжающих организаций, поставляющих ЖКУ многоквартирным домам, расположенных на территории Кемеровского округа, приведены в Таблице 2.31.

Таблица 2.31 – Ресурсоснабжающие организации в Кемеровском округе

Вид ЖКУ	Наименование ресурсоснабжающей организации
Водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод	ООО «СКЭК» (п. Металлплощадка; ж.р. Маленькая Италия в д. Сухово), МУП «Жилищно-коммунальное управление Кемеровского района»
Отопление	МУП «Жилищно-коммунальное управление Кемеровского района», ОАО «Теплоэнерго», ОАО «Кемеровская генерация» (п. Металлплощадка; поселки совхоза «Суховский»)
Электрическая энергия	ООО «СКЭК» (п. Бердовка; п. Новоискитимск; д. Дмитриевка; п. Сосновка; п. Юго-Александровка; п. Арсентьевка; п. Успенка: ул. Тракторная (д. 1 – 19), Муравьев хутор; ж. р. Маленькая Италия в д. Сухово. ОАО «Кузбассэнерго», ООО «ЭССК»
Газ	ООО «Газпром межрегионгаз»

Из данных Таблицы 2.31 следует, что г. Кемерово и Кемеровский округ имеют общие ресурсоснабжающие организации: ООО «СКЭК», ОАО «Теплоэнерго», ОАО «Кемеровская генерация», ОАО «Кузбассэнерго», ООО «ЭССК».

Следует отметить, что на территории г. Кемерово и Кемеровского муниципального округа (д. Сухово, п. Металлплощадка, с. Ягуново, часть п. Новостройка) сбор и вывоз отходов, а также их захоронение на полигоне ТБО, наряду с другими организациями осуществляет МП «Спецавтохозяйство».

Сравнительный анализ величин тарифов на ЖКУ в г. Кемерово и Кемеровском муниципальном округе приведен в Таблице 2.32.

Таблица 2.32 – Сравнительный анализ величин тарифов на ЖКУ (с 01.07.2019)

Наименование ЖКУ	Ед. изм.	Г. Кемерово		Кемеровский округ
		установлен РЭК	с учетом субсидии	установлен РЭК
Холодное водоснабжение	руб. / куб. м	35,87	30,62	22,00
Водоотведение	руб. / куб. м	22,29	14,83	12,80

Продолжение таблицы

Горячее водоснабжение (в пределах норматива)	руб. / куб. м	100,30	31,88	71,52
Горячее водоснабжение (свыше норматива)	руб. / куб. м	100,30	54,79	78,68
Отопление (в пределах стандарта)	руб. / Гкал	1383,48	703,38	1149,61
Отопление (сверх стандарта)	руб. / Гкал	1383,48	877,55	1264,79
Электрическая энергия	руб. / Квтч	2,21	2,21	2,21

Коммунальные ресурсы и затраты по их доставке составляют значительную долю в оплате стоимости всего комплекса услуг, предоставляемых организациями ЖКХ населению, что подтверждают данные следующих Таблиц 2.33, 2.34 и 2.35.

Таблица 2.33 – ЖКУ, предоставляемые дому № 23а по ул. Свободы

Виды услуг	Поставщик услуги	Сумма, руб.	Структура, %
<b>Содержание и ремонт жилого помещения</b>			
Текущее содержание жилья	ООО УК «Город»	813,88	40,3
Эл/эн сод. общ. имущ. МКД	ООО «ЭСКК»	83,49	4,1
ХВС сод. общ. имущ. МКД	ОАО «СКЭК»	3,45	0,2
ГВС сод. общ. имущ. МКД	ОАО «Кемеровская генерация»	9,58	0,5
Водоотведение сод. общ. имущ. МКД	ОАО «СКЭК»	4,21	0,2
Взнос на капитальный ремонт	Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кемеровской области»	158,18	7,8
<b>Коммунальные услуги</b>			
Отопление	ОАО «Кемеровская генерация»	278,07	13,8
Холодная вода	ОАО «СКЭК»	186,48	9,2
Горячая вода	ОАО «Кемеровская генерация»	71,32	3,5
Водоотведение	ОАО «СКЭК»	123,49	6,1
Электроснабжение	ООО ЭСКК«	285,09	14,1
<b>ИТОГО:</b>		<b>2017,24</b>	<b>100</b>
Справочно: площадь помещения 38,3 кв. м, количество проживающих – 1 человек, платежный документ за декабрь 2019 г.			

Виды услуг в указанных Таблицах приведены в полном соответствии с платежным документом, получаемым потребителями рассматриваемых жилых помещений. В качестве примера в Приложении С приведен платежный документ для собственника, проживающего по адресу: ул. Свободы, дом 23 а, квартира 35.

Многоквартирный дом №23а по ул. Свободы находится в управлении ООО УК «Город». Платеж за коммунальные услуги по данному адресу составляет 46,7 % от общей суммы платежа за ЖКУ. Тариф за содержание и текущий ремонт общего имущества в рассматриваемом доме составляет 21,25 руб. / кв. м. Получателем платежей является МП «РИЦ», которое распределяет поступившую сумму по организациям.

Таблица 2.34 – ЖКУ, предоставляемые дому № 13 по улице Свободы

Виды услуг	Поставщик услуги	Сумма, руб.	Структура, %
<b>Содержание и ремонт жилого помещения</b>			
Текущее содержание жилья	ООО «Молодежный»	1098,38	32,5
ХВС сод. общ. имущ. МКД	ОАО «СКЭК»	3,54	0,1
ГВС сод. общ. имущ. МКД	ОАО «Кемеровская генерация»	11,11	0,3
Эл/эн сод. общ. имущ. МКД	ООО «ЭСКК»	41,41	1,2
Водоотведение сод. общ. имущ. МКД	ОАО «СКЭК»	2,02	0,1
<b>Коммунальные услуги</b>			
Отопление	ОАО «Кемеровская генерация»	725,94	21,5
Холодная вода	ОАО «СКЭК»	367,44	10,9
Горячая вода	ОАО «Кемеровская генерация»	229,12	6,8
Водоотведение	ОАО «СКЭК»	281,77	8,3
Электроснабжение	ООО ЭСКК«	413,27	12,2
Взнос на капитальный ремонт	Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кемеровской области»	208,57	6,2
<b>ИТОГО:</b>		<b>3382,57</b>	<b>100</b>
Справочно: площадь помещения 50,5 кв. м, количество проживающих – 2 человека, платежный документ за декабрь 2019 г.			

Многоквартирный дом № 13 по улице Свободы находится в управлении ООО «Молодежный». Платеж за коммунальные услуги по данному адресу составляет 59,7 % от общей суммы платежа за ЖКУ. Тариф за содержание и текущий ремонт общего имущества в рассматриваемом доме составляет 21,75 руб. / кв. м. Получателем платежей за ЖКУ также является МП «РИЦ».

Таблица 2.35 – ЖКУ, предоставляемые дому №6 по бульвару Осеннему

Виды услуг	Поставщик услуги	Сумма, руб.	Структура, %
<b>Содержание жилого помещения</b>			
Текущее содержание жилья	ООО «УК» Лесная поляна»	1672,01	33,4
ОДН холодная вода	ОАО «СКЭК»	20,63	0,4
ОДН горячая вода	ОАО «Кемеровская генерация»	59,20	1,2
ОДН электроэнергия	ООО «ЭСКК»	42,16	0,8
ОДН водоотведение	ОАО «СКЭК»	26,01	0,5
<b>Коммунальные услуги</b>			
Отопление	ОАО «Кемеровская генерация»	1724,92	34,5
Холодная вода	ОАО «СКЭК»	306,20	6,1
Горячая вода	ОАО «Кемеровская генерация»	191,28	3,8
Водоотведение	ОАО «СКЭК»	237,28	4,7
Электроснабжение	ООО «ЭСКК»	322,66	6,4
<b>Прочие услуги</b>			
Обслуживание кодового замка	ООО Торгово-сервисная компания «Перископ»	30	0,6
Взнос на капитальный ремонт	Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кемеровской области»	370,46	7,4
<b>ИТОГО:</b>		<b>5002,81</b>	<b>100</b>
Справочно: площадь помещения 89,7 кв. м, количество проживающих – 2 человека, платежный документ за декабрь 2019 г.			

Многokвартирный дом №6 по бульвару Осеннему в жилом районе «Лесная поляна» находится в управлении ООО «УК» Лесная поляна», которая является получателем платежей, указанных в Таблице 2.35, в полном объеме. По мере поступления платежей от собственников, в определенные сроки управляющая компания перечисляет деньги НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кемеровской области», ресурсоснабжающим и другим организациям. Платеж за коммунальные услуги по данному адресу составляют 55,5 % от общей суммы платежа за ЖКУ. Тариф за содержание и текущий ремонт общего имущества в рассматриваемом доме составляет 18,64 руб. /кв. м.

Интересным является тот факт, что в разных странах практикуются различные периоды оплаты за ЖКУ. Так, в Валенсии (Испания) платежный документ формируется за три месяца. В Приложении Т приведена фотография документа на оплату ЖКУ за март, апрель, май 2018 г. (лифт, уборка и электроэнергия на площадке, чистка гаража, ремонт дверей, замена

ключей и ламп). Ежемесячная сумма к оплате за ЖКУ в 2018 г. составила около 45 евро (135,5 евро за три месяца). Следует отметить, что 21 % от стоимости услуг оплачивается управляющему (управляющей организации).

В Германии ежемесячно авансовым платежом оплачивают одну и ту же сумму, а в конце года по фактическим данным производят перерасчет. В Приложении У приведены платежные документы за ЖКУ семьи, арендующей квартиру 75 кв. м по адресу: Германия, Фульда, ул. Аденауэр, 16 (первый этаж). Стоимость аренды жилья составляет 366,60 евро в месяц. На рис. У.1 приведена фотография платежного документа, отражающего данные о годовой поставке электроэнергии. На рис. У.2 показано изменение условий аренды жилья с 01.11.2017: повышение стоимости эксплуатационных расходов (с 165,00 до 176,00 евро) и расходов на отопление (с 77,97 до 81,00 евро). Таким образом, в Германии ежемесячная сумма к оплате за ЖКУ в 2017 г. составила около 257 евро.

Одним из самых кратких платежных документов за ЖКУ является документ в Нью-Йорке (Приложение Ф). В июле 2018 г. платеж за электроэнергию составил 61,32 \$, за газ – 64,99 \$.

Проведенный выше анализ позволяет сделать следующие выводы:

- в платежных документах за ЖКУ, предоставляемых населению России, отображен больший объем информации о потребленных ресурсах, нежели в зарубежных странах;
- стоимость ЖКУ в зарубежных странах выше, чем в России;
- в платежных документах для населения России, а также на сайтах управляющих компаний, отсутствует информация о том, из чего складывается сумма за содержание жилья и текущий ремонт;
- доля расходов на коммунальные услуги составляют более 45% в общей сумме платежа за ЖКУ.

Таким образом, в настоящее время в г. Кемерово и Кемеровском

муниципальном округе действует как минимум 2 модели управления многоквартирным домом (Рисунки 2.42 и 2.43).

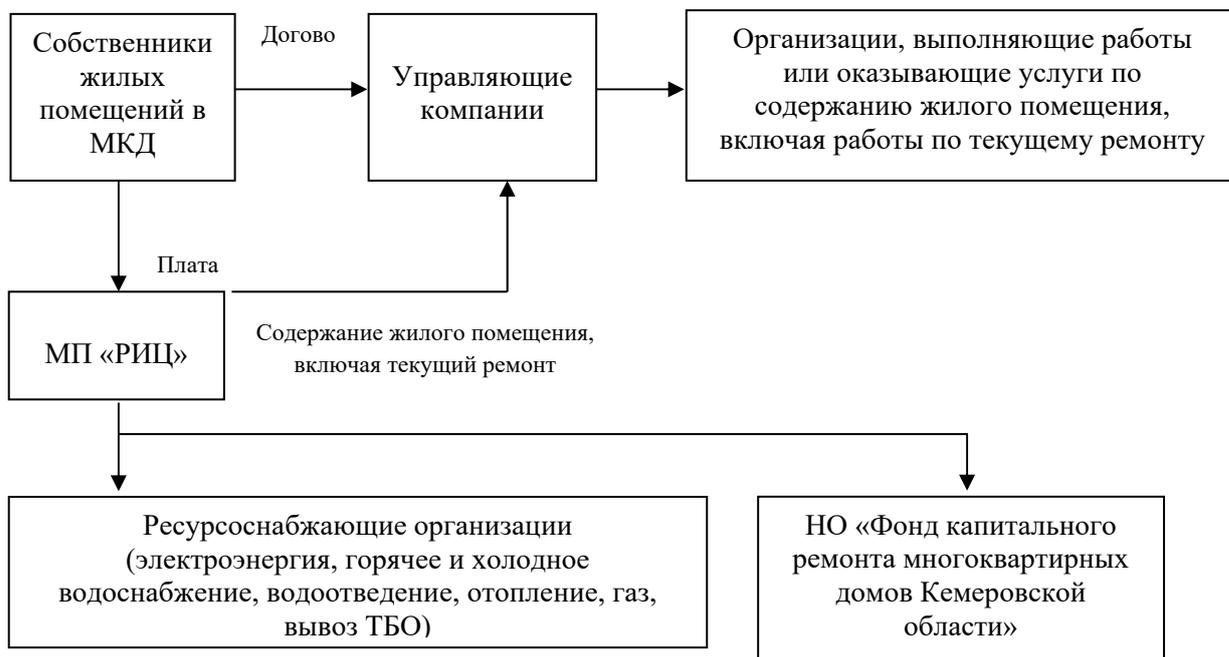


Рисунок 2.42 – Модель управления многоквартирным домом в г. Кемерово и Кемеровском муниципальном округе (модель 1 – основная)

Основной является модель, при которой потребители заключают договор с управляющей организацией, которая в свою очередь, заключает договоры с МП «РИЦ», ресурсоснабжающими и другими организациями, выполняющими работы и оказывающими услуги по содержанию жилья. Получателем платежей является МП «РИЦ», которое распределяет поступившую сумму по организациям.



Рисунок 2.43 – Модель управления многоквартирным домом в г. Кемерово и Кемеровском муниципальном округе (модель 2)

При другом варианте модели собственники жилых помещений производят оплату за ЖКУ в управляющую компанию, которая затем рассчитывается с ресурсоснабжающими и другими организациями.

На 1 января 2019 г. 2614 домов общей площадью 11320,8 тыс. кв. м (87 % от общей площади жилых помещений) в г. Кемерово находится в управлении 60 управляющих компаний. 107 домов общей площадью 199,9 тыс. кв. м (13,8 % от общей площади жилых помещений) в Кемеровском округе находится в управлении 7 управляющих компаний. Следует отметить, что в Кемеровском округе многоквартирные дома имеются во всех сельских поселениях, за исключением Арсентьевского.

Таким образом, наибольшее количество многоквартирных домов находится в управлении управляющих организаций (управляющих компаний), соответственно данная организационно-экономическая модель является наиболее распространённой. В дальнейшем предлагается провести анализ финансового состояния управляющих компаний Кемеровской агломерации.

## **ВЫВОДЫ ПО ВТОРОЙ ГЛАВЕ:**

1. Кемеровская область – регион, в котором представлены различные сферы экономики, в основном сырьевого или перерабатывающего производства. Ведущими отраслями промышленности являются: угольная, химическая, металлургическая. Область является основным производителем угля в России. Регион занимает 2–е место по объему промышленного производства среди 19 регионов Сибирского федерального округа.

Уступая по площади территории почти всем краям и областям СФО, Кемеровская область относится к числу наиболее плотно населенных и высокоурбанизированных регионов Российской Федерации и обладает одной из самых развитых городских систем за Уралом с высокой плотностью населения. Доля городского населения составляет около 86%.

Кузбасс как территориально-производственный комплекс имеет важное стратегическое значение для промышленного развития как СФО в частности, так и Российской Федерации в целом. На его долю приходится 17% основных производственных фондов СФО. Промышленное производство сконцентрировано преимущественно в городских округах, образующих агломерацию Кемерово – Новокузнецк.

2. Впервые об агломерациях в Кемеровской области в нормативно-правовых актах упоминается в Законе области от 11.07.2008 № 74-ОЗ «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Кемеровской области до 2025 года». Кемеровская агломерация – это одна из крупнейших агломераций в Сибири. Агломерация расположена в Кемеровской области и является двухъядерной с центрами в Кемерово и Новокузнецке.

3. Бюджеты муниципальных образований, образующих северную часть Кемеровской агломерации, ежегодно исполнялись с дефицитом. Основным источником формирования доходной части бюджета г. Кемерово является налог на доходы физических лиц, а Кемеровского округа – безвозмездные поступления. Наибольший удельный вес в структуре расходов бюджетов города и округа ежегодно приходится на образование, социальную политику и ЖКХ.

4. Существует острая необходимость снижения темпов износа объектов коммунальной инфраструктуры и проведения мероприятий по ремонту сетей инженерно-технического обеспечения, поскольку в результате накопленного износа может увеличиться количество инцидентов и аварий в системах тепло-, электро- и водоснабжения, а также сроков ликвидации аварий и стоимости ремонтов. Доля расходов на ЖКХ в общей сумме расходов бюджета муниципальных образований не является постоянной. Большое количество проблем в сфере ЖКХ требует принятие организационно-экономических решений.

5. Объемы строительства многоквартирных домов в рассмотренных муниципальных образованиях вырастут в прогнозируемом периоде и тем

самым увеличится рынок жилищно-коммунальных услуг. Полученные расчеты позволяют сделать вывод, что в 2022 г. по сравнению с 2020 г. объем ввода многоквартирных домов в г. Кемерово увеличится на 12,8 %, а в Кемеровском муниципальном округе – в 4 раза. Для того, чтобы новые дома долгое время не нуждались в капитальном ремонте, а следовательно во вложении финансовых средств, необходимо профессиональное управление данными домами, которое, по мнению автора данной работы, возможно только межмуниципальной организацией.

6. Во всех многоквартирных домах г. Кемерово и Кемеровского муниципального округа собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления домом. Наибольшее количество многоквартирных домов находится в управлении управляющих организаций (управляющих компаний), соответственно данная организационно-экономическая модель является наиболее распространённой.

7. Около 30% общей площади многоквартирных домов от общей площади, находящихся в управлении управляющих компаний имеют отрицательный результат деятельности по итогам 2019 г. Деятельность управляющих компаний не является прозрачной

8. Управления жилищно-коммунального хозяйства администраций рассматриваемых муниципальных образований имеют схожие задачи и функции. По сложившейся практике организации предоставления ЖКУ населению г. Кемерово и Кемеровскому муниципальному округу можно сделать вывод о том, что УЖКХ администрации города Кемерово «косвенно» решает часть вопросов управления ЖКХ на территории Кемеровского муниципального округа (управляющие компании, МП «Спецавтохозяйство» г. Кемерово, РСО).

9. Несмотря на активно проводимую органами местного самоуправления г. Кемерово и Кемеровского округа работу, необходимые темпы реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры сдерживаются недостаточным финансированием и нехваткой инвестиций.

Организации, осуществляющие управление наибольшим объемом жилого фонда г. Кемерово и Кемеровского муниципального округа, не имеют стабильных экономических показателей, следовательно, данные организации не могут обеспечить эффективное управление многоквартирными домами.

10. В сложившихся условиях только объединение усилий муниципальных образований Кемеровской агломерации в рамках новой организационно-экономической модели способно вывести отрасль жилищно-коммунального хозяйства на траекторию устойчивого развития.

### **ГЛАВА 3. РАЗРАБОТКА МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ В КЕМЕРОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ**

#### **3.1 Подходы к управлению развитием жилищно-коммунального хозяйства в Кемеровской агломерации**

Одним из выходов в сложившейся ситуации является применение новых подходов к управлению развитием жилищно-коммунального хозяйства в Кемеровской агломерации.

На первоначальном этапе автором предлагается разработать единую программу развития жилищно-коммунального хозяйства в Кемеровской агломерации с акцентом на уровень жизни населения.

Для этого необходимо создать рабочую группу в следующем составе:

- представители государственных органов власти Кемеровской области, в том числе начальник департамента жилищно-коммунального и дорожного комплекса Кемеровской области, начальник управления по работе с обращениями граждан Администрации Кемеровской области;
- председатели представительных органов муниципальных образований, входящих в состав Кемеровской агломерации;
- главы муниципальных образований, входящих в состав агломерации;
- руководители структурных подразделений местных администраций, осуществляющих управление развитием ЖКХ в муниципальных образованиях агломерации;
- представители бизнес-структур, осуществляющих деятельность на территории муниципальных образований агломерации;
- представители общественности;
- ведущие ученые Кузбасса в сфере ЖКХ.

Предлагаемая цель программы: достичь более высокий уровень жизни населения путем создания безопасной и комфортной среды обитания

человека и обеспечения бесперебойного предоставления жизненно необходимых услуг населению.

Графическое описание цели программы представлено на Рисунке 3.44.



Рисунок 3.44 – Графическое описание цели программы развития ЖКХ в Кемеровской агломерации

Органы местного самоуправления городов и муниципальных округов, входящих в состав агломерации, исполняют схожие полномочия в сфере

ЖКХ, поэтому решение вопросов местного значения совместно в сложившейся ситуации эффективнее и экономически, и организационно.

При подготовке Программы важно учитывать следующие основные признаки агломерации:

- наличие тесных экономических (трудовых, производственных, культурно-бытовых, инфраструктурных и др.) и политических взаимосвязей между муниципальными образованиями;

- наличие общих проблем и возможностей аккумулирования ресурсов;

- исторически сложившаяся интегрированность территорий муниципальных образований;

- возможность и необходимость сотрудничества как в политической, так и в экономической (хозяйственной) сфере;

- не является самостоятельной организационно-правовой формой межмуниципального сотрудничества, при этом позволяет применять ассоциативные, договорные и организационно-хозяйственные формы в зависимости от целей и задач сотрудничества;

- относится к приоритетным направлениям региональной политики РФ, что закреплено в стратегических документах и будет обеспечивать расширение методической базы организации межмуниципального сотрудничества в агломерациях и стимулировать его дальнейшее развитие.

При подготовке Программы необходимо провести следующие мероприятия:

- проанализировать текущую социально-экономическую ситуацию в муниципальных образованиях, входящих в состав Кемеровской агломерации;

- оценить эффективность реализации принятых программ и планов социально-экономического развития муниципальных образований;

- оценить уровень жизни населения в муниципальных образованиях;

- выявить проблемы муниципальных образований в сфере ЖКХ, которые остаются нерешенными ЖКХ, а также возможности для их решения на базе межмуниципального сотрудничества;

- сформировать систему экономических интересов муниципальных образований;

- проанализировать и оценить существующие экономические связи муниципальных образований с позиции возможности их развития в будущем;

- разработать систему целевых показателей;

- сформулировать наиболее существенные цели и задачи, приоритетные направления;

- сформировать перечень межмуниципальных инвестиционных проектов и мероприятий для экономического сотрудничества, определить очередность, приоритетность их реализации;

- обеспечить участие в разработке Программы представителей власти, организаций, общественности;

- определить необходимые объемы и источники финансирования Программы;

- определить сроки реализации мероприятий Программы и др.

На этапе реализации программы необходимо:

- обеспечить грамотную реализацию мероприятий Программы;

- контролировать ход реализации Программы в целях своевременного реагирования на изменение внешних и внутренних условий развития муниципальных образований, осуществлять мониторинг достижения основных целевых показателей;

- осуществлять корректировку Программы.

Для согласованной работы также необходимо создание агломерационного центра по развитию ЖКХ (Центр).

Основные направления деятельности Центра:

- утверждение программ развития ЖКХ в агломерациях Кемеровской области;

- усиленный контроль за реализацией программных мероприятий;

- организация капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;

- утверждение форм государственно-частного партнерства;
- утверждения форм межмуниципального сотрудничества и др.

Основные функции Центра:

- анализ состояния ЖКХ в муниципальных образованиях, входящих в состав Кемеровской агломерации;
- анализ эффективности реализации программ развития ЖКХ в муниципальных образованиях;
- анализ эффективности деятельности управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами;
- анализ причин, сдерживающих развитие ЖКХ в Кемеровской агломерации и др.

Наибольшее внимание заслуживает следующий момент: доля расходов населения на ЖКХ не должна снижать уровень жизни населения.

Данное утверждение имеет следующие обоснование:

1. Показатели социально-экономического развития муниципальных образований, входящих в состав Кемеровской агломерации, существенно отличаются, причем несоразмерно с уровнем благоустроенности жилищного фонда, величиной тарифов на ЖКУ, а также индексом изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги (который является одинаковым для рассматриваемых муниципальных образований).

2. Регулярное увеличение тарифов, постепенно все больше и больше снижающее уровень жизни населения, может привести к сильнейшей социальной напряженности.

3. Исследователями отмечаются следующие причины возникновения задолженности за ЖКУ, связанные с уровнем жизни населения:

- низкий уровень доходов, с одной стороны, не дающий права на оформление субсидии, с другой стороны, не позволяющий оплачивать ЖКУ;
- несвоевременная выплата заработной платы, вследствие чего у граждан возникает задолженность по оплате ЖКУ;
- несоответствие качества и стоимости ЖКУ;

- постоянное увеличение тарифов на ЖКУ [111, с. 46-47].

Для этого программа должна включать мероприятия по утверждению индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги индивидуально для каждого муниципального образования агломерации.

Усиленный контроль за реализацией программных мероприятий предполагает детальный контроль на каждом этапе реализации каждого мероприятия, поскольку они будут исполняться подрядчиком (поставщиком, исполнителем), выбранным в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 №44-ФЗ [6].

Основополагающим принципом эффективной работы государственной (муниципальной) организации (Заказчика) является качественное составление документации в соответствии с указанным законом. Подтверждению этому является срыв сроков заключения контракта с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории зоны «Север» Кемеровской области (до 1 мая 2018 г.) [20].

Для того, чтобы аукционная (конкурсная) документация была составлена качественно, необходимо соблюдение следующих условий:

- документация составляется специалистом, регулярно повышающим уровень квалификации в сфере закупок;

- документация «особой важности» (сроки заключения и исполнения контракта находятся под контролем органов государственной власти Кемеровской области) составляется должностным лицом, прошедшим профессиональную переподготовку или повышение квалификации в сфере закупок и обладающим специальными знаниями, относящимися к предмету контракта;

- для документации «особой важности» составляется специальный график ее согласования (целесообразно привлекать дополнительных специалистов);

- специалистом, подготавливающим документацию «особой важности», проводится анализ потенциальных участников заказа, судебной практики по предмету размещения заказа;

- документация должна быть составлена так, чтобы у участников закупки не было оснований для подачи жалобы в контролирующие органы (строгое соответствие 44-ФЗ, четкая формулировка предмета контракта, профессионально составленный проект контракта, тщательно продуманные техническое задание и требования к участникам заказа);

- срок исполнения контракта должен быть четко конкретизирован (должна быть составлена четкая схема взаимодействия Заказчика с победителем, возможно составление промежуточных актов выполненных работ) и др.

Перечисленные аспекты являются важными, поскольку при условии некачественного выполнения работ потребуются не только дополнительные финансовые средства, но и время.

В целях дальнейшего улучшения состояния ЖКХ в регионе предлагается расширить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту и соответственно увеличить минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также установить размер взноса в зависимости от года постройки, этажности и состояния многоквартирного дома (Приложение Г). Однако, увеличение размера взноса не должно противоречить указанному выше принципу: «доля расходов населения на ЖКХ не должна снижать уровень жизни населения».

Для реализации данного предложения управляющим организациям необходимо проведение разъяснительной работы с населением о необходимости принятия собственниками решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем 6,71 руб. за 1 кв.м. Плюсом является то, что в соответствии с ЖК РФ, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться

на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Также потребители в наибольшей мере будут удовлетворены результатом проведенного в их доме капитального ремонта, чем при размере взноса 6,71 руб. за 1 кв. м общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме.

Для определения эффективности управления развитием ЖКХ в Кемеровской агломерации предлагается дополнить перечень показателей деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных округов Кемеровской области, утвержденный Распоряжением Коллегии Администрации Кемеровской области от 15.02.2013 № 138-р [61], следующими показателями:

- доля водопроводной сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности (%);
- доля канализационной сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности (%);
- доля тепловой сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности (%);
- доля паровой сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности (%);
- количество контрактов, по результатам исполнения которых, во время гарантийного срока выявлены дефекты (единиц);
- удовлетворенность населения жилищно-коммунальными услугами (% от числа опрошенных).

Следующим направлением является утверждение форм государственно-частного партнерства (ГЧП). По мнению автора работы, в сложившейся ситуации важно применять такие формы ГЧП, которые основаны на принципах инвестиционной привлекательности, заключающейся в обеспечении инвестору необходимой экономической эффективности инвестиций при разумных рисках, и социальной

направленности, состоящей в обеспечении приоритетности реализации социально значимых проектов в сфере ЖКХ.

Состояние ЖКХ территорий Кемеровской агломерации показывает, что решение проблем, накопившихся в данной сфере экономики Кемеровской области, невозможно без консолидации ресурсов государственного и частного секторов на принципе партнерства.

Для этого необходимы следующие условия:

- грамотное нормативно-правовое обеспечение организации государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ;
- проведение инвентаризации, технического обследования, регистрации прав собственности на объекты коммунальной инфраструктуры;
- наличие в программе развития ЖКХ в Кемеровской агломерации благоприятных условий для привлечения инвестиций;
- разработка модели финансирования проектов ГЧП в сфере ЖКХ.

Важно, чтобы инструментарий поддержки инвестиционной деятельности отвечал следующим критериям: инструменты должны быть конкретными и индивидуально привязаны к каждому инвестиционному проекту, в силу ограниченности финансовых ресурсов муниципальных образований возможно градировать инструменты поддержки инвестиционной деятельности на финансовые, информационные, развития потенциала и администрирования инвестиций.

Так, для инфраструктурных проектов (водоснабжение, водоотведение, электро и газоснабжение) Е. Е. Шваковым верно отмечены следующие инструменты инвестиционного механизма:

- предоставление инвесторам гарантий и поручительств за счет регионального и муниципального бюджетов;
- льготная ставка арендной платы за пользование земельными участками и имуществом, находящимся в государственной собственности Кемеровской области или муниципальной собственности;
- субсидирование процентных ставок по кредитам банков;

- поддержка интернет-сайтов, на которых размещается подробная информация о муниципальном образовании, включая данные по условиям ведения бизнеса;
- издание справочников «Бизнес-путеводитель», «Путеводитель инвестора» и т.п. на бумажных и магнитных носителях;
- финансирование в создание (улучшения текущего состояния) текущего состояние муниципального образования;
- финансирование подготовки местного населения в учебных заведениях области и страны для приоритетных инвестиционных проектов;
- оказание инвесторам помощи по получению в аренду и приобретения в собственность земельных участков и объектов нежилого фонда, отнесенных к муниципальной собственности;
- минимизация процедурного бремени для инвесторов и оптимизация административных механизмов решения вопросов по государственной поддержке инвестиций и др. [186, с. 67-69].

В настоящее время в Кемеровской области слабо развиты формы ГЧП. На официальном сайте области размещен перечень инвестиционных проектов (объектов), возможных к реализации с использованием механизмов ГЧП, МЧП (концессии) на период 2017-2024 гг. Однако, в отношении рассматриваемых муниципальных образований, входящих в состав Кемеровской агломерации, не указано ни одного инвестиционного проекта в сфере ЖКХ. В других же муниципальных образованиях предусмотрены следующие проекты: реконструкция очистных сооружений и сетей водоотведения (Калтанский городской округ), строительство полигона твердо-коммунальных отходов (Мысковский городской округ).

Также одним из направлений развития ЖКХ в регионе также может стать создание регионального кластера в сфере ЖКХ как инструмента повышения эффективности организаций в сфере ЖКХ. Создание кластеров в настоящее время, по мнению Е. Е. Швакова [187], является одним из важнейших направлений экономической политики.

Следующим этапом является заключение соглашений о межмуниципальном сотрудничестве.

Как уже отмечалось выше, проведенный в работе анализ позволил выявить значительную дифференциацию в уровне социально-экономического развития муниципальных образований, входящих в состав Кемеровской агломерации. Имеются различия в численности населения, размере среднемесячной начисленной заработной платы, в уровне безработицы, бюджетной обеспеченности, а также в объемах субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Зачастую в силу недостаточности бюджетных средств на решение вопросов местного значения, управление муниципальным образованием происходит недостаточно эффективно. В этой связи необходимо активно применять формы межмуниципального сотрудничества, направленные на достижение общих целей муниципальных образований.

Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» предусмотрены следующие формы межмуниципального сотрудничества:

- совет муниципальных образований субъектов РФ;
- единое общероссийское объединение муниципальных образований;
- иные объединения муниципальных образований (ассоциации);
- межмуниципальные объединения;
- межмуниципальные хозяйственные общества в форме закрытых акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью (по решению представительных органов муниципальных образований);
- некоммерческие организации в форме автономных некоммерческих организаций и фондов (по решению представительных органов муниципальных образований) [17].

Формы межмуниципального сотрудничества должны соответствовать социально-экономическому положению каждого муниципального

образования. Для этого необходимо рассмотреть полномочия органов местного самоуправления в сфере ЖКХ.

В Приложении К приведены полномочия органов местного самоуправления в сфере ЖКХ в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [17]. Помимо указанного закона перечень полномочий расширен другими федеральными законами: Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [18], Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» [14], Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» [11], Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» [10] и др. Полномочия органов местного самоуправления в сфере ЖКХ в соответствии с указанными законами приведены в Приложении Л.

Необходимость межмуниципального сотрудничества при реализации полномочий органов местного самоуправления Кемеровской агломерации в сфере ЖКХ обусловлена наличием следующих предпосылок.

Во-первых, наличие внешних эффектов или эффектов перелива, возникающих в случаях, когда действия, совершаемые в одном муниципальном образовании, оказывают влияние на жителей других муниципальных образований. Отметим, что одной из главных причин возникновения эффектов перелива является разное состояние жилищно-коммунального хозяйства в рамках Кемеровской агломерации. К примеру, изношенность и недостаточность очистных сооружений в одном муниципальном образовании ухудшает качество питьевой воды и вызывает дополнительные расходы на ее очистку на соседних территориях.

Контроль над эффектами перелива и их минимизация будут максимально эффективными только в условиях межмуниципального

сотрудничества, которое в дальнейшем приведет к сбалансированному развитию ЖКХ в агломерации в целом. Потенциальными направлениями для сотрудничества в данной предпосылке является водоснабжение и водоотведение, утилизация твердых коммунальных отходов.

Во-вторых, использование эффекта экономии на масштабе. Экономия на масштабе очевидна также в вопросах водоснабжения и водоотведения, утилизации мусора. Особенно важен учет данного фактора при строительстве новых коммунальных объектов, к примеру, очистных сооружений, полигонов для утилизации твердых коммунальных отходов и т.д. Совместное создание и эксплуатация подобных объектов позволят обеспечить экономию бюджетных средств муниципальных образований на решение вопросов в сфере ЖКХ, а также создать условия для привлечения инвестиций.

Однако, в настоящее время законодательством не урегулированы вопросы, которые могут возникнуть в данной ситуации: например, перераспределение налогов на доходы от деятельности совместной коммунальной организации. Следовательно, такие вопросы должны быть решены путем компромисса и учета мнения заинтересованных сторон.

В-третьих, необходимость комплексного развития территории агломерации для создания благоприятных условий проживания в агломерации. В условиях тесной взаимосвязи муниципальных образований, входящих в состав агломерации, наиболее эффективной является их специализация и взаимодополняемость в рамках агломерации в целом.

Таким образом, перечисленные предпосылки обуславливают эффективность межмуниципального сотрудничества по решению вопросов в сфере ЖКХ.

При этом формы межмуниципального сотрудничества должны быть направлены на сглаживание диспропорций социально-экономического развития муниципальных образований Кемеровской агломерации. Это возможно путем компенсации расходов на решение вопросов в сфере ЖКХ одного муниципального образования другим муниципальным

образованием при условии заключения договора на приобретение услуг одним муниципальным образованием у другого.

Наиболее эффективным данный вариант будет при приобретении услуг у наиболее развитого муниципального образования – г. Кемерово.

Заключение договоров, как форма межмуниципального сотрудничества, в ответственной практике на сегодняшний день распространения не получила ввиду недостаточной проработанности правовой основы. Следовательно, введение данной формы в практику требует внесения изменений в соответствующие нормативно-правовые акты.

Также активно можно применять следующие формы межмуниципального сотрудничества: хозяйственные общества (ООО, АО), межмуниципальный фонд.

Проведенный анализ показал, что муниципальные образования, входящие в состав Кемеровской агломерации, имеют общие ресурсоснабжающие организации. В этой связи возможно создание межмуниципальных организаций для обслуживания и монтажа газо-, водо-, тепло-, энергосетей, а также создание организации аварийно-восстановительной службы. Целесообразность создания межмуниципальных предприятий для совместного решения муниципальными образованиями вопросов местного значения также отмечается другими исследователями [135, с. 223].

Применение предлагаемых форм организации межмуниципального сотрудничества в сфере ЖКХ будет способствовать оптимизации использования средств местных бюджетов на решение вопросов местного значения в рассматриваемой сфере.

### 3.2 Создание межмуниципальных учреждений как инструмент развития организационно – экономической модели управления жилищно-коммунальным хозяйством

Во многих странах мира рассматривается модель так называемого «оптимального города». В рамках данной модели обнаружена закономерность снижения эффективности коммунального, дорожного хозяйства, после того как город достигает определенный порог численности населения (разные авторы и для разных стран называют от 150 до 400 тыс. жителей). Теория и практика доказали, что сначала эффективность растет в связи с общеизвестным в экономике эффектом экономии масштаба, но постепенно данный эффект перекрывают различные негативные явления, такие как слишком сложная система ЖКХ, транспортные и экологические проблемы [110].

Необходимо отметить, что экономическую основу местного самоуправления составляют находящееся в муниципальной собственности имущество, средства местных бюджетов, а также имущественные права муниципальных образований.

В целях определения экономических возможностей реализации органами местного самоуправления полномочий в сфере ЖКХ, рассмотрим структуру доходов бюджетов муниципальных образований, входящих в состав Кемеровской агломерации (Таблица 3.36).

Таблица 3.36 – Структура доходов бюджетов муниципальных образований, входящих в состав Кемеровской агломерации (2020 г., %)

Вид дохода	г. Кемерово	г. Березовский	Кемеровский округ	Топкинский округ
Налоговые и неналоговые доходы, в том числе:	32,0	24,2	42,6	13,9
налог на доходы физических лиц, в % к общей сумме доходов	16,7	16,2	12,5	9,2
Безвозмездные поступления	68,0	75,8	57,4	86,1

Анализ структуры доходов рассматриваемых муниципальных образований показывает, что более 50 % доходов бюджетов муниципальных образований – это безвозмездные поступления. Однако, доля безвозмездных поступлений различна. Так, в Топкинском округе доля безвозмездных поступлений в 2020 г. составила 86,1 % от общей суммы доходов бюджета, а в Кемеровском округе – 57,4 %.

Основным налогом, влияющим на формирование налоговых доходов бюджетов муниципальных образований, является налог на доходы физических лиц. В этой связи, повышение доходов от данного налога – это одна из важнейших задач органов местного самоуправления для повышения экономических возможностей реализации полномочий. Наибольший удельный вес данный налог занимает в бюджетах г. Кемерово и г. Березовский и составляет 16 % от общей суммы доходов бюджета, наименьший – в Топкинском округе – 9,2 %.

В соответствии со ст. 226 Налогового кодекса РФ совокупная сумма НДФЛ перечисляется в бюджет по месту учета налогового агента (налогоплательщика) в налоговых органах [5], т.е. по месту нахождения организации-работодателя, а не по месту жительства работника.

Следует также отметить, что в рамках муниципальных образований, входящих в состав Кемеровской агломерации, имеют место ежедневные трудовые миграции (к примеру, часть жителей г. Кемерово работают на промышленных предприятиях, расположенный на территории г. Березовский, и наоборот, часть жителей г. Березовский работают в организациях, расположенных на территории г. Кемерово). В этой связи возникают потери одних муниципальных образований и дополнительные доходы других муниципальных образований, которые могут быть значительными.

Таким образом, в рамках Кемеровской агломерации формирование поступлений от НДФЛ в местные бюджеты осуществляется по месту работы

физического лица, а расходование бюджетных средств на бюджетные услуги, в том числе субсидии по оплате ЖКУ – по месту их жительства.

Анализ также показал, что в муниципальных образованиях Кемеровской агломерации сложились неравные экономические возможности для реализации полномочий в сфере ЖКХ (Таблица 3.37).

Таблица 3.37 – Расходы местных бюджетов в сфере ЖКХ на душу населения

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Кемеровская область-Кузбасс	6,5	7,3	6,7	6,4	7,2
г. Кемерово	4,7	5,9	7,8	4,1	8,0
г. Березовский	6,6	5,0	5,4	5,7	7,3
Кемеровский округ	10,2	9,6	7,1	7,1	9,6
Топкинский округ	5,6	4,9	4,2	5,7	6,2

Вариантом решения сложившейся проблемы могло бы стать изменение механизма уплаты НДФЛ, предусматривающего уплату данного налога по месту регистрации физического лица. Отметим, что данный вопрос уже несколько раз выносился на обсуждение представители властей, однако, на сегодняшний день рассмотренный механизм продолжает действовать. Несомненно, изменение механизма – это трудоемкий процесс, приводящий к увеличению контрольных мероприятий со стороны территориальных налоговых органов, а также увеличению нагрузки на бухгалтерию организаций-работодателей.

Поэтому, на взгляд автора, решение данной проблемы возможно путем заключения соглашений между муниципальными образованиями, входящими в состав Кемеровской агломерации, в соответствии с которым муниципальные образования с более высокой бюджетной обеспеченностью могли бы перечислять межбюджетные трансферты муниципальным образованиям с меньшей бюджетной обеспеченностью, компенсируя потери бюджета от трудовой миграции.

Таким образом, помимо предусмотренных законодательством вертикальных направлений межбюджетных трансфертов, предлагается

осуществлять горизонтальные взаимоотношения между муниципальными образованиями (муниципальный округ – городской округ).

Предлагаемый механизм перераспределения финансовых ресурсов между муниципальными образованиями Кемеровской агломерации при совместном решении вопросов развития сферы ЖКХ представлен на Рисунке 3.45.

Данный механизм представляется наиболее эффективным в сложившейся ситуации для создания больших экономических возможностей развития ЖКХ, а также сглаживания влияния трудовой миграции на формирование доходов местных бюджетов и приведения структуры доходов в баланс с объемами предоставления бюджетных услуг в сфере ЖКХ.

Таким образом, предлагаемое перераспределение финансовых ресурсов позволит укрепить экономические основы как муниципальных образований Кемеровской агломерации, так и самой агломерации, и региона в целом

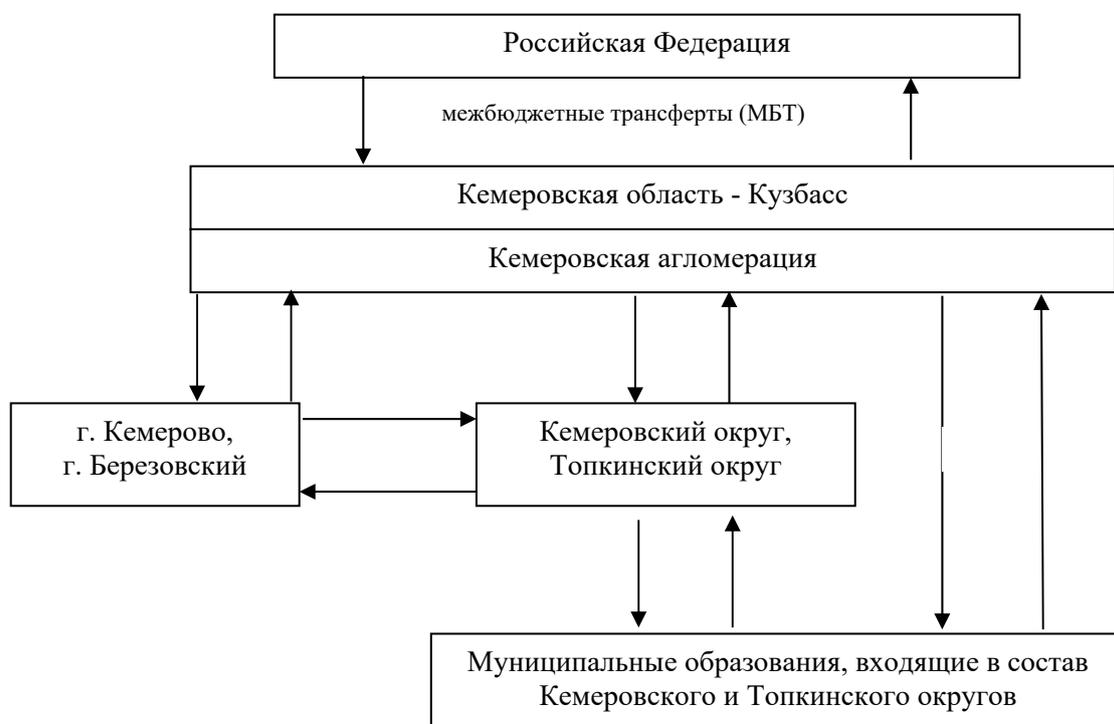


Рисунок 3.45 – Предлагаемый механизм перераспределения финансовых ресурсов между муниципальными образованиями Кемеровской агломерации при совместном решении вопросов развития сферы ЖКХ

В случае создания совместных межмуниципальных организаций ЖКХ предлагается следующий механизм распределения налоговых доходов, полученных в результате межмуниципального сотрудничества:

- НДФЛ распределять в доходы бюджетов муниципальных образований пропорционально численности работников межмуниципальной организации;

- дополнительные налоговые поступления по специальным налоговым режимам – пропорционально вложенным средствам в данные организации (при упрощенной системе налогообложения) или пропорционально базовой доходности (при применении единого налога на вмененный доход).

Важно, что для реализации данного механизма необходимо на региональном уровне внести изменения в порядок перераспределения налоговых доходов между бюджетами бюджетной системы Федеральным казначейством.

В случае заключения договора на приобретение услуг одним муниципальным образованием у другого финансирование услуг целесообразно осуществлять на подушевом принципе путем перечисления средств – субсидий из местного бюджета муниципального образования. Схема горизонтального перераспределения бюджетных средств по договору приведена на Рисунке 3.46.

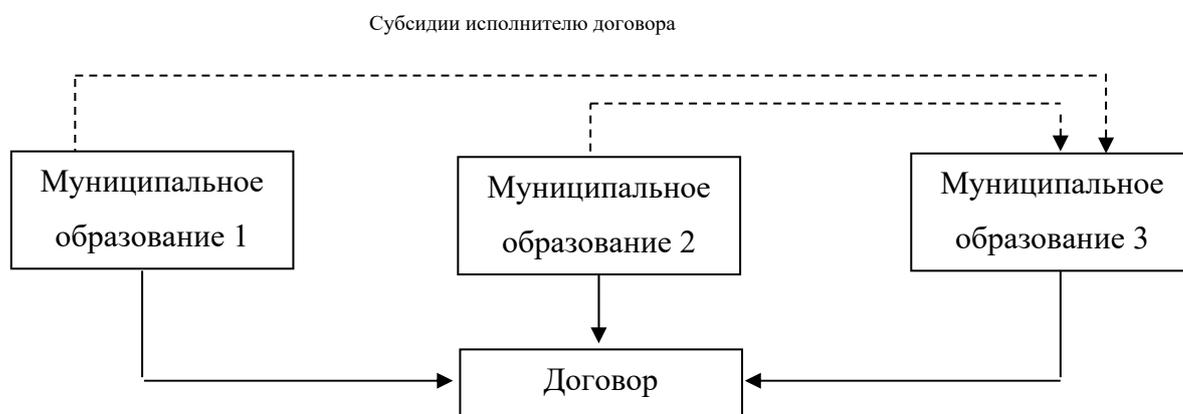


Рисунок 3.46 – Схема горизонтального перераспределения бюджетных средств по договору

Схема вертикального перераспределения бюджетных средств по договору приведена на Рисунке 3.47.



Рисунок 3.47 – Схема вертикального перераспределения бюджетных средств по договору

Размер субсидий, который необходимо перечислить каждому муниципальному образованию по договору можно рассчитать по формуле, предложенной исследователями [159, с. 132], и измененной автором:

$$S_i = S \times \chi_{\text{потр}}, \quad (3.30)$$

где  $S$  – сумма расходов на ЖКХ на 1 человека, которая рассчитывается по формуле:

$$S = \frac{P_{\phi}}{\chi_{\text{потр}}}, \quad (3.31)$$

где  $P$  – общая сумма расходов на ЖКХ;

$\chi$  – общая численность населения-потребителей;

$S_i$  – размер субсидий, перечисляемый получателю от  $i$ -того муниципального образования.

Таким образом, предлагаемые мероприятия по совершенствованию управления развитием ЖКХ в агломерациях Кемеровской области позволит стабилизировать социально-экономическую ситуацию за счет объединения усилий муниципальных образований, а также сократить зависимость от внешних экономических и социальных угроз.

На взгляд автора, агломерация выглядит в этом свете как некий компромисс между нуждами ЖКХ и прочими соображениями: ее суммарная людность способна генерировать эффекты вроде столичности

и крупногородской среды, а составляющие ее города оказываются при этом гораздо ближе к этому уровню людности, который считался оптимальным для ЖКХ.

Как уже отмечалось во второй главе научного исследования, органы управления жилищно-коммунальным хозяйством в г. Кемерово и Кемеровском муниципальном округе имеют общие полномочия. При этом, УЖКХ администрации г. Кемерово «косвенно» решает часть вопросов управления ЖКХ на территории Кемеровского муниципального округа.

В этой связи целесообразно рассмотреть вопрос о создании межмуниципального учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства Кемеровской агломерации» (далее Управление).

Предлагаемая организационная структура данного Управления приведена на Рисунке 3.48



Рисунок 3.48 – Предлагаемая организационная структура

На первоначальном этапе автором данной работы видится целесообразным в рамках Управления создать отделения по г. Кемерово и Кемеровскому муниципальному округу, каждый из которых будет иметь уже существующую организационную структуру и предусмотренное соответствующим бюджетом финансирование. Т. е. отделение жилищно-коммунального хозяйства по г. Кемерово – это осуществляющее в настоящее время свою деятельность управление жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово с объемом финансирования, предусмотренным бюджетом г. Кемерово. Единая аварийная восстановительная служба образуется путем слияния аналогичных служб муниципальных образований, в том числе схожих по функционалу. Добавляется только должность директора межмуниципального учреждения. На момент апробации деятельности Управления важны результаты реализации единой политики управления ЖКХ, основанной на следующих взаимосвязанных между собой принципах.

Поскольку на территории Кемеровской агломерации выявлено существование устойчивых связей, в том числе в жилищно-коммунальной сфере, существует необходимость выделения принципа координации и управления агломерационными процессами в сфере ЖКХ. Поэтому создание межмуниципального учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства Кемеровской агломерации» должно обеспечить координацию развития и функционирования жилищно-коммунальной сферы на территории Кемеровской агломерации.

Формирование межмуниципального учреждения ЖКХ в агломерации позволит осуществлять следующие виды экономии [124, с. 259-262]:

- уменьшить транспортные затраты;
- осуществлять внутрифирменную экономию за счет расширения объемов производства;
- увеличить рынок товаров, работ, услуг, а также трудовых ресурсов;
- осуществлять инфраструктурную экономию;

Исследователи вышеперечисленные виды экономии называют эффектом локализации и эффектом урбанизации. Достижение синергетического эффекта будет достигнуто, в том числе за счет объединения организаций, которые выполняют идентичные функции, в том числе и создание единой аварийной восстановительной службы. Исключение дублирующих функций муниципальных учреждений в перспективе позволит значительно сократить издержки на содержание аппарата управления.

Важным при этом является соблюдение структурными подразделениями общих принципов управления. Автором предлагается применение принципов менеджмента качества, сформулированные У.Э. Демингом (Рисунок 3.49) [176, с. 18-20].

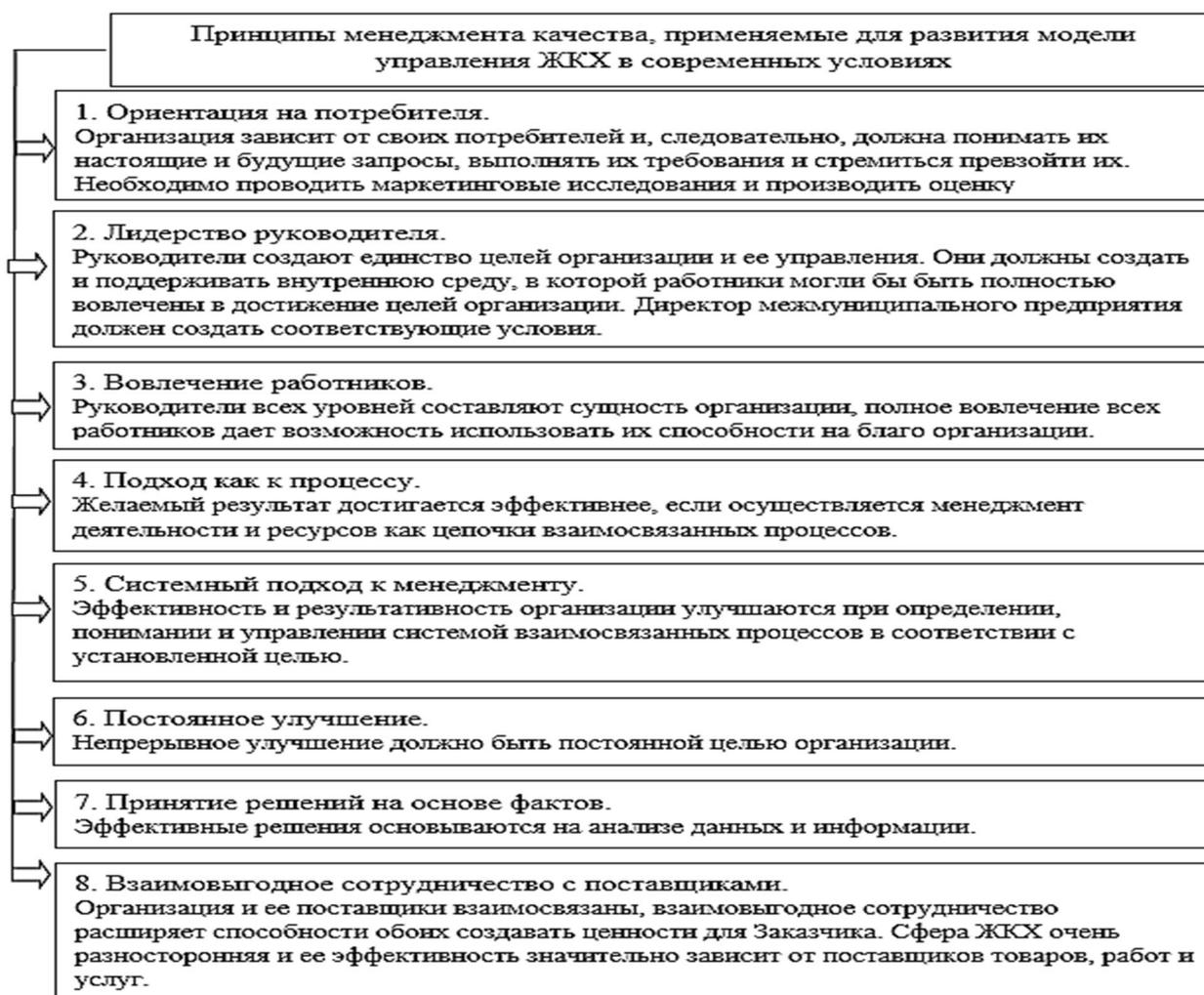


Рисунок 3.49 – Принципы менеджмента качества, применяемые для развития модели управления ЖКХ в современных условиях

Одним из основополагающих принципов эффективной работы государственной (муниципальной) организации (Заказчика) является качественное составление документации в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 №44-ФЗ [12]. Подтверждению этому является срыв сроков заключения контракта с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории зоны «Север» Кемеровской области (до 1 мая 2018 г.) [139].

Для того, чтобы аукционная (конкурсная) документация была составлена качественно, необходимо соблюдение следующих условий:

- документация составляется специалистом, регулярно повышающим уровень квалификации в сфере закупок;

- документация «особой важности» (сроки заключения и исполнения контракта находятся под контролем органов государственной власти Кемеровской области) составляется должностным лицом, прошедшим профессиональную переподготовку или повышение квалификации в сфере закупок и обладающим специальными знаниями, относящимися к предмету контракта;

- для документации «особой важности» составляется специальный график ее согласования (целесообразно привлекать дополнительных специалистов);

- специалистом, подготавливающим документацию «особой важности», проводится анализ потенциальных участников заказа, судебной практики по предмету размещения заказа;

- документация должна быть составлена так, чтобы у участников закупки не было оснований для подачи жалобы в контролирующие органы (строгое соответствие 44-ФЗ, четкая формулировка предмета контракта, профессионально составленный проект контракта, тщательно продуманные техническое задание и требования к участникам заказа);

- срок исполнения контракта должен быть четко конкретизирован (должна быть составлена четкая схема взаимодействия Заказчика

с победителем, возможно составление промежуточных актов выполненных работ) и др.

Создание условий для профессионального управления многоквартирными домами предполагает:

- усиление контроля за процессом выдачи разрешения на строительство (тщательная проверка проектной документации на соответствие необходимым требованиям, акцент на достаточное количество парковочных мест и др.);

- усиление контроля за процессом выдачи разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

- грамотную организацию обеспечения своевременного и качественного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- содействие регулярному повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Перечисленные аспекты являются важными, поскольку от того, в каком состоянии сдан дом, зависит объем работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. К примеру, в 2019 г. в г. Кемерово длительное время в новостройке, расположенной по адресу: пр. Молодежный, дом 11 (11 этажей), не работал лифт, хотя данный многоквартирный дом был сдан в эксплуатацию. В результате этого, собственники не смогли начать ремонтные работы в жилых помещениях.

Также особое внимание необходимо уделять организации проведения качественного капитального ремонта многоквартирных домов (профессиональному составлению документации), т. к. именно управляющей организации предстоит управлять отремонтированными многоквартирными домами.

Цель деятельности Межмуниципального учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства Кемеровской агломерации» – решение вопросов местного значения муниципальных образований Кемеровской агломерации (на 1 этапе г. Кемерово и Кемеровского муниципального округа) в сфере жилищно-коммунального хозяйства в интересах населения данных муниципальных образований.

Для определения эффективности системы управления ЖКХ в Кемеровской агломерации предлагается дополнить перечень показателей деятельности органов местного самоуправления городских (муниципальных) округов и муниципальных районов Кемеровской области, утвержденный Распоряжением Коллегии Администрации Кемеровской области от 15.02.2013 № 138-р, следующими показателями:

- доля водопроводной сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности (%);
- доля канализационной сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности (%);
- доля тепловой сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности (%);
- доля паровой сети, нуждающейся в замене, в общей протяженности (%);
- количество контрактов, по результатам исполнения которых, во время гарантийного срока выявлены дефекты (единиц);
- удовлетворенность населения жилищно-коммунальными услугами (% от числа опрошенных).

Как было указано выше, значительная доля многоквартирных домов г. Кемерово и Кемеровского муниципального округа находится в управлении управляющих компаний, большинство из которых имеют неустойчивое финансовое состояние.

В целях реализации единой политики в сфере ЖКХ, направленной на достижение положительной динамики результатов деятельности

и обеспечение непрерывного предоставления высококачественных ЖКУ потребителям, необходимо создание межмуниципального учреждения «Управляющая компания Кемеровской агломерации» [124, с. 260].

В настоящее время имеется практика создания только муниципальных управляющих компаний: МУП «Муниципальная управляющая компания» (г. Березовский Кемеровской области), МУП «Муниципальная управляющая компания Красноярская», МУП «Муниципальная управляющая компания «Правобережная» (г. Красноярск), МУП г. Рыбинск «Управляющая компания «Муниципальная», ГБУ «Жилищник» районов города Москвы.

Также имеется практика создания управляющих организаций, единственным учредителем которых являются муниципальные учреждения или предприятия: ООО «Чайковская муниципальная управляющая компания» в г. Чайковский Пермского края (учредитель – МУП Чайковского городского поселения «Чайковский коммунальные тепловые сети»), ООО «Управляющая компания Кемеровского района» (учредитель – МУП «Жилищно-коммунальное управление Кемеровского района») и др. [122, с. 37].

На начало 2019 г. в Федеральной налоговой службе было зарегистрировано также более 50 межмуниципальных предприятий ЖКХ в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, учредителями которых являются либо несколько муниципальных образований, либо муниципальные образования и частные управляющие компания (как правило, доля в уставном капитале частных компаний составляет не более 10%) [86].

Однако, деятельность обществ с ограниченной ответственностью направлена на получение прибыли, а не на решение проблем населения, что не способствует решению задач государственного и муниципального управления.

В связи с тем, что применение рыночных механизмов не ускорило решение затянувшихся не решаемых проблем в отрасли ЖКХ, необходимы

новые формы управления данной отраслью. Одной из таких форм является межмуниципальное учреждение ЖКХ в агломерации муниципальных образований [121; 123].

Возможны два варианта создания межмуниципального учреждения «Управляющая компания Кемеровской агломерации» (далее – Учреждения):

1. Учредителями Учреждения являются: Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Кемерово и Комитет по управлению муниципальным имуществом Кемеровского муниципального округа.

2. Учредителем является Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Кемерово. При данном варианте может быть заключен договор на приобретение услуг Кемеровским муниципальным округом у г. Кемерово, т.к. г. Кемерово обладает большей инфраструктурной обеспеченностью.

Задачи Учреждения:

1. Прием, хранение и передача технической документации на дом.  
2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях жилых помещений, пользователях иного имущества в доме.

3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества дома, рассматриваемых общим собранием собственников жилых помещений.

4. Организация собрания собственников жилых помещений.

5. Организация оказания услуг и выполнения работ по перечню, утвержденному собранием (в частности заключение договоров с ресурсоснабжающими и ремонтными организациями, контроль за работами, ведение претензионной и исковой работы).

6. Взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления.

7. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги (Приложение В).

8. Обеспечение контроля собственниками жилых помещений или органами управления товарищества и кооператива за содержанием дома.

9. Формирование и утверждение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

10. Организация и осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания.

Миссия межмуниципального учреждения «Управляющая компания Кемеровской агломерации»: «Мы стремимся обеспечить удовлетворение жилищно-коммунальных потребностей жителей многоквартирных домов путем применения индивидуального подхода к каждому дому, соблюдения норм и стандартов, рационального использования материальных, трудовых и финансовых ресурсов, максимальной прозрачности деятельности квалифицированными кадрами».

Миссия сформулирована исходя из потребностей и требований жильцов многоквартирного дома к жилищно-коммунальным услугам, а также к принципам их реализации (Рисунок 3.50).

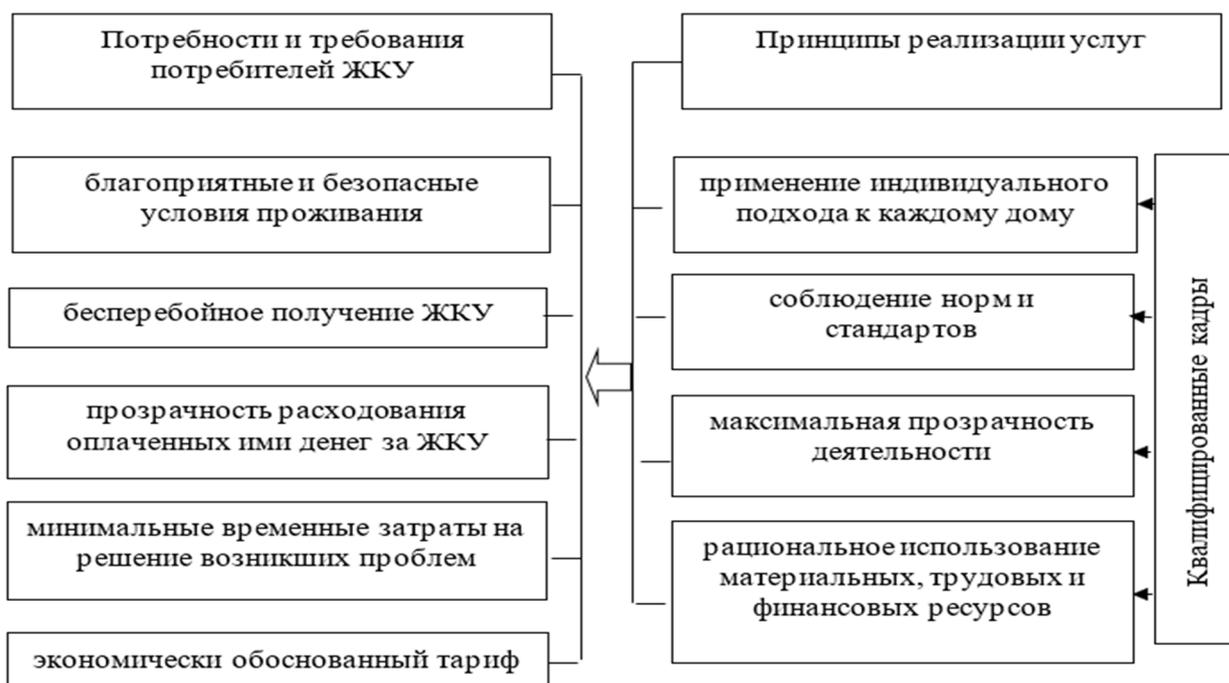


Рисунок 3.50 – Схема взаимосвязи потребностей и требований потребителей и принципов реализации услуг ЖКХ Управляющей компании Кемеровской агломерации

Миссия соответствует Концепции развития города Кемерово до 2025г., утвержденной Постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 27.04.2007 № 137 (ред. от 23.12.2011) [77].

Для каждого многоквартирного дома должны быть разработаны соответствующие стандарты управления, т.к. каждый дом имеет свои особенности.

В Правилах [31] приведен перечень стандартов управления. Однако, по мнению автора и многих специалистов в сфере ЖКХ, объектом стандартизации также должны стать полномочия и обязанности должностных лиц, принимающих соответствующие решения. Только при условии закрепления в соответствующих стандартах четко определенных прав и обязанностей должностных лиц управление многоквартирным домом будет профессиональным [104, с. 12].

При этом разработанные стандарты необходимо постоянно актуализировать, т.е. вносить определенные коррективы в соответствии с изменениями и дополнениями к нормативно-правовым актам, в первую очередь к Жилищному кодексу РФ.

Разработка стандартов управления многоквартирным домом – сложный, специфический процесс, требующий от исполнителей определенных знаний, опыта и трудовых затрат.

Целесообразно разработать типовые стандарты управления для определенной группы многоквартирных домов с последующей привязкой этих стандартов к каждому дому силами Межмуниципального учреждения «Управляющая компания Кемеровской агломерации», а также с помощью привлечения специалистов.

В процессе привязки типового стандарта, лицам, осуществляющими данную работу, производится не только ознакомление, но и подробное

изучение всех вопросов, изложенных в стандарте, принятые решения соотносятся с возможностью их использования в конкретном многоквартирном доме, в случае необходимости вносятся предложения по корректировке этих решений. Работники вынуждены «погружаться» в проблему, которой посвящен стандарт, получают полное представление о ее профессиональном решении и самостоятельно определяют условия его применения в конкретной ситуации.

Таким образом, выполнение стандартов позволит обеспечить эффективное и профессиональное управление многоквартирным домом.

Автор предлагает использовать методику и порядок разработки стандартов управления многоквартирным домом В. А. Гассуль: [105, с. 233]

1. Из всего перечня стандартов необходимо выбрать те, которые соответствуют управлению конкретным домом. Первоочередного внимания заслуживают те стандарты, которые связаны с отчетностью перед собственниками жилых помещений, а также стандартов, определяющих положения и должностные обязанности работников.

2. Некоторые стандарты по перечню можно разумно объединить в одном стандарте.

3. При управлении несколькими однотипными домами допустимо стандарты управления, разработанные для одного дома, использовать для других домов (с необходимыми изменениями).

4. Стандарты по перечню следует сопоставить с требованиями ЖК РФ.

5. В стандартах необходимо отразить экономические, организационные, контрольные и плановые функции при управлении многоквартирными домами

При внедрении стандартов управления автором также рекомендуется применение принципов системы менеджмента качества (СМК).

Система менеджмента качества – это та часть общей системы управления организацией, которая функционирует с целью обеспечения стабильного качества продукции и услуг [96, с. 6].

Система менеджмента качества предполагает применение процессного подхода, суть которого заключается «в идентификации процессов и управлении системой процессов в организации и взаимодействия таких процессов» [178].

Применение данного подхода позволяет описать различные процессы доступным и понятным для всех участников этого процесса языком. Как правило, применяется простая наглядная графическая иллюстрация процессов в виде блок-схем.

К примеру, в общем виде процесс профессионального управления многоквартирным домом в предлагаемом Учреждении можно описать в виде блок-схемы, приведенной на Рисунке 3.51.

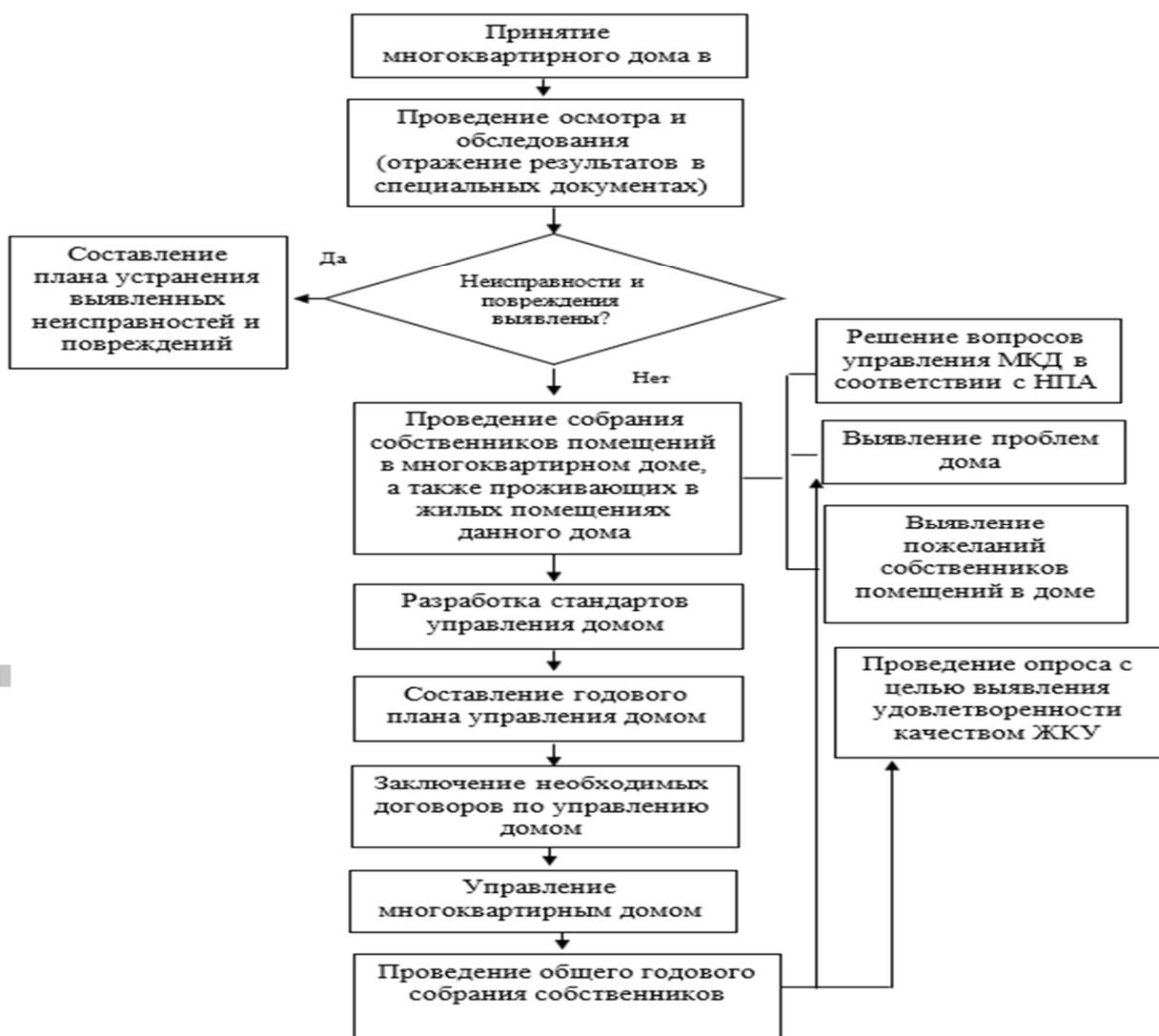


Рисунок 3.51 – Процесс управления многоквартирным домом (в общем виде)

После непосредственного принятия многоквартирного дома в управление необходимо провести его осмотр и обследование, отразить результаты в специальных документах, а также составить план устранения выявленных неисправностей и повреждений.

Далее целесообразно провести собрание не только собственников жилых помещений в многоквартирном доме, но и проживающих в жилых помещениях, поскольку часть собственников официально или неофициально сдают жилые помещения в аренду, а получают ЖКУ и те, и другие. Соответственно при проведении голосования будут учитываться голоса только собственников жилых помещений.

На собрании помимо решения основных вопросов управления домом необходимо собрать, по желанию собственников, их контактные данные (номер телефона, электронная почта) для того, чтобы уведомлять их о последующих собраниях, а также о различных чрезвычайных ситуациях (пожар, затопление, и др.).

Важно убедить собственников и проживающих в том, что их мнение (пожелание), своевременная заявка, жалоба очень важны для обеспечения предоставления качественных ЖКУ и быстрого устранения различного рода неисправностей. При этом, со стороны работников Учреждения гарантируется только положительная реакция даже на любые замечания и жалобы, т.к. в некоторых случаях именно пожелания, замечания, жалобы являются точками роста организации.

Поэтому на официальном сайте Учреждения, у консьержей (при их наличии) или в специально предназначенном для этого месте в подъезде (к примеру, специальный ящик) необходимо разместить подготовленные в соответствии с законодательством и нормативно-правовыми актами бланки заявлений, бланк запроса о расшифровке квитанции и др.). Заявления, заявки и жалобы необходимо принимать, как в электронном, так и в письменном виде.

Реализация вышеперечисленных рекомендаций позволит обеспечить положительное отношение потребителей к деятельности Учреждения.

Далее, по результатам проведения собрания, необходимо разработать стандарты управления домом, составить годовой план управления домом, заключить необходимые договора.

Голосования по вопросам управления многоквартирным домом рекомендуется проводить в формах, предусмотренных ст. 44.1 ЖК РФ, в том числе с применением информационных систем. Так, в настоящее время действует разработанная участником рынка ценных бумаг АО «Регистратор Р.О.С.Т.» информационная система «КВОРУМ», позволяющая собственникам помещений проголосовать по вопросам управления домом круглосуточно с любого устройства, подключенного к интернету, в течение всего периода голосования.

Например, одним из важнейших на сегодняшний день вопросов, выносимых на голосование, является вопрос заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

В целях обеспечения прозрачности деятельности, в платёжном документе, помимо обязательных сведений, предусмотренных п. 69 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства от 06.05.2011 №354 [23], рекомендуется также указывать следующую информацию:

- информацию о текущих изменениях в законодательстве и нормативно-правовых актах, которые касаются собственников;
- информацию о том, где можно посмотреть полную расшифровку тарифа за содержание и текущий ремонт общего имущества;
- другую, важную для потребителей информацию (по которой чаще всего у собственников возникают вопросы).

Вся деятельность Учреждения должна быть максимально прозрачной. Каждый потребитель, обратившись как к работнику Учреждения, так и к официальному сайту, должен получить точную и достоверную информацию

или помощь в кратчайшие сроки. Все проблемы должны решаться только в рамках отношений «Управляющая компания Кемеровской агломерации – потребитель», не выходя на более высокий уровень (Государственная жилищная инспекция Кемеровской области, Администрация Кемеровская область и др.).

В целях более полного удовлетворения нужд потребителей ЖКУ предлагается расширить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту и соответственно увеличить минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также установить размер взноса в зависимости от года постройки и этажности многоквартирного дома.

Данное предложение имеет два варианта реализации (Рисунок 3.52):

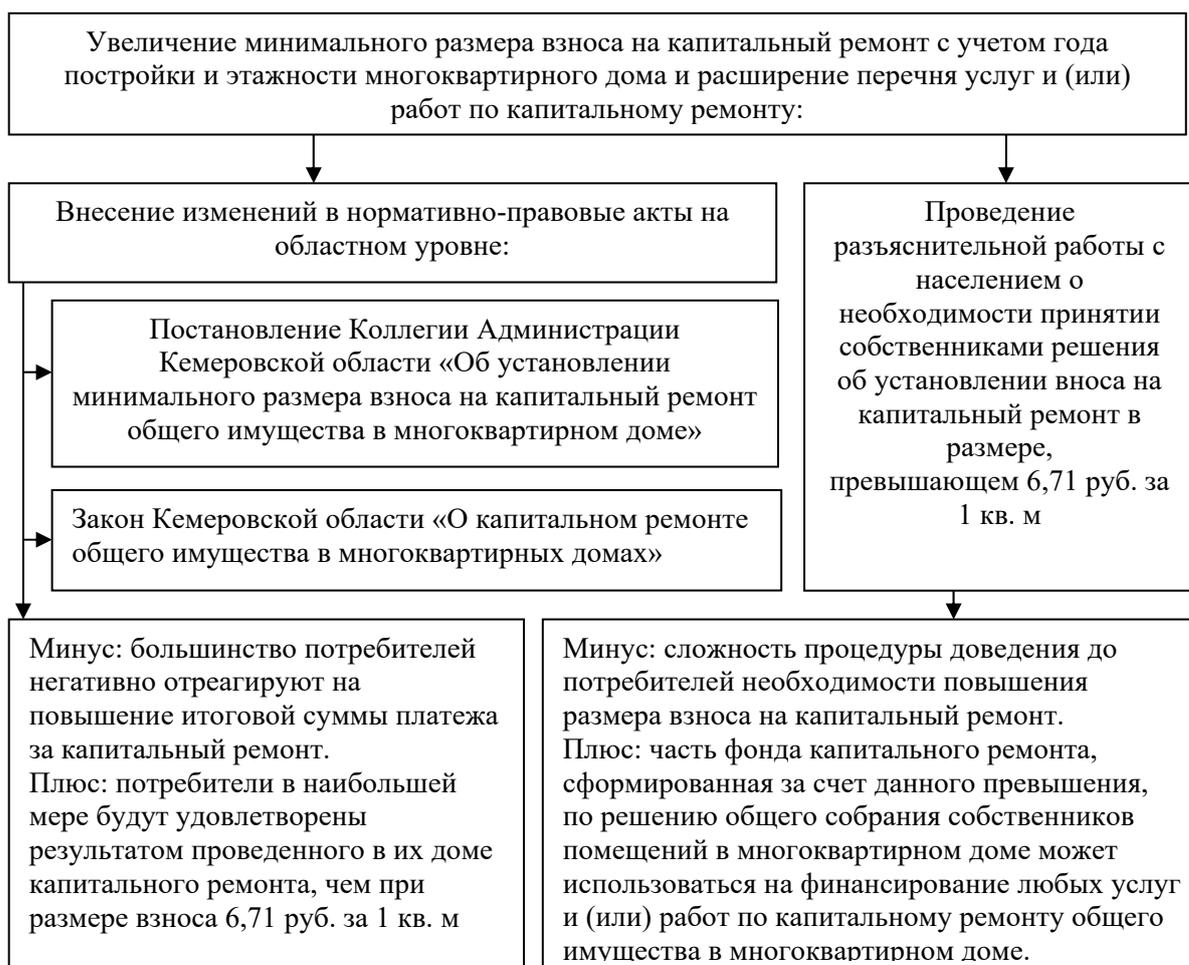


Рисунок 3.52 – Предложение по увеличению минимального размера взноса на капитальный ремонт и расширению перечня услуг и (или) работ

1) внесение изменений в нормативно-правовые акты на областном уровне:

- в Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;

- в Закон Кемеровской области «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах».

Минусом данного варианта является то, что большинство потребителей негативно отреагируют на повышение итоговой суммы платежа за капитальный ремонт. Плюсом является то, что потребители в наибольшей мере будут удовлетворены результатом проведенного в их доме капитального ремонта, чем при размере взноса 6,71 руб. за 1 кв. м общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме.

2) проведение разъяснительной работы с населением о необходимости принятия собственниками решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем 6,71 руб. за 1 кв. м.

Плюсом данного варианта является то, что в соответствии с ЖК РФ, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

По мнению автора данной работы, наиболее предпочтительным является первый вариант, поскольку повышение размера взноса на региональном уровне обеспечит равенство платежей для всех граждан за 1 кв. м и выполнение одинакового объема работ по капитальному ремонту для каждого многоквартирного дома.

Следует отметить, что в Кемеровской области с 2013 г. осуществляет свою деятельность Автономная некоммерческая организация «Центр жилищного просвещения Кемеровской области - Кузбасса», основными

направлениями деятельности которой являются: жилищное просвещение, защита прав собственников, общественный контроль.

Данная организация вносит существенный вклад в повышение грамотности потребителей в вопросах организации предоставления ЖКУ. Так, в I квартале 2019 г. работниками организации были распространены просветительские брошюры «Квартирные вопросы от А до Я», буклеты «О капитальном ремонте многоквартирного дома» и др.), проведены встречи с жителями, управляющими компаниями, ТСЖ и другими участниками отрасли ЖКХ (информирование об изменениях в жилищном законодательстве, об участии в общественных мероприятиях и др.).

Таким образом, активное взаимодействие Межмуниципального учреждения «Управляющая компания Кемеровской агломерации» и АНО «Центр жилищного просвещения Кемеровской области - Кузбасса» создаст основу для появления нового вектора развития отрасли ЖКХ.

Для более детального представления о сильных и слабых сторонах межмуниципального учреждения был проведен SWOT-анализ (таблица 3.38.)

Внутренние сильные стороны	Внутренние слабые стороны
<ul style="list-style-type: none"> <li>- осуществление непосредственного контроля органами власти за деятельностью Учреждения;</li> <li>- наличие муниципального задания, обязательного для исполнения Учреждением является гарантией качества ЖКУ;</li> <li>- наличие миссии, целей и планов развития Учреждения;</li> <li>- индивидуальный подход к каждому МКД, наличие стандартов управления</li> <li>- межмуниципальное учреждение «Управляющая компания Кемеровской агломерации» – единственная в России межмуниципальная управляющая компания;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- высокая степень износа уличной канализационной и водопроводной сетей;</li> <li>- высокая зависимость от потребителей;</li> <li>- зависимость от социально-экономического развития Кемеровской агломерации.</li> </ul>
Внешние возможности	Внешние угрозы
<ul style="list-style-type: none"> <li>- формирование профессионального кадрового состава, что может стать гарантией высокого качества ЖКУ;</li> <li>- формирование материально-технической базы (производственные фонды, станки, инструмент, техника и т.п.), что является необходимой базой качества ЖКУ;</li> <li>- оказание собственникам дополнительных услуг;</li> <li>- создание условий для повышения активности и ответственности собственников в МКД (предоставление помещений для проведения собраний);</li> <li>- повышение уровня грамотности потребителей в вопросах организации предоставления ЖКУ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- неплатежи потребителей;</li> <li>- невыполнение плана по набору МКД в управление;</li> <li>- продолжительный переход к 100%-ной оплате населением ЖКУ.</li> </ul>

Таблица 3.38 – SWOT-анализ деятельности Учреждения

Особое внимание в процессе осуществления деятельности необходимо уделять измерению и мониторингу результативности управления Учреждением с помощью следующих показателей:

1. Удовлетворенность потребителей деятельностью Учреждения (% от числа опрошенных).
2. Количество расторгнутых договоров в течение отчетного периода (%).
3. Доля собираемости платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги (%).
4. Доля собственников помещений, принявших участие в годовом общем собрании собственников помещений, в общем количестве собственников (%).
5. Количество случаев установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в течение отчетного периода (единиц).

Таким образом, совершенствование системы управления ЖКХ возможно при совершенствовании работы (переходе к профессиональному управлению) каждого объекта управления данной системы. Предлагаемая организационно – экономическая модель управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях городской агломерации приведена на Рисунке 3.53 (указаны ключевые субъекты управления).

Одним из ключевых субъектов в предлагаемой модели является собственник жилого помещения в многоквартирном доме (потребитель), т.к. деятельность всех остальных субъектов направлено для удовлетворения именно потребителя. Отличительными признаками предлагаемой модели управления ЖКХ являются: межмуниципальные учреждения в рамках агломерации муниципальных образований, ориентированность на потребителя; полнота раскрытия информации; индивидуальный подход к каждому многоквартирному дому; профессиональный подход к управлению.

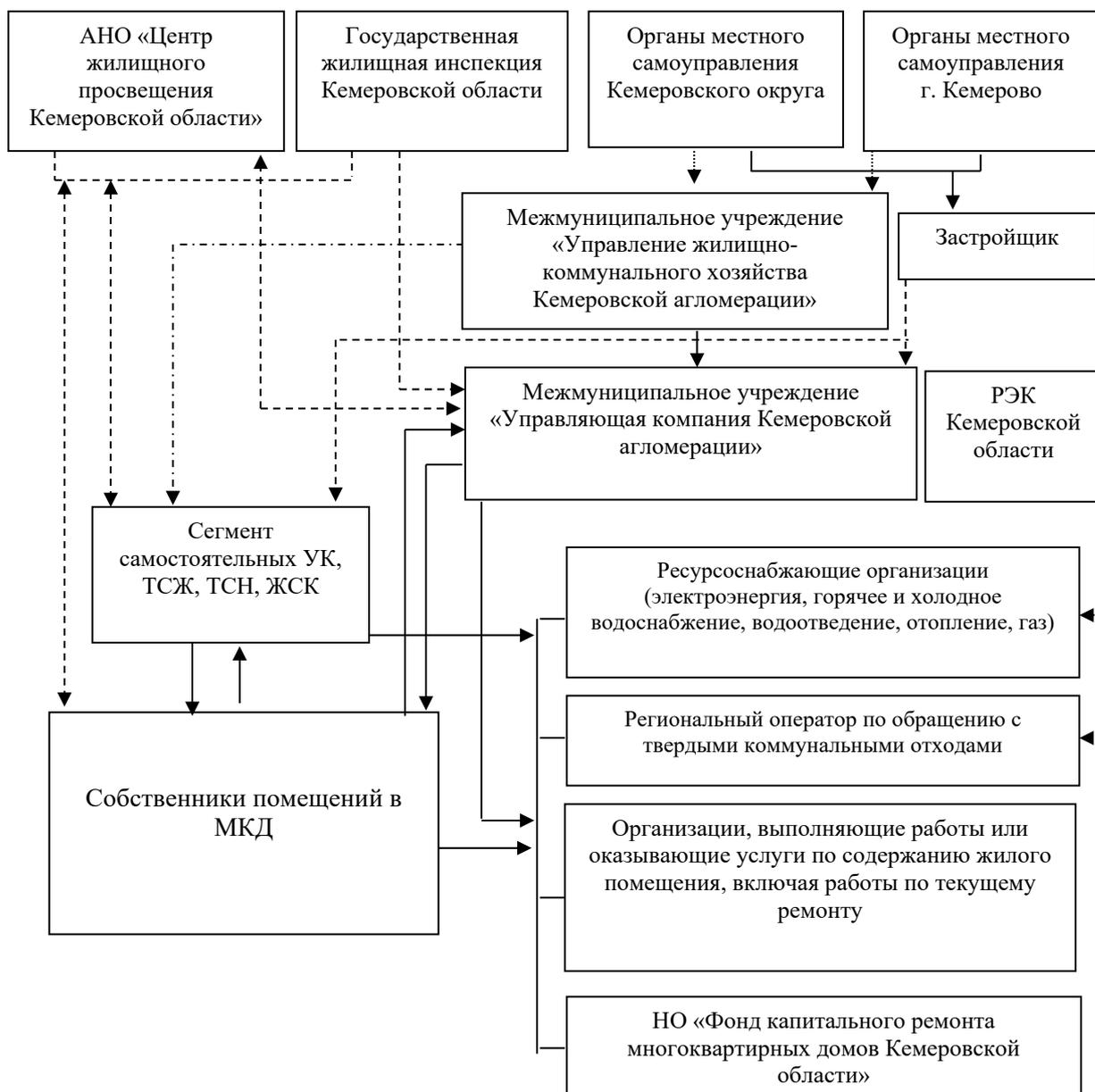


Рисунок 3.53 – Организационно – экономическая модель управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях городской агломерации

Резюмируя, мы можем сделать следующие выводы.

Во-первых, одним из эффективных подходов к управлению развитием ЖКХ региона является разработка единой программы развития жилищно-коммунального хозяйства в Кемеровской агломерации с акцентом на уровень жизни населения. Для этого необходимо создание рабочей группы агломерационного центра по развитию ЖКХ, основными направлениями деятельности которых будут являться: утверждение программ развития ЖКХ в агломерациях Кемеровской области; усиленный контроль за реализацией

программных мероприятий; организация капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов; утверждение форм государственно-частного партнерства; утверждения форм межмуниципального сотрудничества и др.

Во-вторых, выявлено, что в рамках Кемеровской агломерации имеют место ежедневные трудовые миграции, в результате чего возникают потери одних муниципальных образований и дополнительные доходы других муниципальных образований (по НДФЛ), которые могут быть значительными.

В-третьих, предложены механизмы перераспределения финансовых ресурсов между муниципальными образованиями Кемеровской агломерации при совместном решении вопросов в сфере ЖКХ, которые предполагают, как вертикальные, так и горизонтальные направления финансовых потоков между муниципальными образованиями.

В-четвертых, создание межмуниципального учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства Кемеровской агломерации» должно обеспечить координацию развития и функционирования жилищно-коммунальной сферы на территории Кемеровской агломерации, а создание межмуниципального учреждения «Управляющая компания Кемеровской агломерации» позволит организовать процесс профессионального управления многоквартирным домом с оказанием высокого уровня жилищно-коммунальных услуг, по средствам привлечения к управлению компетентных руководителей и менеджеров, обладающих навыками управления и знаниями в отрасли ЖКХ.

### 3.3 Организационно-экономические аспекты создания Межмуниципального учреждения «Управляющая компания Кемеровской агломерации»

Основопологающим документом, составляющим основу организационно-экономической деятельности «Управляющая компания Кемеровской агломерации», является годовой план управления многоквартирным домом.

План управления необходимо составлять по отдельному дому, поскольку каждый из них имеет свои особенности: технические (степень износа, состояние закрепленного за ним земельного участка и расположенных на нем элементов благоустройства и озеленения), экономические, социальные. Кроме того, ЖК РФ установлено, что средства собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме должны быть израсходованы только на их дом.

Планирование позволяет определить требуемые состав, объем, стоимость работ, упорядочить их по срокам и исполнителям, ранжировать работы по приоритетности, поскольку объем финансовых и иных ресурсов, как правило, ограничен. В процессе составления плана должны быть рассмотрены варианты экономии расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома, создания резервных фондов, накопление средств на текущий ремонт. Указанный план поможет рационально распределить имеющиеся ресурсы.

Примерная форма ежегодного плана приведена в Таблице 3.39.

Таблица 3.10 – Примерная форма годового плана управления МКД

Направление работ (услуг)	Виды работ (услуг)	Объем работ (услуг)	Сроки (периодичность) выполнения	Требуемый объем затрат	Исполнитель

Рекомендуется на основании указанных планов управления многоквартирным домом составлять муниципальное задание для Учреждения.

В целях оптимизации деятельности организации, формируется организационная структура Учреждения.

В связи с тем, что организационная структура любой управляющей организации зависит от количества принятых в управление многоквартирных домов, автором данной работы сформированы два варианта организационной структуры межмуниципального предприятия: для управления многоквартирными домами общей площадью 60 тыс. кв. м (планируемый минимальный объем на первоначальном этапе) (Рисунок 3.54) и общей площадью более 1 млн кв. м (Рисунок 3.55).

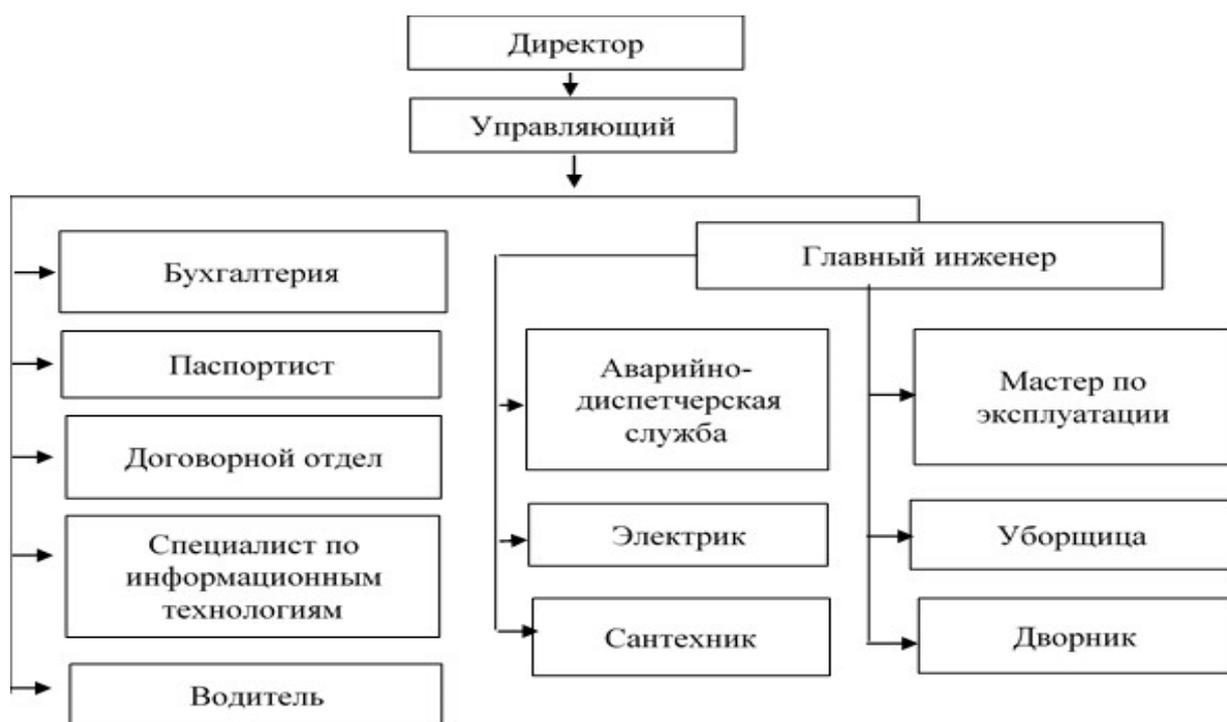


Рисунок 3.54 – Проект организационной структуры «Управляющая компания Кемеровской агломерации» на 1 этапе

При наборе в управление многоквартирных домов общей площадью более 1 млн кв. м, целесообразно в структуру Учреждения включить МП «РИЦ» (в качестве расчетно-информационного отдела).

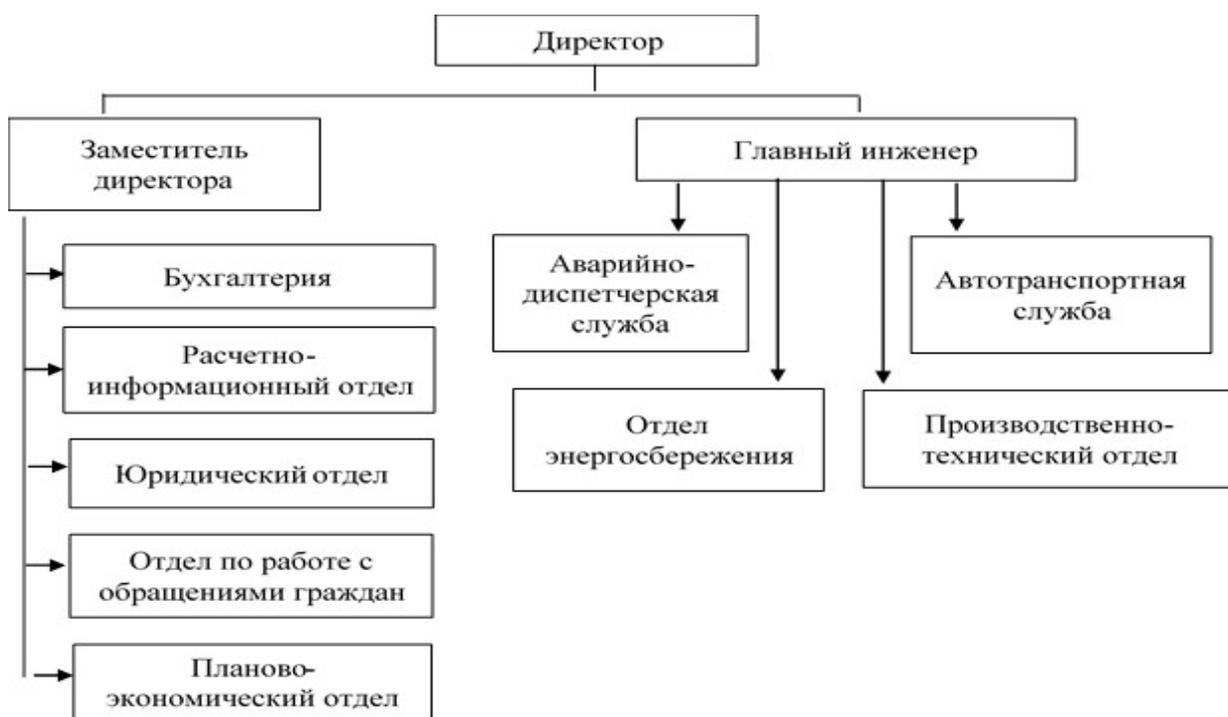


Рисунок 3.55 – Проект организационной структуры «Управляющая компания Кемеровской агломерации» на 2 этапе

Организационная структура Учреждения сформирована по видам деятельности управляющей организации:

1. Административная. На первоначальном этапе в организационную структуру планируется включить следующие управленческие должности: директор, управляющий, главный инженер и главный бухгалтер. По мере увеличения общей площади МКД, находящихся в управлении, до 1 млн. кв. м (Рисунок 3.56) в структуру добавляются: заместитель директора, начальники отделов (юридического, планово-экономического, производственно-технического и др.).

2. Финансово-экономическая. На первоначальном этапе ответственность за финансы планируется возложить на главного бухгалтера и бухгалтера. В последующем, финансово-экономическими вопросами будут заниматься следующие подразделения: бухгалтерия и планово-экономический отдел.

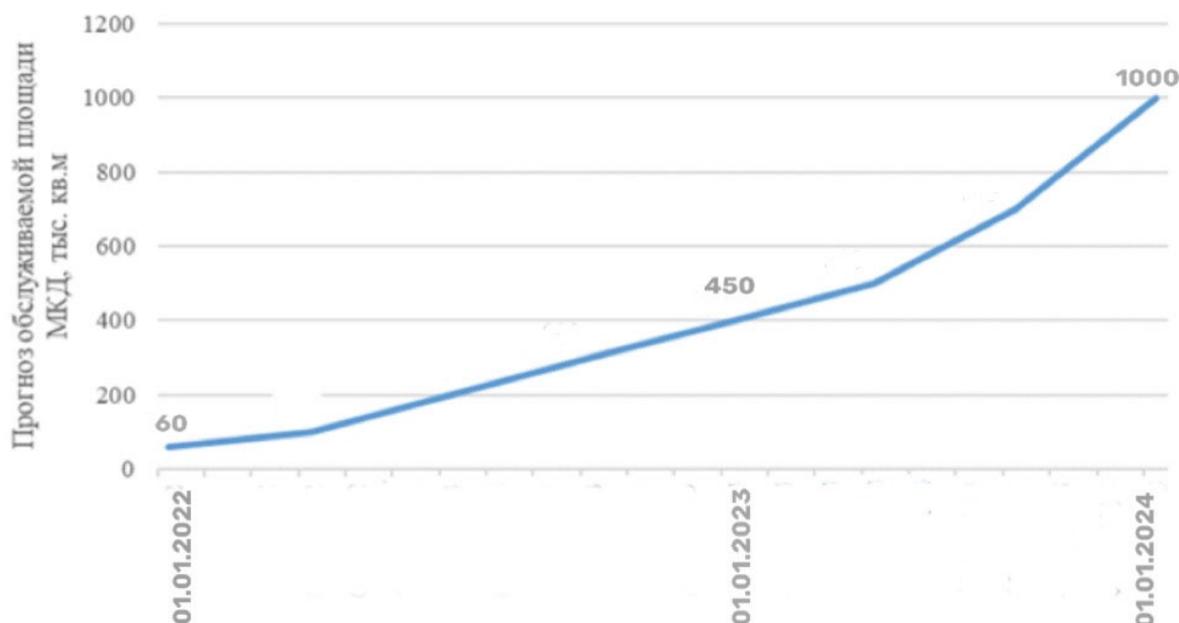


Рисунок 3.56 – Прогноз обслуживаемой площади МКД

3. Эксплуатационная. На первоначальном этапе для выполнения работ и услуг, связанных с эксплуатацией многоквартирных домов, достаточно в штатном расписании предусмотреть должности сантехника, электрика, мастера в количестве не менее трех единиц каждого, а в последующем – в структуре Учреждения уже формируются отделы: производственно-технический отдел, отдел энергосбережения и др.

Примерное штатное расписание и фонд оплаты труда для многоквартирных домов общей площадью 60 тыс. кв. м представлены в Таблице 3.40.

Для бюджетных учреждений действуют следующие тарифы страховых взносов, установленные ст. 426 Налогового кодекса РФ (часть 2) [5]:

- на обязательное пенсионное страхование (в пределах установленной предельной величины базы для исчисления страховых взносов) – 22%;
- на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством (в пределах установленной предельной величины базы для исчисления страховых взносов) – 2,9%;
- на обязательное медицинское страхование – 5,1%.

Таблица 3.40 – Штатное расписание и фонд оплаты труда для «Управляющая компания Кемеровской агломерации» на 1 этапе

Должности	Кол-во	Ставка с НДФЛ	Всего с НДФЛ	На 1 кв. м
	шт. ед.	руб.	руб.	руб./ кв. м
Директор	1	40000	40000	0,67
Управляющий	1	40000	40000	0,67
Главный бухгалтер	1	35000	35000	0,58
Бухгалтер	1	23000	23000	0,38
Паспортистка	1	15000	15000	0,25
Юрист (договорной отдел)	1	23000	23000	0,38
Специалист по информационным технологиям	1	18000	18000	0,30
Водитель	1	15000	15000	0,25
Главный инженер	1	40000	40000	0,67
Сантехник	3	15000	45000	0,75
Электрик	3	15000	45000	0,75
Мастер по эксплуатации	3	20000	60000	1,00
Аварийно-диспетчерская служба (круглосуточно)	4	18000	72000	1,20
Уборщица	9	12000	108000	1,80
Дворник	3	12000	36000	0,60
Замещение на время отпуска	34	-	25000	0,42
ФОТ с НДФЛ	-	-	640000	10,67
Страховые взносы (ПФР, ФСС, ФФОМС)	-	30%	192000	3,20
Всего на 60 тыс. кв. м	-	-	832000	13,87

Для эффективной организации труда работников Учреждения, необходимо определить характер работы (работа с большими физическими нагрузками, работа с людьми и др.), объем работы, требуемый уровень квалификации для выполнения конкретных работ, режим работы (дежурства, сменность) и подготовить должностные инструкции.

В должностную инструкцию автор данной работы предлагает включить следующие разделы:

- «Квалификация» (квалификационные требования по соответствующей должности);
- «Обязанности» (сфера деятельности работника, его основные обязанности – конкретные виды работ);

- «Права» (обязанности должны сопровождаться полномочиями работника по использованию трудовых, материальных, информационных ресурсов Учреждения);

- «Ответственность» (в данном разделе указывается, как работник отвечает за невыполнение своих обязанностей и дается ссылка на нормативные документы, которые устанавливают вид и меру ответственности);

- «Взаимосвязи работника» (описывается порядок взаимодействия работника с персоналом Учреждения в процессе реализации своих должностных обязанностей).

В разделе «Обязанности» необходимо четко прописать содержание функций в сфере управления многоквартирным домом (Приложение Щ).

В целях привлечения в управление Учреждением наибольшего количества многоквартирных домов, необходимо провести следующие мероприятия:

1. Предварительная встреча управленческого персонала Учреждения на территории Кемеровской агломерации с председателями советов многоквартирных домов, председателями членов правления ТСЖ, с представлением работников Учреждения и разъяснением цели создания Учреждения и его преимуществ (раздача листовок).

2. Поочередное проведение собрания в каждом из выбранных многоквартирных домов для ознакомления с опытом работы подобных организаций.

3. Проведение общего собрания многоквартирных домов.

На практике бывают ситуации, когда по каким-то причинам многоквартирным домом не управляет ни одна управляющая организация. В указанный период многоквартирным домом может управлять межмуниципальная или муниципальная управляющая компания, а в муниципальных образованиях Кемеровской агломерации -

межмуниципальное учреждение «Управляющая компания Кемеровской агломерации».

По мнению автора данной работы, целесообразно в Жилищный кодекс РФ ввести пункт, предусматривающий возможность межмуниципальной (муниципальной) управляющей компании выступать в качестве временной управляющей организации без проведения конкурсных процедур права на управление многоквартирными домами.

По итогам первого квартала деятельности Учреждения предлагается выпуск специального издания, содержащего информацию об Учреждении, фотоотчеты о проделанной работе, о планируемых работах в обслуживаемых домах.

Краткая смета расходов, необходимых для деятельности Учреждения, представлена в Таблице 3.41.

Таблица 3.41 – Краткая смета расходов

Расходы	Сумма, руб.
Финансовые вложения всего, в том числе:	430000
Расходы на регистрацию юридического лица (получение лицензии, оформление документов, открытие расчетного счета и др.)	60000
Приобретение организационной техники (компьютеры, принтеры, телефоны), интернет и т.п.	100000
Мебель (столы, стулья, шкафы и т.д.)	60000
Инвентарь для работников (лопаты, шланги, сантехнические и электрические инструменты (для сантехников, дворников, электриков), а также расходные материалы для осуществления ими текущих работ	200000
Создание сайта	10000
Текущие расходы всего, в том числе:	892000
Заработная плата работников (фонд оплаты труда со страховыми взносами)	832000
Расходы на коммунальные услуги	10000
Аренда автомобилей (2 ед.)	30000
Бензин	10000
Другие текущие расходы	10000
Итого:	1322000

Для создания Учреждения необходимо 1322000 руб., в числе которых 892000 руб. – текущие расходы (расходы на заработную плату, коммунальные услуги, аренду автомобилей и др. расходы) и 430000 руб. –

это финансовые вложения (расходы на регистрацию юридического лица, приобретение организационной техники и мебели и др.).

Следует отметить, что в текущие расходы не включены расходы на аренду помещения, необходимого для осуществления Учреждением своей деятельности, т. к. предлагается использовать свободные помещения, находящиеся в муниципальной собственности муниципальных образований.

Для определения суммы средств, необходимой для осуществления управления многоквартирными домами общей площадью более 1 млн. кв. м, целесообразно применить метод эконометрического моделирования.

Определим зависимость суммы активов организации (у), осуществляющей управление многоквартирными домами от общей площади домов, находящихся в их управлении (х) (Таблица 3.42).

Таблица 3.42 – Исходные данные для расчетов

Наименование управляющей компании	Площадь домов, тыс. кв. м(х)	Сумма активов, тыс. руб. (у)
ООО «УК «Жилищник»	1668,7	145032
ООО УК «Жилищный трест Кировского района»	1040,9	102418
ООО «Гарант+»	661,6	65737
ООО «Молодежный»	604,9	50985
ООО «УК «Радуга»	547,9	58545
ООО «РЭУ-9»	508,6	42261
ООО УК «РЭУ-10»	449,1	38724
ООО «РЭУ-7»	423,6	42777
ООО «УК «РЭУ №19»	387,2	41085
ООО «Шалготарьян»	330,2	29628

Варианты модели в зависимости суммы активов от общей площади домов приведены в Приложении Э.

По наибольшему значению коэффициента детерминации наиболее адекватными статистическим данным экономико-математическими моделями для описания зависимости суммы активов организации (у) от общей площадью домов (х) являются полином второй степени ( $R^2=0,9828$ ) и линейная функция ( $R^2=0,9777$ ).

Для выбора наиболее подходящей модели определим их основные характеристики.

1. Уравнение линейной регрессии:  $y = 86,879x + 4181,7$

Выполним регрессионный анализ в MS Excel (Данные → Анализ данных → Регрессия) (Рисунок 3.57).

ВЫВОДИТОГОВ								
Регрессионная статистика								
Множественный R	0,988811637							
R-квадрат	0,977748454							
Нормированный R-квадрат	0,974967011							
Стандартная ошибка	5645,992301							
Наблюдения	10							
Дисперсионный анализ								
	df	SS	MS	F	Значимость F			
Регрессия	1	11205661483	11205661483	351,5255815	6,76397E-08			
Остаток	8	255017832,5	31877229,06					
Итого	9	11460679316						
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
У-пересечение	4181,708589	3550,411833	1,177809445	0,272719934	-4005,555779	12368,97296	-4005,555779	12368,97296
Переменная X 1	86,87920548	4,633800935	18,74901548	6,76397E-08	76,19364136	97,5647696	76,19364136	97,5647696

Рисунок 3.57 – Результаты регрессионного анализа парной линейной регрессии, проведенного средствами MS Excel

Проведем анализ полученных результатов.

В соответствии с величиной линейного коэффициента корреляции (множественный R)  $r_{xy} = 0,9888$ , связь между переменными модели по шкале Чеддока является прямой и весьма высокой.

В строке «R-квадрат» указано значение коэффициента детерминации  $r_{xy}^2 = 0,9777$ . Значение данного коэффициента показывает, что вариация стоимости активов организации (y) на 97,77% объясняется изменением общей площади домов, находящихся в управлении организацией (x).

Для оценки значимости коэффициента корреляции и модели в целом рассчитаем фактическое значение t-критерия Стьюдента по следующей формуле:

$$t_r = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

(3.32)

где  $r$  - коэффициент корреляции;

$r^2$  - коэффициент детерминации;

$n$  – число наблюдений [173, с. 213].

$$t_r = \frac{0,9888\sqrt{10-2}}{\sqrt{1-0,9777}} = 18,73$$

Из таблицы критических значений t-критерия Стьюдента находим  $t_{табл} = 2,3060$  при уровне значимости 0,05 и числа степеней свободы ( $n - 2$ ).

$t_r(18,73) > t_{табл}(2,3060)$ , следовательно, полученный коэффициент корреляции и модель парной линейной регрессии в целом являются значимыми [72, с. 29].

Проверим типичность параметров  $a_0$  и  $a_1$ . В столбце «t-статистика» указаны значения  $t_{a_0} = 1,1778$  и  $t_{a_1} = 18,749$ .

Сравним полученные значения с  $t_{табл}$ , взятым при уровне значимости 0,05 и числе степеней свободы ( $n - 2$ ), равным 2,3060.

$t_{a_1}(18,749) > t_{табл}(2,3060)$ , следовательно, коэффициент  $a_1$  является статистически значимым.

$t_{a_0}(1,1778) < t_{табл}(2,3060)$ , следовательно, коэффициент  $a_2$  не является статистически значимым, т.е. может быть исключен из модели (при этом качество модели не ухудшится).

Для оценки статистической значимости полученной модели сравним фактическое значение F-критерия Фишера ( $F=351,5$ ) с табличным критическим значением, которое при уровне значимости 0,05 и соответствующем числе степеней свободы равно 5,32 ( $k_1=1$  (число параметров при факторе  $x$ ),  $k_2=10-2=8$ ).

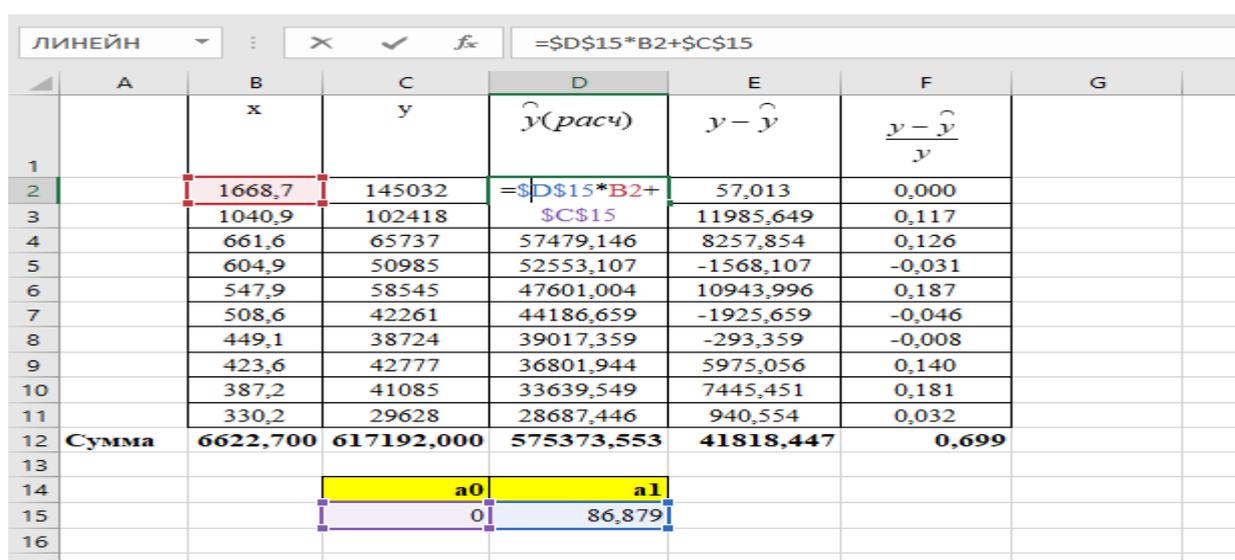
Т.к.  $F_{расч}(351,5) > F_{табл}(5,32)$ , то можно сделать вывод о существенности изучаемой связи по данной модели.

Для оценки адекватности уравнения регрессии рассчитаем показатель средней ошибки аппроксимации по следующей формуле:

$$\bar{A} = \frac{1}{n} \sum \left| \frac{y_i - \hat{y}}{y_i} \right| 100\%,$$

(3.33)

Промежуточные расчеты произведены в MS Excel (Рисунок 3.58).



	A	B	C	D	E	F	G
		x	y	$\hat{y}(\text{расч})$	$y - \hat{y}$	$\frac{y - \hat{y}}{y}$	
1							
2		1668,7	145032	=D\$15*B2+	57,013	0,000	
3		1040,9	102418	\$C\$15	11985,649	0,117	
4		661,6	65737	57479,146	8257,854	0,126	
5		604,9	50985	52553,107	-1568,107	-0,031	
6		547,9	58545	47601,004	10943,996	0,187	
7		508,6	42261	44186,659	-1925,659	-0,046	
8		449,1	38724	39017,359	-293,359	-0,008	
9		423,6	42777	36801,944	5975,056	0,140	
10		387,2	41085	33639,549	7445,451	0,181	
11		330,2	29628	28687,446	940,554	0,032	
12	Сумма	6622,700	617192,000	575373,553	41818,447	0,699	
13							
14			a0	a1			
15			0	86,879			
16							
17							

Рисунок 3.58 – Промежуточные расчеты для оценки адекватности модели

$$\bar{A} = \frac{1}{10} \cdot 0,699 \cdot 100\% = 6,99\%$$

Т.к.  $\bar{A} < 10\%$ , то модель  $y = 86,879x$  достаточно точно описывает связь между стоимостью активов организации ( $y$ ) и общей площадью домов, находящихся в управлении организации ( $x$ ).

2. Полином второй степени:  $y = -0,0173x^2 + 121,38x - 8488$

Для оценки данной модели проведем предварительные расчеты с помощью функции «ЛИНЕЙН» в MS Excel. Для этого приведем уравнение к линейной форме:  $\hat{y} = b_0 + b_1X_1^* + b_2X_2^*$ , где  $X_1^* = X$ ,  $X_2^* = X^2$ . Подобная замена

переменных позволяет от парной регрессии ( $y$  зависит только от  $x$ ) перейти к множественной регрессии ( $y$  зависит от двух показателей  $X_1$  и  $X_2$ ).

Результаты расчетов представлены на Рисунке 3.59.

Функция «ЛИНЕЙН» позволяет определить значения коэффициентов уравнения:  $b_2=-0,0173$ ,  $b_1=121,38$ ,  $b_0=-8488$ .

Кроме этого, данная функция возвращает дополнительную статистику:

- среднеквадратическое отклонение  $b_2$  (0,012);
- среднеквадратическое отклонение  $b_1$  (24,42);
- среднеквадратическое отклонение  $b_0$  (9434);
- коэффициент детерминации  $R^2=0,983$ ;
- среднеквадратическое отклонение  $y$  (5305,067);
- F-статистика (200,1);
- регрессионная сумма квадратов  $\sum(\hat{y}_i - \bar{y})^2$  (11263673135);
- остаточная сумма квадратов  $\sum e_i^2$  (197006180,9);
- число степеней свободы (7) [82, с. 36].

	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
	<b>x</b>	<b>y</b>		<b>X1</b>	<b>X2</b>	<b>Функция ЛИНЕЙН</b>				
	1668,7	145032		1668,7	2784559,69		-0,01733822	121,3791623	-8487,99935	
	1040,9	102418		1040,9	1083472,81		0,012076406	24,42115987	9434,21306	
	661,6	65737		661,6	437714,56		0,982810253	5305,067401	#Н/Д	
	604,9	50985		604,9	365904,01		200,1097417	7	#Н/Д	
	547,9	58545		547,9	300194,41		11263673135	197006180,9	#Н/Д	
	508,6	42261		508,6	258673,96					
	449,1	38724		449,1	201690,81					
	423,6	42777		423,6	179436,96					
	387,2	41085		387,2	149923,84					
	330,2	29628		330,2	109032,04					

Рисунок 3.59 – Результаты расчетов с помощью функции «ЛИНЕЙН»

Значение коэффициента детерминации показывает, что вариация стоимости активов организации ( $y$ ) на 98,3% объясняется изменением общей площади домов, находящихся в управлении организацией ( $x$ ).

Проверим значимость коэффициентов  $b_2$ ,  $b_1$  и  $b_0$ .

$$T_{b_2} = \frac{0,0173}{0,012} = 1,4;$$

$$T_{b_1} = \frac{121,38}{24,42} = 4,97;$$

$$T_{b_0} = \frac{8488}{9434} = 0,9.$$

Сравним полученные значения с  $t_{табл}$ , взятым при уровне значимости 0,05 и числе степеней свободы ( $n - 3$ ), равным 1,895.

$T_{b_2} < t_{табл}$ ,  $T_{b_1} > t_{табл}$ ,  $T_{b_0} < t_{табл}$ , следовательно, только коэффициент  $b_1$  являются статистически значимыми, следовательно, полученное уравнение модели не является значимым.

На основании вышеизложенного сделаем вывод, что наиболее подходящей для описания зависимости между стоимостью активов организации ( $y$ ) и общей площадью домов, находящихся в управлении организации ( $x$ ), является линейная модель, имеющая следующий вид:  
 $y = 86,879x$ .

Таким образом, для осуществления управления многоквартирными домами общей площадью более 1 млн. кв. м, необходимо около 86879 тыс. руб.

Доходы Учреждения будут определяться ежемесячными платежами собственников помещений, которые включают:

- платежи за управление и эксплуатацию многоквартирным домом (в том числе за дополнительные комфортные условия проживания), а также предоставление коммунальных услуг;
- экономию по результатам деятельности Учреждения;
- штрафы и пени, начисляемые за несвоевременную оплату за ЖКУ.

Срок окупаемости и прибыль зависят от ежемесячного дохода на 1 кв. м, который в свою очередь зависит от технических характеристик дома и его территории.

Таблица 3.41 – Срок окупаемости

Доход, руб. / 1 кв. м	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Доход на 60 тыс. кв. м, тыс. руб.	900	960	1020	1080	1140	1200	1260	1320	1380	1440
Прибыль, тыс. руб.	8	68	128	188	248	308	368	428	488	548
Время окупаемости, мес.	165	19	10	7	5	4	4	3	3	2

Предполагаемую прибыль предлагается направлять в инфраструктурный фонд развития (Таблица 3.42).

Период, год	2022	2023	2024
Доход в год, тыс.руб. / 1 кв. м	16560	124200	276000
Обслуживаемый фонд, тыс.кв.м.	60	450	1000
Прибыль (инфраструктурный фонд), тыс.руб.	5856	43902	97506
Итого прибыль (инфраструктурный фонд), тыс.руб. за 3 года	147264		

Таким образом, общий инфраструктурный фонд развития ЖКХ в первые 3 года составит более 147 млн. рублей, что позволит:

1. Улучшить материально-техническое обеспечение сферы ЖКХ.
2. Улучшить состояние транспортной и инженерной инфраструктуры.
3. Улучшить состояние объектов здравоохранения, образования.
4. Улучшить благоустроенность общественных территорий и мест культурного отдыха граждан.
5. Повысить уровень качества жизни населения.

Таким образом в данном параграфе сформированы два варианта организационной структуры «Управляющей компании Кемеровской агломерации»: для управления многоквартирными домами общей площадью 60 тыс. кв. м (планируемый минимальный объем на первоначальном этапе) (Рисунок 3.54) и общей площадью более 1 млн кв. м (Рисунок 3.55).

Сформировано примерное штатное расписание и фонд оплаты труда работников межмуниципальной организации, составлена краткая смета расходов на начальном этапе и на перспективу. В целях привлечения в управление Учреждением наибольшего количества многоквартирных домов разработаны и предложены мероприятия. Определена зависимость суммы активов организации, осуществляющей управление многоквартирными домами от общей площади домов, находящихся в их управлении. Рассчитан предполагаемый срок окупаемости представленного проекта, он составит 10 мес.

На основании вышеизложенного сделаем вывод, что эффективность реализации предложенных мероприятий может оцениваться как с точки зрения собственников (потребителей), так и с точки зрения самого Учреждения. Если собственники удовлетворены работой Учреждения, то оно улучшит свою деловую репутацию, а, следовательно, увеличит количество многоквартирных домов, находящихся в управлении, что, в конечном счете, приведет к увеличению доходности, которая будет направлена на создание более комфортных условий проживания для собственников.

### **ВЫВОДЫ ПО ТРЕТЬЕЙ ГЛАВЕ:**

1. Объемы строительства многоквартирных домов в рассматриваемых муниципальных образованиях вырастут в прогнозируемом периоде и тем самым увеличится рынок жилищно-коммунальных услуг. Полученные расчеты позволяют сделать вывод, что в 2023 г. по сравнению с 2020 г. объем ввода многоквартирных домов в г. Кемерово увеличится на 12,8 %, а в Кемеровском муниципальном округе – в 4 раза. Для того, чтобы новые дома долгое время не нуждались в капитальном ремонте, а, следовательно, во вложении финансовых средств, необходимо профессиональное управление данными домами, которое, по мнению автора данной работы, возможно только межмуниципальной организацией.

2. На территории Кемеровской агломерации выявлены устойчивые агломерационные связи, в том числе в жилищно-коммунальной сфере, существует необходимость выделения принципа координации и управления агломерационными процессами в сфере ЖКХ. Поэтому создание межмуниципального учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства Кемеровской агломерации» должно обеспечить координацию развития и функционирования жилищно-коммунальной сферы на территории Кемеровской агломерации.

Цель деятельности Межмуниципального учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства Кемеровской агломерации» – решение вопросов местного значения муниципальных образований Кемеровской агломерации (на 1 этапе г. Кемерово и Кемеровского муниципального округа) в сфере жилищно-коммунального хозяйства в интересах населения данных муниципальных образований.

Достижение синергетического эффекта будет достигнуто, в том числе за счет объединения организаций, которые выполняют идентичные функции, в том числе и создание единой аварийной восстановительной службы. Исключение дублирующих функций муниципальных учреждений в перспективе позволит значительно сократить издержки на содержание аппарата управления.

3. В целях реализации единой политики в сфере ЖКХ, направленной на достижение положительной динамики результатов деятельности и обеспечение непрерывного предоставления высококачественных ЖКУ потребителям, необходимо создание межмуниципального учреждения «Управляющая компания Кемеровской агломерации»

Миссия межмуниципального учреждения «Управляющая компания Кемеровской агломерации»: «Мы стремимся обеспечить удовлетворение жилищно-коммунальных потребностей жителей многоквартирных домов путем применения индивидуального подхода к каждому дому, соблюдения норм и стандартов, рационального использования материальных, трудовых

и финансовых ресурсов, максимальной прозрачности деятельности квалифицированными кадрами».

Представлена схема взаимосвязи потребностей и требований потребителей и принципов реализации услуг ЖКХ Управляющей компании Кемеровской агломерации. Предложена методика и порядок разработки стандартов управления многоквартирным домом. В общем виде описан в виде блок-схемы процесс профессионального управления многоквартирным домом в предлагаемом Учреждении. Проведен SWOT-анализ «Управляющей компании Кемеровской агломерации.» Предложена организационно – экономическая модель управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях городской агломерации

4. Организационная структура любой управляющей организации зависит от количества принятых в управление многоквартирных домов, автором данной работы сформированы два варианта организационной структуры «Управляющей компании Кемеровской агломерации»: для управления многоквартирными домами общей площадью 60 тыс. кв. м (планируемый минимальный объем на первоначальном этапе) (Рисунок 3.54) и общей площадью более 1 млн кв. м (Рисунок 3.55).

Сформировано примерное штатное расписание и фонд оплаты труда работников межмуниципальной организации, составлена краткая смета расходов на начальном этапе и на перспективу. В целях привлечения в управление Учреждением наибольшего количества многоквартирных домов разработаны и предложены мероприятия. Определена зависимость суммы активов организации, осуществляющей управление многоквартирными домами от общей площади домов, находящихся в их управлении. Рассчитан предполагаемый срок окупаемости представленного проекта, он составит 10 мес.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В диссертационной работе развиты некоторые теоретические, разработаны методические, предложены практические способы развития организационно-экономической модели управления в условиях городской агломерации на примере жилищно-коммунального хозяйства. Основные выводы и предложения сводятся к следующему:

1. Автором сформулировано понятие «Организационно – экономическая модель управления жилищно-коммунальным хозяйством», определены особенности функционирования сферы жилищно-коммунального хозяйства в условиях городской агломерации, определена его роль в социально-экономическом развитии региона.

2. Выделены основные этапы реформирования ЖКХ в России, в том числе этапы формирования организационно-экономических моделей управления жилищно-коммунальным хозяйством региона.

3. Обосновано, что новым вектором развития ЖКХ является переход к модели управления отраслью на основе агломераций муниципальных образований, важнейшим элементом которой является организационно-экономическая модель управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях городских агломераций и профессиональное управление многоквартирными домами.

В основе данной модели лежат следующие основные направления:

- создание межмуниципальных учреждений «Управление жилищно-коммунального хозяйства Кемеровской агломерации» и «Управляющая компания Кемеровской агломерации»;

- усиление контроля как за процессом выдачи разрешения на строительство, так и за процессом выдачи разрешений на ввод объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию;

- переход к профессиональному управлению многоквартирными домами с применением принципов системы менеджмента качества,

стандартов управления (оказывающих непосредственное влияние на управление многоквартирным домом и эффективность деятельности управляющей организации);

- ежедневная системная работа по просвещению населения в вопросах организации предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Акцентируется внимание на том, что необходим пересмотр системы начислений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и расширение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту в регионе.

4. Автором с помощью методов экономико-математического и эконометрического моделирования с высоким уровнем точности сделан прогноз объемов ввода в действие многоквартирных домов в муниципальных образованиях Кемеровской агломерации.

5. Предложена методика и порядок разработки стандартов управления многоквартирным домом. В общем виде описан в виде блок-схемы процесс профессионального управления многоквартирным домом в предлагаемом Учреждении. Проведен SWOT-анализ «Управляющей компании Кемеровской агломерации».

6. Разработаны рекомендации организационного, правового и экономического характера по созданию межмуниципальных учреждений жилищно-коммунального хозяйства. Представлена схема взаимосвязи потребностей и требований потребителей и принципов реализации услуг ЖКХ Управляющей компании Кемеровской агломерации.

Сформировано примерное штатное расписание, фонд оплаты труда работников межмуниципальной организации, составлена краткая смета расходов. Определена зависимость суммы активов организации, осуществляющей управление многоквартирными домами от общей площади домов, находящихся в их управлении.

7. По мнению автора, предложенная организационно-экономическая модель управления жилищно-коммунальным хозяйством в условиях

городских агломераций является наиболее перспективным направлением в решении затянувшихся в отрасли ЖКХ проблем.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 №7-ФКЗ, от 05.02.2014 №2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 25.11.2019).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 31.08.2019).
3. Жилищный кодекс РСФСР: принят ВС РСФСР 24.06.1983 (документ утратил силу). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.11.2019).
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.05.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 05.06.2019).
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступающими в силу с 03.09.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 31.08.2019).
6. Указ Президента РФ № 548 от 14.11.2017. «Об оценке эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации»: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 13.11.2019).
7. Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1. «Об основах федеральной жилищной политики» (документ утратил силу). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 17.11.2019).

8. Закон РСФСР от 06.07.1991 № 1550-1. «О местном самоуправлении в РСФСР» (документ утратил силу). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 17.11.2019).

9. Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ. «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 04.06.2019).

10. Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ. «О водоснабжении и водоотведении» (ред. от 29.07.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.05.2019).

11. Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ. «О газоснабжении в Российской Федерации» (ред. от 26.07.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.05.2019).

12. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ. «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (ред. от 03.08.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (Дата обращения: 25.08.2019).

13. Федеральный закон от 04.07.1991 № 1541-1. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 20.12.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 25.01.2019).

14. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ. «О теплоснабжении» (ред. от 29.07.2017, с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.05.2019).

15. Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ. «О товариществах собственников жилья» (документ утратил силу) Доступ

из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 25.01.2019).

16. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (ред. от 23.04.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.05.2019).

17. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступающими в силу с 19.08.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (Дата обращения: 29.08.2019).

18. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 23.04.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.05.2019).

19. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 № 1498. «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.04.2019).

20. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (ред. от 27.03.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 21.04.2020).

21. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (ред. от 27.03.2018).

Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.04.2020).

22. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615. «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок, товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (ред. от 09.09.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.04.2020).

23. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (ред. от 27.03.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.04.2020).

24. Постановление Правительства Российской Федерации от 17.09.2001 № 675. «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 – 2010 годы» (ред. от 15.12.2010). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 17.11.2019).

25. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (ред. от 27.03.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2020).

26. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (ред. от 27.03.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 03.06.2020).

27. Постановление ЦИК СССР, СНК СССР от 19.08.1924. «О жилищной кооперации» (документ утратил силу) Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 17.11.2019).

28. Распоряжение Правительства РФ от 30.11.2012 №2227-р. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.05.2020).

29. Распоряжение Правительства РФ № 80-р от 26.01.2016. Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 20.10.2020).

30. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004: утв. Госстроем России. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2020).

31. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2020).

32. Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр. от 29.02.2016. «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации

в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (ред. от 16.10.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 02.06.2019).

33. Приказ Минрегиона России от 02.04.2013 № 124. «Об утверждении Регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет и об определении официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 03.06.2019).

34. Письмо Минстроя России от 30.12.2016 № 45067-АЧ/04. «Об особенностях действия норм федерального законодательства, регулирующих деятельность по обращению с твердыми коммунальными отходами, в 2017-2019 годах» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (Дата обращения: 29.08.2020).

35. Положение об управлении домами: утверждено Советом Народных Комиссаров 08.08.1921 (документ утратил силу). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 17.11.2019).

36. Закон Московской области от 01.07.2013 № 66/2013-ОЗ. «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» (ред. от 30.11.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2020).

37. Закон Алтайская края от 28.06.2013 № 37-ЗС. «О регулировании некоторых отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» (ред. от 01.11.2017).

Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2019).

38. Закон Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ. «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» (ред. от 05.12.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2019).

39. Закон Омской области от 18.07.2013 № 1568-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области» (ред. от 07.11.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2019).

40. Закон Красноярского края от 27.06.2013 № 4-1451. «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края» (ред. от 19.12.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2019).

41. Закон Иркутской области от 27.12.2013 № 167-ОЗ. «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» (ред. от 30.05.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2019).

42. Закон Кемеровской области от 11.07.2008 № 74-ОЗ. «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Кемеровской области до 2025 года» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.05.2019).

43. Закон Кемеровской области от 26.12.2018 № 122-ОЗ. «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Кемеровской области до 2035 года» (в редакции Закона Кемеровской области - Кузбасса от 23.12.2020 N 163-ОЗ).

44. Закон Кемеровской области от 26.12.2013 № 141-ОЗ. «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах» (ред. от 28.11.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 27.01.2020).

45. Постановление Губернатора Новосибирской области от 30.04.2009 № 181. «Об организации мониторинга эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Новосибирской области» (ред. от 23.01.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 27.01.2019).

46. Постановление Губернатора Новосибирской области № 254 от 16.12.2016. О предельных (максимальных) индексах изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Новосибирской области: Доступ из ЭПС «Система Гарант» (дата обращения: 15.04.2020).

47. Указ Губернатора Красноярского края от 13.04.2009 №60-г. «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Красноярского края» (ред. от 18.04.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 27.01.2020).

48. Указ Губернатора Красноярского края № 315-УГ от 31.12.2015. Об утверждении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Красноярского края на период с 1 января 2018 года по 2020 год: Доступ из ЭПС «Система Гарант» (дата обращения: 15.04.2020).

49. Указ Губернатора Иркутской области № 293-уг от 12.12.2016. Об утверждении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные

услуги в муниципальных образованиях Иркутской области на 2020 год: Доступ из ЭПС «Система Гарант» (дата обращения: 15.04.2020).

50. Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП. «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» (ред. от 27.02.2018). Доступ из ЭПС «Система Гарант» (дата обращения: 25.04.2019).

51. Постановление Правительства Московской области от 28.06.2016 № 502/21. «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2017 год» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2019).

52. Постановление Правительства Московской области №886/44 от 29.11.2016. Об утверждении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги по муниципальным образованиям Московской области на 2020 год: Доступ из ЭПС «Система Гарант» (дата обращения: 15.04.2020).

53. Постановление Правительства Ленинградской области № 174 от 08.05.2014. Об утверждении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Ленинградской области на период с 1 июля 2014 года по 2019 год: Доступ из ЭПС «Система Гарант» (дата обращения: 15.01.2020).

54. Постановление Администрации Алтайского края от 28.12.2016 № 446. «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края, на 2017 год» Доступ

из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2019).

55. Постановление Правительства Иркутской области от 15.12.2016 № 794-пп. «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, на 2017 год» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2019).

56. Постановление Правительства Тюменской области от 14.04.2014 № 156-п. «Об утверждении дополнительного перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта» (ред. от 27.09.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2019).

57. Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 06.02.2009 № 41. «Об оценке эффективности деятельности органов исполнительной власти и органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Кемеровской области» (документ утратил силу). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 27.01.2019).

58. Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 30.12.2013 № 671. «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме» (ред. от 05.06.2017) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.07.2017).

59. Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 30.12.2013 № 672. «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Кемеровской области на 2014-2043 годы»

(ред. от 29.08.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 22.04.2020).

60. Распоряжение Коллегии Администрации Кемеровской области от 16.05.2011 № 370-р. «Об оценке эффективности деятельности органов исполнительной власти и органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Кемеровской области» (документ утратил силу). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 27.01.2020).

61. Распоряжение Коллегии Администрации Кемеровской области от 15.02.2013 № 138-р. «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Кемеровской области» (ред. от 13.01.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 27.01.2019).

62. Постановление Региональной энергетической комиссией Кемеровской области от 05.06.2018 № 100. «Об утверждении производственной программы в области обращения с твердыми коммунальными отходами и об утверждении единых тарифов на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, ООО «Экологические технологии»» (ред. от 26.07.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 29.08.2019).

63. Постановление администрации г. Кемерово от 07.06.2008 № 91. «Об управлении жилищно-коммунального хозяйства» (ред. от 30.12.2013). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.09.2019).

64. Постановление администрации г. Кемерово от 17.12.2014 № 3291. «Об утверждении муниципальной программы «Жилищно-коммунальный комплекс города Кемерово» на 2015 – 2023 годы» (ред.

от 29.06.2018) Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 11.07.2020).

65. Постановление администрации г. Кемерово от 26.09.2014 № 2456. «Об утверждении муниципальной программы «Жилищная и социальная инфраструктура города Кемерово» на 2015 - 2023 годы» (ред. от 30.03.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 02.06.2020).

66. Постановление администрации г. Кемерово от 28.11.2014 № 3054. «Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение жилыми помещениями отдельных категорий граждан на территории города Кемерово» на 2015 – 2023 годы» (ред. от 06.04.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 02.06.2020).

67. Постановление администрации г. Кемеровского муниципального района от 26.12.2017 № 3043-п. «Об утверждении муниципальной программы «Жилищно-коммунальный комплекс Кемеровского муниципального района» на 2017 - 2021 гг.» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 02.06.2020).

68. Постановление администрации г. Кемерово от 23.11.2016 № 1575-п. «Об утверждении муниципальной программы «Жилищно-коммунальный комплекс города Кемерово» на 2017 - 2023 гг.» (ред. от 24.03.2017). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 02.06.2020)

69. Постановление администрации г. Кемерово от 25.06.2010 № 61. «Об утверждении городской целевой программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на территории города Кемерово до 2012 года и на перспективу до 2020 года» (ред. от 16.05.2012). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 27.01.2019).

70. Постановление администрации Кемеровского муниципального района от 30.12.2017 № 5261-п. «Об утверждении муниципальной программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности Кемеровского муниципального района» на 2015-2017гг.» Доступ из ЭПС «Система Гарант» (дата обращения: 27.01.2019).

71. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 25.05.2012 № 141. «О мерах по приведению размера платы граждан за коммунальные услуги в соответствие с установленным предельным индексом» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.04.2020).

72. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 30.05.2014 №333. «Об исполнении бюджета города Кемерово за 2013 год» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.09.2019).

73. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 29.05.2015 №410. «Об исполнении бюджета города Кемерово за 2014 год» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.09.2019).

74. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 27.05.2016 №493. «Об исполнении бюджета города Кемерово за 2015 года» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.09.2019).

75. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 26.05.2017 №69. «Об исполнении бюджета города Кемерово за 2016 год» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.09.2019).

76. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 28.11.2014 № 373. «Об установлении меры социальной поддержки гражданам при оплате ими коммунальных услуг» Доступ из

справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.04.2020).

77. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 27.04.2007 № 137. «Об утверждении Концепции развития города Кемерово до 2025 года» (ред. от 23.12.2011). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 27.01.2020).

78. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 25.05.2018 №132. «Об утверждении отчета об исполнении бюджета города Кемерово за 2017 год» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 20.06.2019).

79. Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов № 373 от 28.11.2014 (ред. от 29.06.209). Об установлении меры социальной поддержки гражданам при оплате ими коммунальных услуг: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.04.2020).

80. Решение Совета народных депутатов Березовского городского округа от 29.06.2019 №372. О приведении размера платы граждан за коммунальные услуги в соответствие с установленным предельным (максимальным) индексом и об установлении платы за содержание жилого помещения для населения: Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.04.2020).

81. Администрация города Кемерово: (официальный сайт) – URL: <http://www.kemerovo.ru/> (дата обращения 20.05.2020).

82. Кемеровский муниципальный округ: (официальный сайт) – URL: <http://www.akmrko.ru/> (дата обращения 30.11.2020).

83. Региональная энергетическая комиссия Кемеровской области: (официальный сайт) – URL: <http://www.recko.ru> (дата обращения 01.04.2020).

84. Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края:

(официальный сайт) – URL: <http://www.fondkr24.ru/> (дата обращения 22.04.2019).

85. Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Омской области: (официальный сайт) – URL: <http://kapremontomsk.ru/> (дата обращения 22.04.2019).

86. Федеральная налоговая служба: (официальный сайт) – URL: <https://egrul.nalog.ru/> (дата обращения: 20.06.2020).

87. Федеральная служба государственной статистики: (официальный сайт) – URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 28.08.2020).

88. Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области: (официальный сайт) – URL : <http://www.fondgkh-nso.ru/o-fonde/> (дата обращения 22.04.2020).

89. Абашенкова А. В. Основные направления оптимизации учета и анализа дебиторской задолженности / А. В. Абашенкова, А. М. Демина // Международный студенческий научный вестник. 2015. № 4-3. URL: <https://eduherald.ru/ru/article/view?id=13223> (дата обращения 27.05.2020).

90. Антонова О. А. Тарифная и ценовая политика в сфере жилищно-коммунального хозяйства: учебное пособие / О. А. Антонова. – Челябинск: Издательство Челябинского государственного университета, 2018. – 180 с.

91. Агломерации России // Википедия. 2018. URL: <https://ru.wikipedia.org/>.

92. Баженов С. И. Стратегия участия органов местного самоуправления в регулировании развития жилищно-коммунального хозяйства / С.И. Баженов; Рос. акад. наук, Урал. отд-ние, Ин-т экономики. – Екатеринбург : ИЭ, 2013. – 157 с.

93. Бажаева Т. С. Совершенствование системы управления в некоммерческих организациях ЖКХ: монография / Т. С. Бажаева, Н. В. Исаев. – СПб.: Изд-во СПбГУСЭ, 2011. – 167 с.
94. Бакушева Г. В. Основы эконометрики: решение задач шаг за шагом: учеб. пособие / Г. В. Бакушева. – Йошкар-Ола Стринг. Ч. 1: Введение в эконометрику. Основы регрессионного анализа. – 2013. – 143 с.
95. Балашова А. Компания Юсуфова разработала стратегию «умного города» для Сочи. 2017. URL: [https://www.rbc.ru/technology\\_and\\_media/15/11/2017/5a0c2a1d9a7947f8ff0152cb](https://www.rbc.ru/technology_and_media/15/11/2017/5a0c2a1d9a7947f8ff0152cb) (дата обращения 25.08.2020).
96. Безруких Ю. А. Формирование системы менеджмента качества управляющей организации жилищно-коммунального хозяйства / Ю. А. Безруких, В. В. Левшина ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Сиб. гос. технол. ун-т, Лесосиб. фил. – Красноярск : СибГТУ, 2011. – 91 с.
97. Белолипецкий С. А. Управление многоквартирными домами. Теория и практика / С. А. Белолипецкий. – Москва: Проспект, 2016. – 176 с.
98. Бобровская Н. И. Современная модель системы муниципального управления ЖКХ в России / Н. И. Бобровская // Государственное и муниципальное управление. – 2014. - №4. – С. 77 – 85.
99. Брякин С. Н. Эволюция региональной инфраструктуры: доминирование сферы ЖКХ: монография / С. Н. Брякин, И. А. Кузнецов; М-во образования и науки РФ, Тамб. гос. ун-т им. Г. Р. Державина. – Тамбов: Издательство ТГУ, 2012. – 141 с.
100. Бутенко А. А. Жилищно-коммунальные услуги как объект гражданско-правового регулирования в Российской Федерации // Правовая регламентация оказания услуг в жилищно-коммунальной

сфере : опыт, проблемы, перспективы : сборник статей по итогам межрегиональной научно-практической конференции (г. Волгоград, 17-18 октября 2014 г.) / [редкол.: Котельников Н. В. и др.]. – Волгоград : Крутон, 2014. – С. 23-25.

101. Вайтиев В. А. Статистическая обработка информации в экономике: учеб. пособие по направлениям 01.04.02 «Прикладная математика и информатика», 02.03.03 «Математическое обеспечение и администрирование информац. систем» / В. А. Вайтиев. – Стерлитамак: Стерлитамакский филиал БашГУ, 2015. – 99 с.

102. Волохина С. Все новостройки оснастят «умными» счетчиками с 2020 года // Известия. 2018. URL: <https://iz.ru/783055/svetlana-volokhina/vse-novostroiki-osnastiat-umnymi-schetchikami-s-2020-goda> (дата обращения 02.09.2020).

103. В Кемеровской области отменен конкурсный отбор регионального оператора по обращению с ТКО // Инвестинфра. 2018. URL :<http://investinfra.ru/novosti/v-kemerovskoy-oblasti-otmenen-konkursnyu-otbor-regionalnogo-operatora-po-obrascheniyu-s-tko.html> (дата обращения 25.08.2018).

104. Гассуль В. А. Многоквартирный дом: стандарты управления и инфраструктура / В.А. Гассуль. – СПб.: Питер. – 2018. – 240 с.

105. Гассуль В. А. Управление многоквартирным домом в системе ЖКХ / В.А. Гассуль. – СПб.: Питер, 2015. – 256 с.

106. Герасимов А. Н. Эконометрика: учебное пособие / А. Н. Герасимов, Е. И. Громов, Ю. С. Скрипниченко. – Ростов-на-Дону ; Феникс, 2017. – 540 с.

107. Герасимов К. Б. Моделирование социальных систем: учеб. пособие / К. Б. Герасимов. – Самара: Изд-во Самар. гос. аэрокосм. ун-та, 2010. – 88 с.

108. Григоров О. С. Стратегическое управление реализацией социальной миссии ЖКХ: монография / О. С. Григоров; М-во образования Рос. Федерации, Новосиб. гос. техн. ун-т; НГТУ, 2003. – 180 с.

109. Городская агломерация: состояние, проблемы, пути развития : (на примере Кемеровской области) / [В. А. Шабашев, Л. Л. Зобова, Р. В. Бабун, отв. ред. В. А. Шабашев]. – Кемерово: Кузбассвуиздат, 2016. – 178 с.

110. Донскова Л. И. Статистика: теория и практика: учеб. пособие для направления «Менеджмент и экономика» / Л. И. Донскова. – Нижневартовск : Изд-во Нижневартовского гуманитарного ун-та, 2012. – 213 с.

111. Дроздова И. В. Моделирование процессов реконструкции жилищно-коммунального хозяйства мегаполиса в условиях конкурентной среды: монография / И. В. Дроздова и др.; Федер. агентство по образованию, С.-Петерб. Гос. ун-т сервиса и экономики. – Санкт-Петербург: СПбГУСЭ, 2008. – 146 с.

112. Дуепенко А. Г. Направления защиты данных в интеллектуальных системах «Умный город» / А. Г. Дуепенко // Техника. Технологии. Инженерия. – 2017. - №1. – С. 11-14. – Режим доступа: <https://moluch.ru/th/8/archive/46/1859/> (дата обращения 20.08.2020).

113. Егорова Е. В. Анализ временных рядов в MS Excel и ППП Statistica : учебное пособие / Е. В. Егорова; Минобрнауки России, Твер. гос. техн. ун-т. – Тверь : ТвГТУ, 2015. – 112с.

114. Егельская А. С. Анализ системы ЖКХ как основополагающей структуры в строительной отрасли / А. А. Сопнева, Д. С. Овчинников, М. Ю. Беринцев, П. А. Спицын // Экономика и предпринимательство. – 2018. - № 7. – С. 850-856.

115. Захаров П. Н. Синергия стратегии развития жилищно-коммунального комплекса региона: монография / П. Н. Захаров, А. А. Посажеников; М-во образования и науки Рос. Федерации, Владимир. Гос. ун-т им. А. Г. и Н. Г. Столетовых. – Владимир: ВООО ВОИ, 2014. – 158 с.

116. Иванченко Е. Н. Финляндия: муниципальный сектор / Е. Н. Иванченко // Жилищно-коммунальное хозяйство. – 2009. - №7. – С. 88.

117. Ильина Е. В. Лидерство : особенности управления в строительстве и сфере жилищно-коммунальных услуг : учебное пособие / Е.В. Ильина, А.Н. Афанасьева, А.И. Романова ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Казан. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Казань : Издательство Казанского архитектурно-строительного ун-та, 2017. – 153 с.

118. Иремадзе Э. О. Основы экономического моделирования : учеб. пособие для бакалавров / Э. О. Иремадзе. – Стерлитамак : Стерлитамакский филиал БашГУ, 2015. – 119 с.

119. Исторические аспекты развития жилищно-коммунального хозяйства в России (XVII-XXI вв.) / Д. В. Макаров, И. А. Зайцева, О. Р. Андреева [и др.] ; Иван. гос. политехн. ун-т. – Иваново : ЛИСТОС, 2015. – 79 с.

120. Каратаев Е. М. Межмуниципальное сотрудничество в агломерациях городов как инструмент развития жилищно-коммунального хозяйства / Е. М. Каратаев // Экономика и предпринимательство. – 2016. - №11-1 (76-1). – С. 648-651.

121. Каратаев Е. М. Предпосылки создания межмуниципальных организаций ЖКХ на основе агломераций муниципальных образований / Е. М. Каратаев, В. В. Меркурьев // Международные научные исследования. 2017. - №2(31). – С. 258-261.

122. Каратаев Е. М. Совершенствование управления многоквартирными домами в муниципальном образовании / Е. М.

Каратаев // Вестник Кемеровского государственного университета. Серия: Политические, социологические и экономические науки. – 2017. - №2(4). – С. 34-38.

123. Каратаев Е. М. Современные подходы к системе государственного и муниципального управления жилищно-коммунальным хозяйством / Е. М. Каратаев // Сборник материалов IX Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых с международным участием «Россия молодая». 18-21 апреля 2017г., г. Кемерово / под ред. С.Г. Костюк. – Кемерово: ФГБОУ ВО «Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т.Ф. Горбачева», 2017.

124. Каратаев Е. М. Создание межмуниципальных учреждений в агломерациях городов как инструмент развития жилищно-коммунального хозяйства / Е. М. Каратаев, В. В. Меркурьев // Экономика и предпринимательство. – 2016. - №12-2 (77-2). – 259-262 с.

125. Каратаев Е. М. Этапы реформирования жилищно-коммунального хозяйства в России / Е. М. Каратаев, В.В Меркурьев // Московский экономический журнал. – 2020. - №9. – 57 с.

126. Каратаев Е. М. Жилищно-коммунальное хозяйство: определение, структура, социальная значимость / Е. М. Каратаев, В.В. Меркурьев // Проблемы современной экономики. – 2020. №4. (76). – 131-133 с.

127. Канцер Ю. А. Ресурсоснабжение жилищно-коммунального хозяйства России: вопросы теории и практики: монография / Ю. А. Канцер. – Москва : Юстицинформ, 2017. – 195 с.

128. Кирсанов С. А. Повышение эффективности предоставления жилищных и коммунальных услуг в России / С. А. Кирсанов, С. П. Кюрджиев, В. И. Хрипун. - Ростов-на-Дону : Издательство ЮРИФ РАНХИГС, 2013. – 279 с.

129. Кожевников С.А. Жилищно-коммунальное хозяйство региона: состояние, проблемы, перспективы / С.А. Кожевников ;

Федер. агентство науч. орг., Рос. акад. наук, Ин-т социал.-экон. развития территорий Рос. акад. наук. – Вологда : ИСЭРТ, 2015. – 138 с.

130. Колпаков В. Ф. Экономико-математическое моделирование: компьютерный практикум : учеб. пособие / В. Ф. Колпаков. – М. : ИНФРА-М, 2017. – 396с.

131. Кондратьева М. Н. Региональные проблемы реформирования жилищно-коммунального хозяйства / М. Н. Кондратьева; Федер. агентство по образованию, Ульян. гос. техн. ун-т. – Ульяновск: УлГТУ, 2005. – 71 с.

132. Концепция управления энергосбережением в жилищно-коммунальном хозяйстве: системный подход: монография / О. В. Максимчук, Т. А. Першина, Г. А. Голикова [и др.]. – Волгоград: Крутон, 2015. – 284 с.

133. Королева Е. Ю. Совершенствование механизма взаимодействия участников цепочки «поставщики коммунальных услуг – домохозяйства» в городских поселениях и округах (на примере Смоленской области): монография / Е. Ю. Королева. – Смоленск, 2016. – 187с.

134. Косенко С. Г. Совершенствование системы управления жилищно-коммунальным хозяйством : (на примере МО г. Армавира) / С. Г. Косенко, Е. Н. Ярмонова ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Кубан. гос. ун-т, Фил. Кубан. гос. ун-та в г. Армавире. – Армавир : Чайка А.Н., 2015. – 161 с.

135. Косинский П. Д. Муниципальное управление и местное самоуправление: учебное пособие / П. Д. Косинский, В. В. Меркурьев, 2016. – 265 с.

136. Косинский П. Д. Муниципальный менеджмент: системный подход / П. Д. Косинский, А. Г. Чупрякова, В. В. Меркурьев. – Москва : Институт исследования товародвижения и конъюнктуры оптового рынка, 2014. – 244 с.

137. Косинский П. Д. Агломерация как инструмент устойчивого развития сельских территорий региона / П. Д. Косинский, В. В. Меркурьев, А. В. Харитонов // *Фундаментальные исследования*. – 2017. - №9-2. – С. 450-454.

138. Косинский П. Д. Совершенствование местного самоуправления на основе формирования агломераций муниципальных образований: региональный аспект / П. Д. Косинский, В. В. Меркурьев // *Проблемы современной экономики*. – 2013. - № 1 (45). – С. 143-146.

139. Кемеровская область : новая система обращения с ТКО // *Инвестинфра*. 2018. URL: <http://investinfra.ru/regionalnye-operatory/keмеровskaya-oblast.html> (дата обращения 25.08.2019).

140. Маргушина С. Прямые договора – без посредников / С. Маргушина // *Жилищно-коммунальное хозяйство*. – 2016. – №3. – С.25-26.

141. Математическое моделирование агломераций муниципальных образований / П.Д. Косинский, В. А. Медведев, В. В. Меркурьев, П. Н. Победаш // *Фундаментальные исследования, научный журнал*. – 2013. – №8-6. – С. 1446-1449.

142. Меркурьев В. В. Формирование агломераций муниципальных образований: теоретические и прикладные аспекты / В. В. Меркурьев, П. Д. Косинский, А. Г. Чупрякова. - Томск: Изд-во Том. ун-та, 2015. - 206 с.

143. Меркурьев В. В. Укрупнение муниципальных образований как способ выравнивания бюджетной обеспеченности / В. В. Меркурьев // *Вестник КемГУ*. – 2014. - №1 (57). – С. 245-251.

144. Меркурьев В. В. Экономическое обоснование формирования агломераций муниципальных образований / В. В. Меркурьев, П. Д. Косинский, В. А. Медведев // *Российский научный журнал «Экономика и управление»* – 2013. – №8. – С. 11-17.

145. Меркурьев В.В. Развитие агломераций муниципальных образований региона (на материалах Кемеровской области): автореф. дис....кандидата экономических наук. Кемерово, 2014.-25 с.

146. Меркурьев В.В. Развитие агломераций муниципальных образований в регионе (на материалах Кемеровской области): дис. ...канд. экон. наук. Кемерово, 2014. -177 с.

147. Методика планирования и анализа финансово-хозяйственной деятельности организаций в различных отраслях экономики / Алексеева Н. Г., Ганюта О. Н., Брежнева О. В. [и др.] : Науч.-исслед. ин-т истории, экономики и права, Стерлитамак. фил. Башк. гос. ун-та. – Москва: Издательство Научно-исследовательского института истории, экономики и права, 2016. – 205с.

148. Москаленко А. Ф. Правовое регулирование межмуниципального сотрудничества: международно-правовой аспект и российское законодательство / А. Ф. Москаленко // Государственная власть и местное самоуправление. – 2013. - № 12. – С. 39-44.

149. Новикова З. Р. Разработка стратегии жилищно-коммунального хозяйства: проблемы и перспективы развития: сборник статей «Актуальные проблемы государственного, регионального и муниципального управления: теория, аналитика, практика» / З. Р. Новикова, В. И. Макарова / Рос. акад. нар. Хоз-ва и гос. службы при Правительстве Рос. Федерации, Оренб. фил. акад. наук, Урал. отд-ние, Ин-т экономики. – Оренбург: Университет. – Вып. 5. – Оренбург: Пресса, 2016. – 458 с.

150. Николаев В. Умные города – будущее сегодня [Электронный ресурс] / В. Николаев // Jet Info. 2015. №10. URL: [http://www.jetinfo.ru/jetinfo\\_arhiv/smart-city-nashi-retsepty/umnye-goroda-buduschee-segodnya/2015](http://www.jetinfo.ru/jetinfo_arhiv/smart-city-nashi-retsepty/umnye-goroda-buduschee-segodnya/2015) (дата обращения 20.08.2019).

151. Организационно-экономическая модель управления устойчивым развитием муниципальных образований / Лапаева М.Г., Егорычев С.А. // ВЕСТНИК ОГУ №1 (162), Оренбург, 2014. – С.33-68
152. Общероссийский классификатор видов экономической деятельности : приказ Росстандарта от 31.01.2014 №14-ст (ред. от 10.07.2018). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.11.2019).
153. Павленков М. Н. Управление предприятием жилищно-коммунального хозяйства города на основе контроллинга / М. Н. Павленков, Н. К. Кемайкин, И. М. Павленков. – Москва : Академия менеджмента и бизнес-администрирования, 2016. – 209 с.
154. Попов Р. М. О некоторых проблемах в сфере ЖКХ / Р. М. Попов // ЖКХ : Журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2017. – № 3. – С. 96–100.
155. Приоритетные направления внедрения технологий умного города в Российских городах: экспертно-аналитический доклад. 2018. URL : <https://www.csr.ru/wp-content/uploads/2018/06/Report-Smart-Cities-WEB.pdf> (дата обращения 25.08.2019).
156. Развитие организационно-экономического механизма управления качеством услуг ЖКХ на муниципальном уровне / Г. Д. Дроздов, И. В. Дроздова, Н. И. Пастухова и др. ; М-во образования и науки Рос. Федерации, С.-Петерб. гос. экон. ун-т. – Санкт-Петербург : Издательство СПбГЭУ, 2014. – 118 с.
157. Райзберг Б. А. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева и др. – М.: ИНФРА-М, 2007.
158. Рохчин В. Е. Стратегическое управление развитием муниципального образования: межмуниципальное образование / В. Е. Рохчин, В. В. Шураев, К. Н. Знаменская, 2005. – 126 с.

159. Садовникова Н. А. Анализ временных рядов и прогнозирование : учебник / Н. А. Садовникова, Р. А. Шмойлова. – Москва : Университет «Синергия», 2016. – 151 с.

160. Саенко, И. А. Развитие методологических подходов к решению проблем управления жилой недвижимостью как системой для удовлетворения жилищной потребности: монография / И. А. Саенко, К. В. Чепелева. – Москва : Креативная экономика, 2017. – 145 с.

161. Сакаева Э. З. Управление развитием жилищно-коммунального обслуживания населения на основе математического моделирования: монография / Э. З. Сакаева, Т. В. Григорьева, Л. С. Вихляева; Федер. агентство по образованию, Стерлитамак. Гос. пед. акад. им. З. Биишевой. – Стерлитамак: СГПА, 2010. – 290 с.

162. Скворцова М. А. Моделирование социальной комфортности проживания населения в регионе: жилищный аспект: монография / М. А. Скворцова. – Москва: Спутник +, 2015. – 123 с.

163. Слабинская И. А. Анализ финансовой и налоговой отчетности : учебное пособие / И. А. Слабинская, Л. Н. Кравченко. – Белгород : БГТУ, 2017. – 342 с.

164. Соломонов М. П. Организация жилищно-коммунального хозяйства на Севере (на примере Республики Саха (Якутия)) : учеб. пособие / М. П. Соломонов. – Москва : Издательский дом Академии естествознания, 2016. – 143 с.

165. Социальное положение и уровень жизни населения муниципальных образований Кемеровской области : Сборник / Кемеростат. – Кемерово. – 2018. – 211 с.

166. Спиридонов А. А. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства на современном этапе: материалы международной заочной научно-практической конференции «Проблемы и тенденции развития системы государственного, муниципального управления и регулирования экономики»

(г. Чебоксары, 2015 г.) / А. А. Спиридонов, Т. А. Бородина. – Чебоксары: Издательство Чувашского университета, 2015. – 195 с.

167. Стадолин М. Е. Управление жилищно-коммунальным хозяйством в муниципальных образованиях: учебное пособие / М. Е. Стадолин, А. П. Жуков, О. А. Петрина; М-во образования и науки Рос. Федерации, Гос. Ун-т упрв., Ин-т гос. упр. и права. – Москва : Издательский дом ГУУ, 2016. – 215 с.

168. Статистика : учебник для бакалавров : [по специальности «Финансы и кредит» / [Елисеева И. И., Гордеенко Н. М., Долотовская О. В. и др.]; под ред. И. И. Елисеевой; С.-Петерб. Гос. ун-т экономики и финансов. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юрайт, 2013. – 558 с.

169. Стаханов Д. В. Формирование системы управления жилищно-коммунальным комплексом в процессе его реформирования : учебное пособие / Д. В. Стаханов, Н. В. Жирный. – Таганрог : Ступин С. А., 2015. – 306 с.

170. Стукалов А. В. Полномочия органов местного самоуправления в сфере ЖКХ : вопросы теории и практики / А. В. Стукалов. – Москва : Проспект, 2015. – 174 с.

171. Султанова Е. В. Основы функционирования ЖКХ: учебное пособие / Е. В. Султанова, Я. А. Волынчук; М-во образования и науки Рос. Федерации, Владивосток. гос. ун-т экономики и сервиса. – Владивосток: Издательство ВГУЭС, 2017. – 87 с.

172. Тальянов С. Ю. Организационно-финансовые основы функционирования ЖКХ региона : монография / С. Ю. Тальянов; М-во образования и науки Рос. Федерации, Иван. гос. хим.-технолол. ун-т. – 2-е изд., перераб. и доп. – Иваново : ИГХТУ, 2015. – 176 с.

173. Тимофеев В. С. Эконометрика: учебник / В. С. Тимофеев, А. В. Фаддеенков, В. Ю. Щеколдин. – 4-е изд., перераб. и доп. – Новосибирск : Издательство НГТУ, 2015. – 352 с.

174. Тумакова Е. И. Трансформация экономических отношений в ЖКХ: муниципальный аспект: монография / Е. И. Тумакова, И. А. Кузнецов; М-во образования и науки Рос. Федерации, Тамб. гос. ун-т им. Г. Р. Державина. – Тамбов: Издательство ТГУ, 2011. – 179 с.

175. Упоров И. В. Полномочия органов местного самоуправления и их реализация в основных сферах жизнедеятельности муниципальных образований (организационно-правовой аспект): учебное пособие / И. В. Упоров, В. В. Грицай; Краснодар. ун-т МВД России. – Краснодар: КрУ МВД России, 2016. – 166 с.

176. Управление организацией на принципах TQM = Organization management based on TQM principles : учебное пособие / Э. П. Набоков. – Москва : Юстицинформ, 2017. – 361 с.

177. Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья / О. Е. Фролова, С. С. Сохранов, С. А. Яременко, Р.А. Шепс. – Москва: Российская газета, 2017. – 175с.

178. Фаттахов Д. Р. Процесс и процессный подход // Студенческий форум : электрон. научн. журн. 2018. № 8 (29). URL: <https://nauchforum.ru/journal/stud/29/34726> (дата обращения: 22.07.2020).

179. Хазанова Л. Э. Математические методы в экономике : учеб. пособие / Л. Э. Хазанова. – 3-е изд., стер. – Москва : Волтерс Клувер, 2007. – 130 с.

180. Хышова Т. В. Организационно-экономические аспекты функционирования некоммерческих организаций в сфере жилищно-коммунальных услуг / Т. В. Хышова, В. С. Лосев; М-во образования и науки Рос. Федерации, Тихоокеан. Гос. ун-т. – Хабаровск : Издательство ТОГУ, 2016. – 161 с.

181. Цахоев А. Н. История российского законодательства об управлении многоквартирными домами // Вестник международного института экономики и права. – 2011. - №2 (2). – С. 153-161.

182. Черняк В. З. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика: учебное пособие / В. З. Черняк. – 2-е изд., перераб. – Москва; КноРус, 2008. – 391 с.

183. Шаповаленко В. А. Современные подходы к реформированию ЖКХ на территории Москвы и Московской области / В. А. Шаповаленко, Е. В. Дехтярь, М. М. Костышак // Экономика и предпринимательство. – 2018. - № 7. – С. 519-523.

184. Шабашев В. А. Агломерация как инструмент организации межмуниципального сотрудничества в регионе / В. А. Шабашев, В. В. Меркурьев // Наука, образование, общество. – 2015. - №3(5). – С. 78–87.

185. Шваков Е. Е. Модернизация социальной инфраструктуры как фактор социально-экономического развития региона: монография / Е. Е. Шваков, Н. В. Бойко; М-во образования и наук РФ, Алт. гос. ун-т. – Барнаул : Издательство Алтайского государственного университета, 2015. – 195 с.

186. Шваков Е. Е. Инструментарий инвестиционной стратегии муниципального образования и управление ее реализацией / Е. Е. Шваков, И. С. Чистякова // Вестник НГУЭУ. – 2017. - №3. – С. 60-73.

187. Шваков Е. Е. Региональный кластер как форма территориальной организации производства: монография / Е. Е. Шваков, Н. И. Клепикова. – Барнаул: Изд-во Алт. ун-та, 2014. – 130 с.

188. Шнитин Ю. В. Эконометрика. Статистические модели : учебное пособие / Ю. В. Шнитин, М. К. Измайлов ; под общ. Ред. В. В. Кобзева. – Санкт-Петербург ; Издательство Политехнического университета, 2016. – 150 с.

189. Экономика жилищной сферы: учебник / В. В. Бузырев, Н. В. Васильева, В. С. Чекалин, В. Ф. Мартынов; под ред. В. В. Бузырева. – 2-е изд. – Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2016. – 361 с.

190. Юкаева В. С. Принятие управленческих решений : учебник / В. С. Юкаева, Е. В. Зубарева, В. В. Чувикова. - Москва : Дашков и Ко, 2011 (Люберцы, Московская область). – 322 с.

191. Housing, markets and policy / ed. by P. Malpass, R. Rowlands. – London ; New York : Routledge, 2010. – X.266 p. : ill. – (Housing and society series). – Bibliogr. at the end of the chapters. – Ind.: p. 259-266.

Таблица А.1 – Исторический аспект развития видов жилищного фонда и органов управления им

Виды жилищного фонда	Органы управления
<p><b>Государственный жилищный фонд</b> (существует с 1983 г. по настоящее время)                      В 1992 г. включал:                      - ведомственный фонд, состоящий в государственной собственности РФ;                      - фонд, находящийся в собственности республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт – Петербурга, а также ведомственный фонд                      С 1997г. включал:                      - ведомственный фонд, состоящий в государственной собственности;                      - фонд, находящийся в собственности субъектов РФ, а также ведомственный фонд.                      С 2005г. включает совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ)</p>	<p><b>Органы управления, определенные Жилищным кодексом 1983 г.:</b>                      - исполнительные комитеты и образуемые ими органы управления;                      - министерства, государственные комитеты, ведомства и подчиненные им предприятия, учреждения, организации.  <b>В соответствии с Основами жилищной политики 1992 г.</b> находился в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности.  <b>С 2005 г. существуют следующие способы управления:</b>                      - непосредственное управление;                      - управление жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;                      - управление управляющей организацией.</p>
<p><b>Муниципальный жилищный фонд</b> (существует с 1992 г. по настоящее время)                      С 1992 г. муниципальный жилищный фонд – это фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно - территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт - Петербурге, а также ведомственный фонд.                      С 2004 г. муниципальный жилищный фонд – это фонд, находящийся в собственности муниципальных образований, а также ведомственный фонд.                      С 2005 г. муниципальный жилищный фонд – это совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.</p>	<p><b>В соответствии с Основами жилищной политики 1992 г.</b> находился в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.  <b>С 2005 г. существуют следующие способы управления:</b>                      - непосредственное управление;                      - управление жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;                      - управление управляющей организацией.</p>
<p><b>Частный жилищный фонд</b> (существует с 1992 г. по настоящее время):                      С 1992 г. частный жилищный фонд – это:                      - фонд, находящийся в собственности граждан;                      - фонд, находящийся в собственности юридических лиц.                      С 2005 г. частный жилищный фонд – это совокупность жилых помещений,</p>	<p><b>С 2005 г. существуют следующие способы управления:</b>                      - непосредственное управление;                      - управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом                      - управление управляющей организацией.</p>

Виды жилищного фонда	Органы управления
находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц.	
<p><b>Общественный жилищный фонд</b> (существовал с 1983 г. по 2004 г.)</p> <p>С 1983 г. фонд принадлежал колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям.</p> <p>С 1992 г. общественный жилищный фонд – это фонд, состоящий в собственности общественных объединений.</p>	<p>Органы управления колхозов и других кооперативных организаций, их объединений, органами профсоюзных и иных общественных организаций в соответствии с их уставами (положениями).</p>
<p><b>Индивидуальный жилищный фонд</b> (личная собственность граждан) (существовал с 1983 г. по 2004 г.)</p>	<p>Граждане</p>
<p><b>Фонд жилищно-строительных кооперативов</b> (существовал с 1983 г. по 1992 г.)</p>	<p>Органы управления кооперативов в соответствии с их уставами.</p>
<p><b>Жилищный фонд в коллективной собственности</b> (существовал с 1992 г. до 1997 г.) - фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений.</p>	<p>Находился в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности.</p>

Таблица Б.1 – Полномочия органов местного самоуправления в сфере ЖКХ

Наименование нормативно-правового акта	Полномочия органов местного самоуправления
<p>Жилищный кодекс РФ (ред. от 03.08.2018)</p>	<p>Органы местного самоуправления:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;</li> <li>- обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;</li> <li>- организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования;</li> <li>- осуществляют в соответствии со своей компетенцией государственный контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства;</li> <li>- осуществляют в соответствии со своей компетенцией государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль;</li> <li>- размещают в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – система) информацию в соответствии с законодательством РФ.</li> </ul> <p><b>Органы местного самоуправления создают условия для управления многоквартирными домами:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;</li> <li>- могут предоставлять управляющим организациям, ТСЖ либо ЖК или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;</li> <li>- содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность;</li> <li>- содействуют созданию и деятельности в муниципальном образовании общественных объединений и иных некоммерческих организаций;</li> <li>- проводят открытый конкурс по отбору управляющей организации, если собственниками помещений не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, уведомляют всех собственников о результатах указанного конкурса и об условиях управления этим домом;</li> <li>- проводят открытый конкурс по отбору управляющей организации в случае выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;</li> <li>- в определенных ЖК РФ случаях созывают собрание собственников помещений.</li> </ul> <p><b>В сфере организации проведения капитального ремонта органы местного самоуправления:</b></p>

Наименование нормативно-правового акта	Полномочия органов местного самоуправления
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- предоставляют органам государственной власти субъекта РФ сведения, необходимые для подготовки региональных программ капитального ремонта;</li> <li>- в обязательном порядке утверждают краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта РФ, в порядке, установленном этим нормативным правовым актом;</li> <li>- размещают краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в системе;</li> <li>- в обязательном порядке информируют собственников помещений в многоквартирном доме о последствиях непринятия ими решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в сроки, установленные органом государственной власти субъекта РФ;</li> <li>- созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее;</li> <li>- в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленные сроки, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора определенной ЖК РФ информации, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении, в том числе с использованием системы.</li> </ul>
<p>Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступающими в силу с 19.08.2018)</p>	<p>В соответствии со ст. 16 к вопросам местного значения городского округа относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством РФ;</li> <li>- осуществление в ценовых зонах теплоснабжения муниципального контроля за выполнением единой теплоснабжающей организацией мероприятий по строительству, реконструкции и (или) модернизации объектов теплоснабжения, необходимых для развития, повышения надежности и энергетической эффективности системы теплоснабжения и определенных для нее в схеме теплоснабжения в пределах полномочий, установленных Федеральным законом «О теплоснабжении»;</li> <li>- организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, осуществление муниципального жилищного контроля;</li> <li>- участие в организации деятельности по сбору (в том числе раздельному сбору), транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, захоронению твердых коммунальных отходов.</li> </ul> <p>В соответствии со ст. 17 органы местного самоуправления городских округов обладают следующими полномочиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- создание муниципальных предприятий и учреждений, осуществление финансового обеспечения деятельности муниципальных казенных учреждений и финансового обеспечения выполнения муниципального задания бюджетными и автономными муниципальными учреждениями, а также осуществление закупок</li> </ul>

Наименование нормативно-правового акта	Полномочия органов местного самоуправления
	<p>товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- установление тарифов на услуги, предоставляемые муниципальными предприятиями и учреждениями, и работы, выполняемые муниципальными предприятиями и учреждениями, если иное не предусмотрено федеральными законами;</li> <li>- регулирование тарифов на подключение к системе коммунальной инфраструктуры, тарифов организаций коммунального комплекса на подключение, надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, надбавок к ценам (тарифам) для потребителей;</li> <li>- разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городских округов;</li> <li>- организация сбора статистических показателей, характеризующих состояние экономики и социальной сферы муниципального образования, и предоставление указанных данных органам государственной власти.</li> </ul>
<p>Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (ред. от 23.04.2018)</p>	<p>Органы местного самоуправления:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- утверждают муниципальные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов (ст. 15);</li> <li>- принимают решение о включении в муниципальную адресную программу или региональную адресную программу многоквартирных домов, которые подлежат капитальному ремонту, которым планируется предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда, средств долевого финансирования бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) местных бюджетов на проведение капитального ремонта, при наличии решений общих собраний членов товариществ собственников жилья, членов жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в многоквартирных домах об участии в указанной адресной программе (ст. 15);</li> <li>- в течение четырнадцати дней со дня получения средств бюджета субъекта РФ, полученных за счет средств Фонда и предусмотренных в бюджете субъекта РФ на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, принимает решение о распределении полученных средств и предусмотренных в местном бюджете средств на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов между многоквартирными домами, которые включены в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, выбранными собственниками помещений в многоквартирных домах (ст. 20);</li> <li>- в течение семи дней со дня принятия указанного решения обязаны уведомить товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах управляющие организации, которые осуществляют управление многоквартирными домами, в отношении которых принято такое решение, о принятии такого решения с указанием объема средств, предусмотренных на</li> </ul>

Наименование нормативно-правового акта	Полномочия органов местного самоуправления
	<p>проведение капитального ремонта конкретного многоквартирного дома (ст. 20);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в течение пяти рабочих дней со дня поступления определенных документов, перечисляет средства, предусмотренные на проведение капитального ремонта многоквартирного дома на банковские счета (ст. 20);</li> <li>- определяет порядок выплаты товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо собственниками помещений в многоквартирном доме средств на долевое финансирование капитального ремонта многоквартирного дома, в том числе порядок, предусматривающий возможность предоставления рассрочки выплаты таких средств (ст. 20);</li> <li>- согласование актов приемки работ по капитальному ремонту многоквартирного дома (ст. 20).</li> </ul>
<p>Федеральный закон от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 23.04.2018) (ст. 8)</p>	<p>Полномочия в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разработка и реализация муниципальных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности;</li> <li>- установление требований к программам в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности организаций коммунального комплекса, цены (тарифы) на товары, услуги которых подлежат установлению органами местного самоуправления;</li> <li>- информационное обеспечение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, определенных в качестве обязательных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, а также предусмотренных соответствующей муниципальной программой в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности;</li> <li>- координация мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности и контроль за их проведением муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями;</li> <li>- осуществление иных полномочий в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, отнесенных указанным Федеральным законом, другими федеральными законами к полномочиям органов местного самоуправления.</li> </ul>
<p>Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (ред. от 29.07.2017)</p>	<p>Полномочия по организации теплоснабжения на соответствующих территориях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- организация обеспечения надежного теплоснабжения потребителей на территориях поселений, городских округов, в том числе принятие мер по организации обеспечения теплоснабжения потребителей в случае неисполнения теплоснабжающими организациями или теплосетевыми организациями своих обязательств либо отказа указанных организаций от исполнения своих обязательств;</li> <li>- рассмотрение обращений потребителей по вопросам надежности теплоснабжения в порядке, установленном правилами организации теплоснабжения, утвержденными Правительством РФ;</li> <li>- реализация предусмотренных частями указанного Федерального закона полномочий в области регулирования цен (тарифов) в сфере теплоснабжения;</li> <li>- выполнение требований, установленных правилами оценки готовности поселений, городских округов к отопительному периоду,</li> </ul>

Наименование нормативно-правового акта	Полномочия органов местного самоуправления
	<p>и контроль за готовностью теплоснабжающих организаций, теплосетевых организаций, отдельных категорий потребителей к отопительному периоду;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- согласование вывода источников тепловой энергии, тепловых сетей в ремонт и из эксплуатации (в определенных законом случаях);</li> <li>- утверждение схем теплоснабжения поселений, городских округов с численностью населения менее пятисот тысяч человек, в том числе присвоение статуса единой теплоснабжающей организации;</li> <li>- согласование инвестиционных программ организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, за исключением таких программ, которые согласовываются в соответствии с законодательством РФ об электроэнергетике;</li> <li>- осуществление в ценовых зонах теплоснабжения после окончания переходного периода муниципального контроля за выполнением единой теплоснабжающей организацией мероприятий по строительству, реконструкции и модернизации объектов теплоснабжения, необходимых для развития, повышения надежности и энергетической эффективности системы теплоснабжения, определенных для нее в схеме теплоснабжения;</li> <li>- рассмотрение разногласий, возникающих между единой теплоснабжающей организацией и потребителем тепловой энергии при определении в договоре теплоснабжения значений параметров качества теплоснабжения и (или) параметров, отражающих допустимые перерывы в теплоснабжении, в ценовых зонах теплоснабжения, в порядке обязательного досудебного урегулирования споров и определение значений таких параметров, рекомендуемых для включения в договор теплоснабжения;</li> <li>- осуществление иных полномочий.</li> </ul>
<p>Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» (ред. от 26.07.2017)</p>	<p>В соответствии со ст.7 организация газоснабжения населения является полномочием органов местного самоуправления городских поселений, городских округов и осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ и муниципальными нормативными правовыми актами.</p> <p>Организация газоснабжения поселений в границах муниципального района, а также организация газоснабжения населения сельских поселений, если иное не установлено законом субъекта РФ, и межселенной территории является полномочием органов местного самоуправления муниципального района и осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ и муниципальными нормативными правовыми актами.</p> <p>В соответствии со ст.18 органами местного самоуправления ежегодно предусматриваются в соответствующих бюджетах средства на финансирование поставок газа, объем потребления которого согласован.</p>
<p>Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (ст. 6) (ред. от 29.07.2017)</p>	<p>Полномочия органов местного самоуправления городских поселений, городских округов по организации водоснабжения и водоотведения:</p> <p>1) организация водоснабжения населения, в том числе принятие мер по организации водоснабжения населения и (или) водоотведения в случае невозможности исполнения организациями, осуществляющими горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, своих обязательств либо в случае отказа указанных организаций от исполнения своих обязательств;</p>

Наименование нормативно-правового акта	Полномочия органов местного самоуправления
	<p>2) определение для централизованной системы холодного водоснабжения и (или) водоотведения поселения, городского округа гарантирующей организации;</p> <p>3) согласование вывода объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения в ремонт и из эксплуатации;</p> <p>4) утверждение схем водоснабжения и водоотведения поселений, городских округов;</p> <p>5) утверждение технических заданий на разработку инвестиционных программ;</p> <p>6) согласование инвестиционных программ;</p> <p>7) согласование планов снижения сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в поверхностные водные объекты, подземные водные объекты и на водосборные площади;</p> <p>8) принятие решений о порядке и сроках прекращения горячего водоснабжения с использованием открытых систем теплоснабжения (горячего водоснабжения) и об организации перевода абонентов, объекты капитального строительства которых подключены (технологически присоединены) к таким системам, на иную систему горячего водоснабжения в случаях, предусмотренных указанным Федеральным законом;</p> <p>9) заключение соглашений об условиях осуществления регулируемой деятельности в сфере водоснабжения и водоотведения в случаях, предусмотренных указанным Федеральным законом;</p> <p>10) иные полномочия, установленные указанным Федеральным законом.</p>

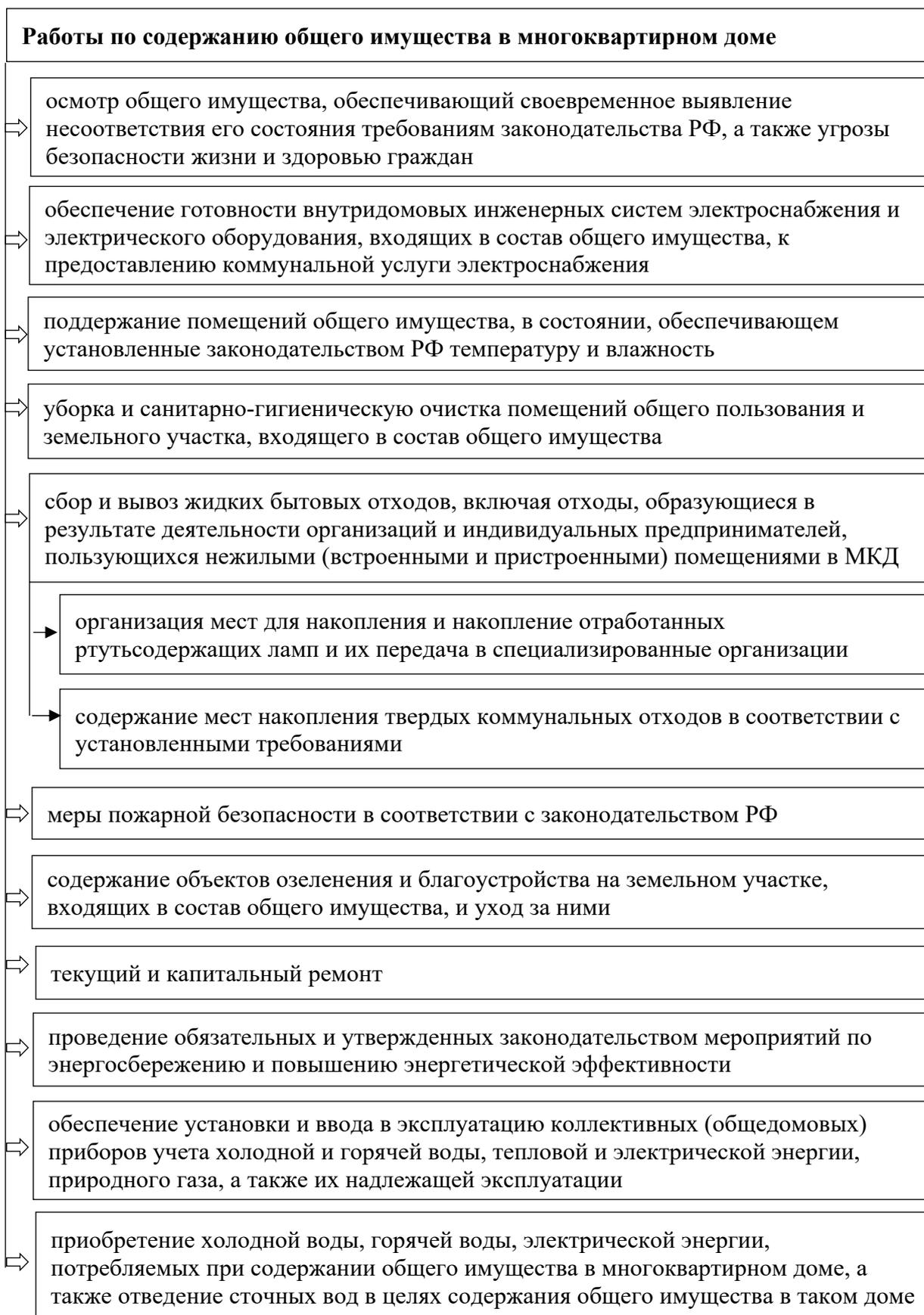


Рис. В.1 – Работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (ред. от 27.03.2018)

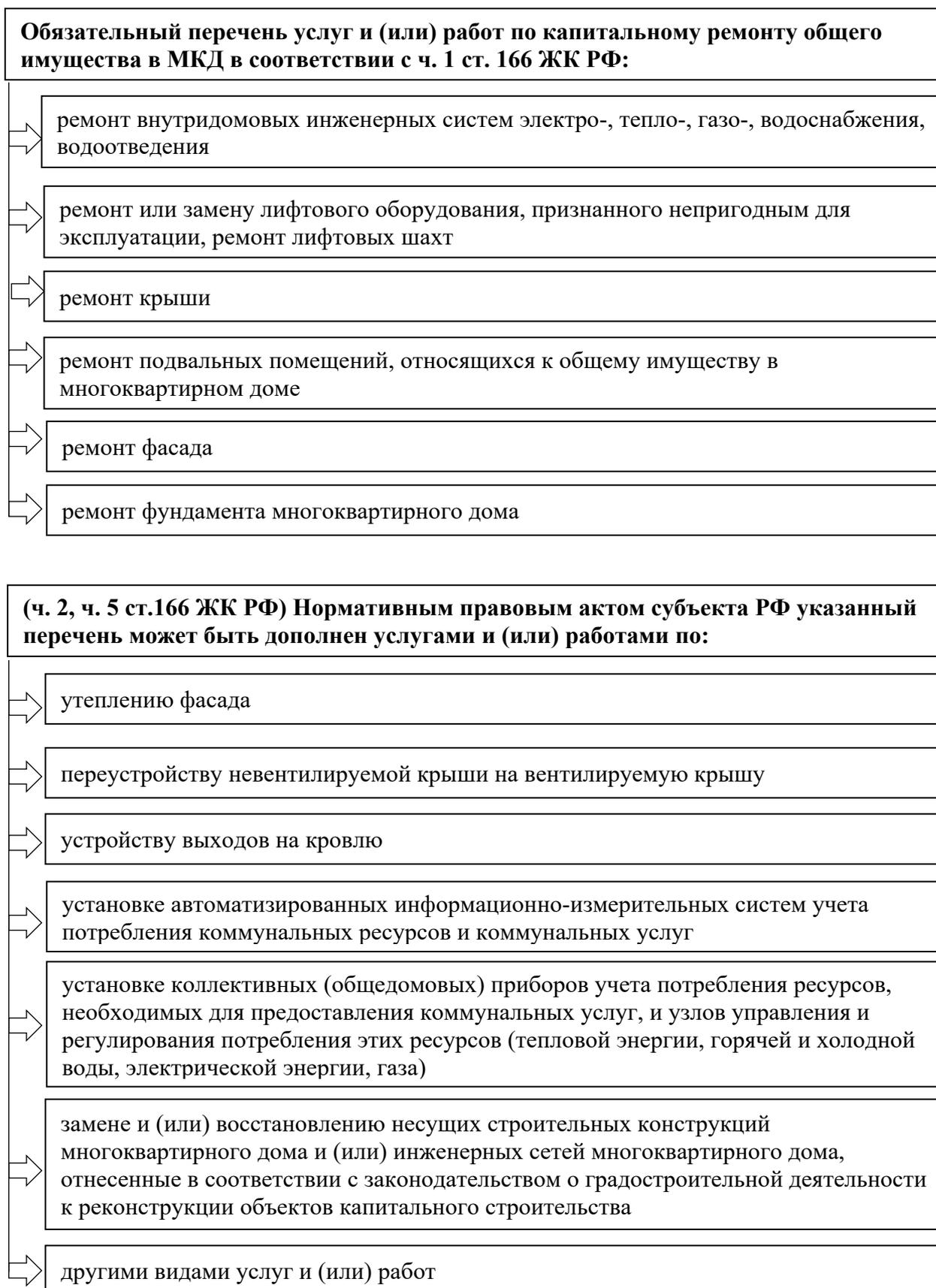


Рис. Г.1 – Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии со ст. 166 ЖК РФ (ред. от 03.04.2018)

Таблица Д.1 – Динамика изменения основных показателей социально-экономического развития г. Кемерово и Кемеровского муниципального района

Наименование показателя	Ед. изм.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Численность населения на 1 января текущего года						
г. Кемерово	чел.	540095	544006	549159	553076	556920
моложе трудоспособного возраста	чел.	86430	89125	92031	95000	97623
трудоспособного возраста	чел.	336594	334865	333901	331571	329522
старше трудоспособного возраста	чел.	117071	120016	123227	126505	129775
Кемеровский район	чел.	46034	46883	46792	47141	47130
моложе трудоспособного возраста	чел.	8955	9291	9402	9525	9458
трудоспособного возраста	чел.	27112	27079	26420	26122	25727
старше трудоспособного возраста	чел.	9967	10513	10970	11494	11945
Среднегодовая численность работников организаций						
г. Кемерово	тыс. чел.	225,5	222,2	211,6	208,6	200,3
Кемеровский район	тыс. чел.	17,1	16,1	18,0	17,9	17,7
Уровень безработицы (отношение численности безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, к численности населения в трудоспособном возрасте)						
г. Кемерово	%	0,8	1,0	1,5	1,6	1,2
Кемеровский район	%	1,4	1,8	2,1	2,5	2,1
Кемеровская область	%	1,5	1,8	2,3	2,2	1,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (включая субъектов малого предпринимательства)						
г. Кемерово	руб.	27050	28343	29563	31261	33813
Кемеровский район	руб.	27619	28420	30362	32967	36366
Кемеровская область	руб.	25326	26809	28263	30115	32648
Предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (число семей, получавших субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, на конец года, в % от общего числа семей)						
г. Кемерово	%	3,1	3,0	3,1	3,3	3,4
Кемеровский район	%	4,1	3,8	3,6	3,2	3,3
Кемеровская область	%	3,9	3,8	3,9	4,2	4,2
Оборот розничной торговли и общественного питания на душу населения (в фактически действовавших ценах)						
г. Кемерово	руб.	200202	190921	195618	182140	193268
Кемеровский район	руб.	55160	50562	59463	77450	88233
Объем платных услуг населению (в процентах к предыдущему году в сопоставимых ценах)						
г. Кемерово	%	99,8	99,0	98,3	100,04	104,3
Кемеровский район	%	88,9	107,6	98,7	99,9	104,6
Инвестиции в основной капитал за счет средств местного бюджета						
г. Кемерово	тыс. руб.	1228001	2092380	2129158	1634994	1367001
Кемеровский район	тыс. руб.	231350,6	53984	61192	48366	42086
Индекс потребительских цен (тарифов) на услуги (декабрь к декабрю предыдущего года)						
Кемеровская область	%	108,6	111,4	106,4	101,1	104,4

Таблица Е.1 – Динамика структуры расходов бюджета города Кемерово

Наименование показателя	Ед. изм.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Расходы всего, в том числе	млн руб.	16168,6	18546,8	19274,7	17943,8	20093,5
Общегосударственные вопросы	млн руб.	854,3	844,5	861,7	896,7	897,5
в % к общей сумме расходов бюджета	%	5,3	4,6	4,5	5,0	4,5
Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	млн руб.	59,9	60,5	57,7	44,6	41,8
в % к общей сумме расходов бюджета	%	0,4	0,3	0,3	0,2	0,2
Национальная экономика	млн руб.	2231,7	2541,4	2112,4	2643,3	3287,4
в % к общей сумме расходов бюджета	%	13,8	13,7	11,0	14,7	16,4
Жилищно-коммунальное хозяйство	млн руб.	2555,9	3209,9	4314,7	2295,5	4447,9
в % к общей сумме расходов бюджета	%	15,8	17,3	22,4	12,8	22,1
Образование	млн руб.	6725,8	7868,8	7754,7	7839,7	7518,8
в % к общей сумме расходов бюджета	%	41,6	42,4	40,2	43,8	37,4
Культура, кинематография	млн руб.	278,8	292,9	282,3	274,6	297,7
в % к общей сумме расходов бюджета	%	1,7	1,6	1,5	1,5	1,5
Здравоохранение	млн руб.	535,9	347,8	336,2	430,9	61,7
в % к общей сумме расходов бюджета	%	3,3	1,9	1,7	2,4	0,3
Социальная политика	млн руб.	2586,0	3058,0	3099,1	2976,3	2948,6
в % к общей сумме расходов бюджета	%	16,0	16,5	16,1	16,6	14,7
Физическая культура и спорт	млн руб.	328,4	300,4	391,6	385,4	352,8
в % к общей сумме расходов бюджета	%	2,0	1,6	2,0	2,1	1,8
Прочие расходы	млн руб.	11,9	22,6	64,3	156,8	239,3
в % к общей сумме расходов бюджета	%	0,1	0,1	0,3	0,9	1,2

Таблица Ж.1 – Динамика структуры расходов бюджета Кемеровского района

Наименование показателя	Ед. изм.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Расходы всего, в том числе	млн руб.	1812,4	2039,6	1837,4	1752,0	1873,0
Общегосударственные вопросы	млн руб.	113,9	107,0	157,5	126,8	121,5
в % к общей сумме расходов бюджета	%	6,3	5,2	8,6	7,2	6,5
Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	млн руб.	4,8	3,1	5,8	3,1	3,2
в % к общей сумме расходов бюджета	%	0,3	0,2	0,3	0,2	0,2
Национальная экономика	млн руб.	72,7	98,7	113,6	132,4	115,9
в % к общей сумме расходов бюджета	%	4,0	4,8	6,2	7,6	6,2
Жилищно-коммунальное хозяйство	млн руб.	324,3	292,7	280,5	281,4	384,3
в % к общей сумме расходов бюджета	%	17,9	14,4	15,3	16,1	20,5
Образование	млн руб.	743,0	889,0	595,1	582,6	588,6
в % к общей сумме расходов бюджета	%	41,0	43,6	32,4	33,3	31,4
Культура, кинематография	млн руб.	111,7	129,9	169,7	148,0	155,9
в % к общей сумме расходов бюджета	%	6,2	6,4	9,2	8,4	8,3
Здравоохранение	млн руб.	29,2	14,8	15,7	19,3	29,0
в % к общей сумме расходов бюджета	%	1,6	0,7	0,9	1,1	1,5
Социальная политика	млн руб.	226,4	297,3	312,4	304,6	302,8
в % к общей сумме расходов бюджета	%	12,5	14,6	17,0	17,4	16,2
Физическая культура и спорт	млн руб.	2,5	1,9	46,6	14,9	33,7
в % к общей сумме расходов бюджета	%	0,1	0,1	2,5	0,9	1,8
Межбюджетные трансферты и прочие расходы	млн руб.	183,9	205,2	140,5	138,9	138,1
в % к общей сумме расходов бюджета	%	10,1	10,1	7,6	7,9	7,4

Таблица И.1 – Структура расходов бюджета г. Кемерово на жилищное и коммунальное хозяйство, тыс. руб.

Наименование показателя	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Жилищное хозяйство всего, в том числе:	338019,6	256057,5	630437,6
Муниципальная программа «Обеспечение жилыми помещениями отдельных категорий граждан на территории города Кемерово»	4202,9	5051,8	58463,0
Муниципальная программа «Жилищная и социальная инфраструктура города Кемерово»	45821,5	10626,4	8762,9
Резервные фонды местных администраций в рамках муниципальной программы «Управление муниципальными финансами города Кемерово»	1994,4	596,0	2915,4
Муниципальная программа «Жилищно-коммунальный комплекс города Кемерово»	0,0	0,0	280095,7
Муниципальная программа «Формирование современной городской среды в городе Кемерово на 2017 год»	0,0	0,0	278687,2
Муниципальная программа «Переселение граждан города Кемерово из домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу» на 2013-2017 годы	6300,1	635,3	0,0
Муниципальная программа «Жилищно-коммунальный комплекс, энергосбережение и повышение энергоэффективности на территории города Кемерово»	161614,1	136949,3	0,0
Непрограммные направления расходов: компенсация выпадающих доходов организациям, предоставляющим населению жилищные услуги по тарифам, не обеспечивающим возмещение издержек	118086,6	102198,7	0,0
Непрограммные направления расходов муниципального образования: капитальный ремонт муниципального жилого фонда	0,0	0,0	1269,5
Обеспечение деятельности «Центр содействия в улучшении жилищных условий»	0,0	0,0	243,9
<b>Коммунальное хозяйство</b>	<b>3500727,5</b>	<b>1542817,5</b>	<b>3013996,2</b>
Муниципальная программа «Повышение эффективности управления муниципальной собственностью города Кемерово»	0,0	0,0	116186,1
Муниципальная программа «Жилищная и социальная инфраструктура города Кемерово»	34631,0	25938,5	11063,1
Непрограммные направления расходов	3415737,0	1506427,2	2685,9
Резервные фонды местных администраций в рамках муниципальной программы «Управление муниципальными финансами города Кемерово»	377,9	0,0	0,0
Муниципальная программа «Жилищно-коммунальный комплекс, энергосбережение и повышение энергоэффективности на территории города Кемерово»	49981,6	10451,8	0,0
Компенсация выпадающих доходов организациям, предоставляющим населению услуги теплоснабжения по тарифам, не обеспечивающим возмещение издержек	3118961,8	1197368,5	0,0
Компенсация выпадающих доходов организациям, предоставляющим населению услуги водоснабжения и водоотведения по тарифам, не обеспечивающим возмещение издержек (с 2017 г. в рамках программы «Жилищно-коммунальный комплекс города Кемерово»)	296775,2	308275,8	2651306,5
Другие мероприятия программы «Жилищно-коммунальный комплекс города Кемерово»	0,0	0,0	232754,6
Обеспечение деятельности (оказание услуг) муниципального бюджетного учреждения «Городской центр энергосбережения»	0,0	782,9	0,0

Таблица К.1 – Состояние коммунальной инфраструктуры г. Кемерово

Наименование показателя	Ед. изм.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Одиночное протяжение уличной газовой сети, в том числе	м	216889	287840	287840	290962	299142
нуждающейся в замене и ремонте	м	19835	2677	-	-	-
Заменено и отремонтировано уличной газовой сети	м	11203	20140	2677	36462	-
Одиночное протяжение уличной канализационной сети, в том числе	м	134000	134000	177900	182600	182600
нуждающихся в замене	м	74100	74100	74100	74100	74100
Заменено и отремонтировано канализационных сетей	м	3000	3500	2300	2290	2260
Одиночное протяжение уличной водопроводной сети, всего, в том числе	м	565400	565400	851400	853300	855400
нуждающейся в замене	м	344200	344200	344200	344200	344200
Заменено водопроводных сетей всего, в том числе	м	21000	20886	15700	13100	15400
Протяженность тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении всего, в том числе	м	520800	530512	578100	583637	576710
нуждающихся в замене	м	7800	2400	3600	1520	2720
Заменено тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении всего, в том числе	м	8500	10460	7200	4900	7020

Таблица Л.1 – Состояние коммунальной инфраструктуры Кемеровского района

Наименование показателя	Ед. изм.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Одинокое протяжение уличной газовой сети, в том числе	м	61857	61857	73865	78561	63741
нуждающейся в замене и ремонте	м	-	-	-	-	-
Заменено и отремонтировано уличной газовой сети	м	-	-	-	-	-
Одинокое протяжение уличной канализационной сети, в том числе	м	16300	16640	15500	11100	11100
нуждающихся в замене	м	-	51	3000	3000	3500
Заменено и отремонтировано канализационных сетей	м	470	150	-	-	-
Одинокое протяжение уличной водопроводной сети, всего, в том числе	м	189100	382995	211700	210900	211700
нуждающейся в замене	м	32800	108500	74100	74100	76200
Заменено водопроводных сетей всего, в том числе	м	10700	4050	5600	6000	4500
Протяженность тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении всего, в том числе	м	72420	61545	60400	60400	60400
нуждающихся в замене	м	5460	20300	25000	22000	18300
Заменено тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении всего, в том числе	м	8386	4460	3100	3700	3700

Таблица М.1 – Основные задачи и функции управлений жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Кемерово и администрации Кемеровского района

	УЖКХ администрации г. Кемерово	УЖКХ администрации Кемеровского района
Задачи	<p>1. Формирование и проведение единой политики в области жилищно-коммунального хозяйства, обеспечение его комплексного развития.</p> <p>2. Переход на территории города к новым формам управления многоквартирными домами.</p> <p>3. Обеспечение выполнения на территории города Кемерово условий предоставления средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>4. Организация в границах города электро-, газо-, тепло- и водоснабжения населения, водоотведения и снабжения населения топливом.</p> <p>5. Разработка и реализация на территории города концепций и муниципальных программ развития жилищно-коммунального хозяйства, энергосбережения и повышения энергетической эффективности.</p> <p>6. Регулирование, управление и контроль за деятельностью подведомственных организаций жилищно-коммунального хозяйства в городе Кемерово с целью эффективного их функционирования и наиболее полного удовлетворения потребностей населения в их услугах.</p> <p>7. Создание правовых, экономических и организационных основ энергосбережения и повышения энергетической эффективности.</p> <p>8. Экономия бюджетных средств в результате реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности</p>	<p>1. Формирование и реализация единой отраслевой политики, направленной на создание для населения Кемеровского муниципального района безопасных и комфортных условий проживания в жилищном фонде, создание условий для предоставления коммунальных услуг установленных стандартов качества.</p> <p>2. Обеспечение функционирования и развития жилищно-коммунального хозяйства.</p>
Функции	<p>1. Функции в области распоряжения муниципальным имуществом (подготовка предложений о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных унитарных предприятий, муниципальных учреждений, назначение и освобождение от должности руководителей муниципальных предприятий, муниципальных учреждений, организаций и заключение с ними трудовых договоров и др.).</p> <p>2. Функции в области экономики:</p> <p>2.1. Разрабатывает и анализирует исполнение мероприятий по снижению издержек, увеличению доходной части бюджета города.</p> <p>2.2. Организует работу по пересмотру размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, договорам найма специализированных жилых помещений муниципального жилищного фонда и для собственников помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.</p> <p>2.3. Осуществляет расчет цен на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов в целях проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для</p>	<p>1. Участие в обеспечении выполнения работ на территории района по жилищно-коммунальным объектам.</p> <p>2. Участие в организации муниципального планирования и контроле мероприятий по подготовке к зиме объектов жизнеобеспечения района, обеспечения комфортного проживания жителей района.</p> <p>3. Участие в формировании перспективных планов и приоритетов развития коммунальной инфраструктуры района для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения района.</p> <p>4. Участие в реализации федеральных и областных программ социально экономического развития района.</p> <p>5. Участие в разработке проектов постановлений и распоряжений в области жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>6. Участие в осуществлении контроля мероприятий, направленных на выполнение требований, ремонтно-строительных работ и законодательства по соблюдению действующих стандартов и нормативов в области жилищно-коммунального хозяйства.</p>

	УЖКХ администрации г. Кемерово	УЖКХ администрации Кемеровского района
	<p>управления многоквартирными домами.</p> <p>2.4. Осуществляет расчет начальной цены муниципального контракта на выполнение работ (услуг) по содержанию и ремонту муниципальных жилых домов.</p> <p>2.5. Осуществляет расчет финансовых планов подведомственных предприятий и контролирует их исполнение.</p> <p>2.6. Проводит экономический анализ производственной и финансово-экономической деятельности подведомственных муниципальных предприятий.</p> <p>2.7. Проводит балансовые комиссии подведомственных муниципальных предприятий, муниципальных учреждений, организаций.</p> <p>2.8. Контролирует движение и списание основных средств в подведомственных муниципальных предприятиях и учреждениях.</p> <p>2.9. Утверждает положения о премировании руководителей муниципальных предприятий.</p> <p>3. В области финансирования (разрабатывает перспективные и годовые планы и программы развития жилищно-коммунального хозяйства и др.).</p> <p>4. В области жилищного хозяйства.</p> <p>4.1. Организует управление муниципальным жилищным фондом.</p> <p>4.2. Обеспечивает подготовку и проведение открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственники помещений которых не приняли решение о способе управления многоквартирным домом либо принятое решение не было реализовано.</p> <p>4.3. Организует работу, направленную на совершенствование существующего порядка расчетов за жилье и коммунальные услуги.</p> <p>4.4. Организует работу межведомственной комиссии по признанию жилых помещений и жилых домов аварийными и непригодными для проживания.</p> <p>4.5. Разрабатывает предложения о приемке в муниципальную собственность жилищного фонда, определяет условия и производит расчет дотации на передачу.</p> <p>4.6. Осуществление муниципального жилищного контроля на территории города Кемерово.</p> <p>5. В области коммунального хозяйства.</p> <p>5.1. Осуществляет разработку мероприятий по экономному использованию топливно-энергетических ресурсов и воды.</p> <p>5.2. Разрабатывает предложения о приемке в муниципальную собственность объектов коммунального хозяйства, определяет условия и производит расчет дотации на передачу.</p> <p>5.3. Организует электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение, снабжение населения топливом.</p> <p>5.4. Организует ликвидацию аварий на инженерных коммуникациях и в жилищном фонде.</p> <p>6. Во взаимодействии с другими структурными подразделениями:</p> <p>6.1. Участвует в разработке стратегических планов и комплексных программ социально-экономического</p>	<p>7. Организация ведения учета показателей, характеризующих состояние жилищно-коммунальной сферы района, мониторинга объектов.</p> <p>8. Обеспечение контроля за исполнением поручений, подготовкой писем и ответов, рассмотрения поступающих обращений граждан своевременностью предоставления статистической отчетности в вышестоящие органы, контроль за регистрацией входящей и исходящей документации в части, касающейся работы отдела.</p> <p>9. Участие в разработке областных программ в части, касающейся Кемеровского муниципального района направленных на развитие жилищно-коммунального хозяйства, участие в программах обучения, контроль за ходом исполнения, подготовки отчетов и информации по вопросам жилищно-коммунального комплекса.</p> <p>10. Контроль и участие в работе объединенной диспетчерской службы района.</p> <p>11. Координация работ по разработке и утверждению тарифов на ЖКУ.</p>

	УЖКХ администрации г. Кемерово	УЖКХ администрации Кемеровского района
	<p>развития города.</p> <p>6.2. Участвует в межведомственных совещаниях по вопросам развития смежных отраслей.</p> <p>7. В области организации взаимодействия с организациями коммунального комплекса.</p> <p>7.1. Обеспечивает разработку проекта программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Кемерово в сфере тепло-, водо-, электроснабжения.</p> <p>7.2. Обеспечивает подготовку технических заданий на разработку инвестиционных программ организаций коммунального комплекса в сфере тепло-, водо-, электроснабжения.</p> <p>7.3. Осуществляет проведение проверок соответствия проектов инвестиционных программ, в сфере тепло-, водо-, электроснабжения, условиям утвержденных технических заданий, а также проверок обоснованности расчетов необходимых для реализации их финансовых потребностей.</p> <p>7.4. Проводит мониторинг выполнения инвестиционных программ в сфере тепло-, водо-, электроснабжения.</p> <p>7.5. Организует контроль за использованием средств, полученных в виде платы за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.</p> <p>7.6. Готовит проекты соглашений между администрацией города и организациями коммунального комплекса по вопросам, относящимся к компетенции управления.</p> <p>7.7. Готовит проекты муниципальных правовых актов об установлении тарифов на подключение к системе коммунальной инфраструктуры в части компетенции управления.</p> <p>8. В сфере создания условий для обеспечения жителей городского округа бытовыми услугами - организация деятельности по оказанию населению банных услуг.</p> <p>9. В области энергосбережения и повышения энергетической эффективности (разрабатывает и обеспечивает выполнение программы энергосбережения и повышения энергетической эффективности и др.).</p>	

Таблица Н.1 – Подпрограммы муниципальных программ г. Кемерово и Кемеровского района, направленные на развитие жилищно-коммунального комплекса

«Жилищно-коммунальный комплекс города Кемерово» 2015-2019 гг.	«Жилищно-коммунальный комплекс Кемеровского муниципального района» на 2017-2019 гг.»
<b>Подпрограммы</b>	
<p>1. Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры и поддержка жилищно-коммунального хозяйства на территории г. Кемерово:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проектирование, строительство и реконструкция объектов теплоснабжения;</li> <li>- проектирование, строительство и реконструкция объектов систем водоснабжения и водоотведения;</li> <li>- капитальный ремонт объектов систем водоснабжения и водоотведения</li> </ul>	<p>1. Подготовка к зиме объектов жилищно-коммунального хозяйства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- текущий и капитальный ремонт объектов систем теплоснабжения (текущий и капитальный ремонт теплотрасс; услуги по обследованию и гидравлическому расчету тепловой сети; текущий, капитальный ремонт и реконструкция котельных, с заменой котлов; разработка проектно-сметной документации; формирование земельных участков на объектах);</li> <li>- текущий и капитальный ремонт объектов систем водоснабжения (текущий и капитальный ремонт, строительство и реконструкция водопроводов, скважин; текущий и капитальный ремонт, реконструкция павильонов КНС, ВНС, водозаборной башни, павильонов водоснабжения; приобретение водозаборной колонки с установкой; услуги по выполнению кадастровых работ; разработка проектно-сметной документации, инженерно-геодезические изыскания)</li> <li>- текущий и капитальный ремонт объектов жилого фонда (текущий и капитальный ремонт кровли жилых домов, вентиляционных каналов, фасада, электроснабжения, подъездов, отмостков, ремонт системы водоснабжения, отопления, водоотведения жилых домов).</li> </ul>
<p>2. Капитальный ремонт многоквартирных домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов;</li> <li>- капитальный ремонт муниципального имущества многоквартирных домов;</li> <li>- прочие мероприятия по подготовке к капитальному ремонту (проектные работы, обследование жилых домов).</li> </ul>	<p>2. Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры: строительство, реконструкция, капитальный и текущий ремонт объектов ЖКХ (строительство очистных сооружений; строительство, текущий ремонт (разбуривание) скважин; строительство газораспределительного газопровода; текущий ремонт участка газопровода; текущий, капитальный ремонт, строительство и реконструкция системы водоснабжения; текущий, капитальный ремонт, строительство и реконструкция системы теплоснабжения; разработка проектно-сметной документации; инженерно-геологические и инженерно-геофизические изыскания.</p>
<p>3. Обеспечение функционирования систем жизнеобеспечения городского хозяйства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечение деятельности муниципальных бюджетных учреждений «Жилкомцентр» и «Кемеровская служба спасения»;</li> <li>- компенсация выпадающих доходов организациям, предоставляющим населению ЖКУ по ценам и тарифам, не обеспечивающим возмещение издержек.</li> </ul>	<p>3. Развитие жилищно-коммунального комплекса Кемеровского муниципального района:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечение деятельности МКУ «Служба единого заказчика Кемеровского муниципального района»;</li> <li>- тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение, снабжение населения топливом.</li> </ul>

Приложение П

Таблица П.1 – Динамика размеров тарифов для оплаты населением г. Кемерово за услуги ЖКХ с учетом субсидии из городского бюджета

Наименование ЖКУ	Ед. изм.	с 01.07.2014	с 01.07.2015	с 01.07.2016	с 01.07.2017	с 01.07.2018	с 01.07.2019
Холодное водоснабжение ОАО «СКЭК»	руб. / куб. м	18,90	18,90	26,50	27,50	28,54	30,62
Водоотведение ОАО «СКЭК»	руб. / куб. м	11,37	11,37	13,32	13,32	13,82	14,83
Горячее водоснабжение в пределах норматива потребления АО «Кемеровская генерация»	руб. / куб. м	23,81	23,81	25,49	29,00	30,1	31,88
Горячее водоснабжение свыше норматива потребления АО «Кемеровская генерация»	руб. / куб. м	39,96	39,96	46,60	49,86	51,74	54,79
Отопление в пределах регионального стандарта АО «Кемеровская генерация»	руб. / Гкал	546	546	595,14	640,00	664,19	703,38
Отопление сверх регионального стандарта АО «Кемеровская генерация»	руб. / Гкал	640	640	746,24	798,48	828,66	877,55
Электрическая энергия	руб./ Квтч	1,62	1,85	1,92	2,05	2,13	2,21

Таблица Р.1 – Динамика размеров тарифов для оплаты населением Кемеровского района за услуги ЖКХ

<b>Наименование ЖКУ</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>с 01.07.2014</b>	<b>с 01.07.2015</b>	<b>с 01.07.2016</b>	<b>с 01.07.2017</b>	<b>с 01.07.2018</b>	<b>с 01.07.2019</b>
Холодное водоснабжение	руб. / куб. м.	16,15	16,96	17,97	19,32	20,05	22,00
Водоотведение	руб. / куб. м.	10,23	10,23	10,48	11,65	12,09	12,80
Горячее водоснабжение в пределах норматива потребления	руб. / куб. м.	48,53	53,38	56,58	65,07	67,54	71,52
Горячее водоснабжение свыше норматива потребления	руб. / куб. м.	53,92	58,18	61,67	71,58	74,30	78,68
Отопление в пределах регионального стандарта	руб. / Гкал	772,76	857,93	909,41	1045,82	1085,56	1149,61
Отопление сверх регионального стандарта	руб. / Гкал	842,32	935,17	991,28	1150,6	1194,32	1264,79
Электрическая энергия	руб./ Квтч	1,62	1,85	1,92	2,05	2,13	2,21

### Платежный документ

для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения  
и предоставление коммунальных услуг



Раздел 1 Сведения о плательщике и исполнителе услуг  
за декабрь 2017 г. (расчетный период) выдан 10.01.2018 12:17:44

Адрес помещения Кемерово г., Свободы ул., д.23а, кв.35		Форма собственности собственная	
Площадь помещения, м <sup>2</sup> : 38.30		№ лицевого счета	74051007
Количество проживающих, чел 1		Количество собственников, чел 1	
Наименование организации исполнителя услуг ИИН/КПП 4205155718/420501001 ООО УК "ГОРОД"			
Адрес г. Кемерово, ул. Дружильного, 22			
Р/сч 40702810632210002857 К+ ОАО "УРАЛСИБ" г. Кемерово			
тел. класса 38-83-69, дисп. 38-75-15(24 ч) Адрес электронной почты, адрес сайта в сети интернет uk-gorod@mail.ru, uk-gorod42.ru			

Раздел 2 Информация для внесения платы получателю платежа						
Наименование получателя платежа	Номер банковского счета и банковские реквизиты			№ лицевого счета		
МП "РИЦ" ИИН/КПП 4205234222/420501001	Р/сч 40702810212030000830 БИК 040407777 ИИН 7702070139 Кор/сч 30101810200000000777 Филиал Банка ВТБ(ПАО) в г. Кемерово			74051007		
Назначение платежа	Задолженность за предыдущие периоды без учета пени на 01.12.2017	Аванс на 01.12.2017	Сумма к оплате за расчетный период руб.	Перерасчеты в расчетном периоде	Оплачено в расчетном периоде	Итого к оплате на 01.01.2018
Жилищно-коммунальные услуги	1381.58		1656.04		1381.82	1656.80

Раздел 3 Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги											
Виды услуг	Ед. изм.	Объем коммунальных услуг		Тариф, руб./ед. изм.		Размер платы за ЖКУ, руб.		Всего начислено за расчетный период, руб.	Перерасчеты всего, руб.	Итого к оплате за расчетный период, руб.	
		индив. потребл.	общедом. нужды	по соп. норм.	свыше соп. норм.	индив. потребл. по соп. норм.	общед. нужды по соп. норм.				
Текущ. содерж.	м2			21.25	—	813.88	0.00	813.88		813.88	
Эл/эн сод. общ. имущ. МКД	м2			2.18	—	83.49	0.00	83.49		83.49	
ХВС сод. общ. имущ. МКД	м2			0.09	—	3.45	0.00	3.45		3.45	
ГВС сод. общ. имущ. МКД	м2			0.25	—	9.58	0.00	9.58		9.58	
Водоотв. сод. имущ. МКД	м2			0.11	—	4.21	0.00	4.21		4.21	
<b>Коммунальные услуги</b>											
Горячая вода	м3	1.566		31.88	54.79	49.92	0.00	49.92		49.92	
Отопление	Гкал	0.382		703.38	877.55	231.65	46.42	278.07		278.07	
Водоотведение	м3	3.879		14.83	—	57.53	0.00	57.53		57.53	
Холодная вода	м3	2.313		30.62	—	70.82	0.00	70.82		70.82	
Электроснабжение	квт	129.00		2.21	—	285.09	0.00	285.09		285.09	
<b>Итого за жилищно-коммунальные услуги</b>							1609.62	46.42	0.00	1656.04	<b>1656.04</b>
<b>Итого:</b>							1609.62	46.42	0.00	1656.04	<b>1656.04</b>

Раздел 4 Справочная информация									
Виды услуг	Ед. изм.	Дата поверки	Норматив потребления коммунальных услуг		Текущие показания приборов учета ком. услуг		Суммарный объем коммунальных услуг в МКД		
			инд. потребл.	общед. потребл.	на начало расчет. периода	на конец расчет. периода	Предельное	в помещениях МКД	на общедомовые нужды
<b>Индивидуальные приборы учета (ИПУ)</b>									
Холодная вода	м3	07.06.2023	5.010	0.00254	453.731	456.044	590.000	548.446	12.09930
Горячая вода	м3	07.06.2021	3.370	0.00254	305.251	306.817		412.235	12.09930
Водоотведение	м3								
Отопление	Гкал								
Электроснабжение	квт	21.01.2027	130.000	4.10000	11356.000	11485.000	18520.000	15279.162	4700.24073

Раздел 5 Сведения о перерасчетах (доувеличения +, уменьшения -) Сведения об оплатах Декабрь 2017 г.								
Виды услуг	Основание перерасчетов	Сумма, руб.	Дата	Сумма, руб.	Пени, руб.	№ квт.	№ комн.	Организация
			15.12.2017	1540.00	0.00	0.00	731	ООО "МОЛОДЕЖНЫЙ"

Раздел 7 Расчет размера взноса на капитальный ремонт					
Виды услуг	Единица измерения	Размер взноса на м2, руб.	Всего начислено за расчетный период, руб.	Перерасчеты всего, руб.	Итого к оплате за расчетный период, руб.
Взносы на кап.рем.	м2	4.13	158.18		158.18

Раздел 8 Информация для внесения взноса на капитальный ремонт						
Наименование получателя платежа	Номер банковского счета и банковские реквизиты			№ лицевого счета		
МП "РИЦ" ИИН/КПП 4205234222/420501001	Р/сч 40702810212030000830 БИК 040407777 ИИН 7702070139 Кор/сч 30101810200000000777 Филиал Банка ВТБ(ПАО) в г. Кемерово			74051007		
Назначение платежа	Задолженность за предыдущие периоды без учета пени на 01.12.2017	Аванс на 01.12.2017	Сумма к оплате за расчетный период руб.	Перерасчеты в расчетном периоде	Оплачено в расчетном периоде	Итого к оплате на 01.01.2018
Взносы на кап.рем.	158.18		158.18		158.18	158.18

Постановление РФ от 06.05.2011 №354 п.117-119: при возникновении задолженности более 2-х месяцев за любой вид коммунальной услуги, УК имеет право ограничить подачу коммунальных услуг до полного погашения задолженности по истечении 20 дней с даты уведомления абонента лично или через интернет-ресурсы.

Рис. С.1 – Пример платежного документа за ЖКУ в России

CONCEPTO	REPARTO LIN	Coef.	Escritura		
ASCENSOR (INSPECCION PERIODICA)			106,48		
GASTOS REMESA	0,97				
LIMPIEZA ABRIL			135,00		
LIMPIEZA MARZO			135,00		
LIMPIEZA MAYO			135,00		
MANTENIMIENTO ASCENSOR 2º TR			258,81		
RECIBO AGUA 25-5-2018			41,82		
RECIBO AGUA (B.I) 25-5-2018			25,98		
RECIBO LUZ 16-4-2018			88,35		
RECIBO LUZ 5-3-2018			52,15		
RECIBO LUZ 7-5-2018			62,48		
<b>SUMAS....</b>	<b>0,97</b>		<b>1.041,07</b>		

Grupo 1º. Participa en 1/10	de	0,97	Euros =	0,10	Euros
Grupo 2º. Participa en 0,1007/1	de	1.041,07	Euros =	104,84	Euros
Grupo 3º. Participa en	de		Euros =		
Grupo 4º. Participa en	de		Euros =		
Grupo 5º. Participa en	de		Euros =		
Honorarios administrador				15,90	Euros
21% de iva sobre honorarios				3,34	Euros
Impresos y correo				1,20	Euros
<b>Total a pagar:</b>				<b>125,38</b>	<b>Euros</b>

Una vez pagada esta liquidación, su provisión de fondos será de 72,12 Euros

Рис. Т.1 – Пример платежного документа за ЖКУ в Валенсии (Испания)



nachfolgend erhalten Sie die Jahresabrechnung über Ihre Stromlieferung für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017.

**Verbrauchsstelle: Fulda, Adenauerstraße 16, Stockwerk: EG**

Produkt	Vertrag	Verbrauch	Vorjahr	Nettobetrag	Umsatzsteuer	Bruttobetrag
				EUR	EUR	EUR
Strom	32147209	4.230 kWh	4.400 kWh	1.047,18	198,96 (19%)	1.246,14
<b>Rechnungsbetrag</b>				<b>1.047,18</b>	<b>198,96</b>	<b>1.246,14</b>
abzüglich gezahlte Abschläge				-1.016,84	-193,16 (19 %)	-1.210,00

Ниже представлен годовой отчет о поставке Вам электроэнергии за период с 1 января 2017 по 31 декабря 2017

Место потребления: Фульда, ул. Аденауэр, 16, этаж первый

Продукт	Договор	Потребление	Предыдущий год	Сумма нетто	Налог с оборота	Сумма брутто
				EUR	EUR	EUR
Электричество	32147209	4,230 кВт	4,400 кВт	1047,18	198,96 (19%)	1246,14

Сумма счета	1047,18	198,96	1246,14
За вычетом уплаченных расходов	-1,016,84	-193,16	-1210,00

Рис. У.1 – Пример платежного документа, отражающего данные о годовой поставке электроэнергии

Aufgrund des Abrechnungsergebnisses werden wir die Höhe der monatlichen Vorauszahlung anpassen.

Die monatliche Miete setzt sich danach ab dem 1.11.2017 wie folgt zusammen:

	Währung	bisher	neu	Änderung
Grundmiete	EUR	366,60	366,60	0,00
VZ Betriebskosten	EUR	165,00	176,00	11,00
VZ Heizkosten	EUR	77,97	81,00	3,03
<b>Summe</b>	<b>EUR</b>	<b>609,57</b>	<b>623,60</b>	<b>14,03</b>

Sofern Sie die o. g. Vorauszahlung nicht in voller Höhe geleistet haben, behalten wir uns eine Korrektur des Abrechnungsergebnisses und die Nachforderung der nicht geleisteten Beträge vor.

Рис. У.2 – Пример платежного документа, отражающего данные о сумме арендной платы, платы за эксплуатационные расходы и плату за отопление

*People. Power. Possibilities.*  
**Central Hudson**  
A FORTIS COMPANY

284 SOUTH AVENUE  
 POUGHKEEPSIE NY 12601-4839  
 www.CentralHudson.com

7232-0140-11-3  
 Page 1 of 3

**Questions About Your Bill?** See the reverse side for explanations. For further help call a Customer Service Representative at 845-452-2700 or 1-800-527-2714. Our phone lines are busiest Monday and Tuesday mornings. We can better respond to your call if you avoid these times.

Account Number: 7232-0140-11-3

Service For: [Redacted]

**Your Bill Summary At A Glance**

Previous Billed Amount	\$0.00
Billing Adjustments	\$568.38
Payments Since Last Bill - THANK YOU!	\$-568.38
Current Electric Charges	\$61.32
Current Gas Charges	\$64.99
<b>Total Amount Due Now</b>	<b>\$126.31</b>
Current Billing Period	Jul 13, 2018 - Aug 08, 2018
Late Charges Added After	Sep 06, 2018
Next Scheduled Reading Date	Oct 10, 2018
	<b>This Year      Last Year</b>
Heating Degree Days	0                      6

234

**Payments and Adjustments**

TRANSFER FROM (TO) OTHER ACCOUNT	JUL 28	\$568.38
PAYMENT RECEIVED	AUG 7	\$-568.38

**What's New...**

PAYING BILLS IS EASY WHEN YOU SIGN UP FOR BOTH DIRECT PAY AND BUDGET BILLING -- ALLOWING PAYMENTS TO BE DEDUCTED FROM YOUR BANK ACCOUNT AUTOMATICALLY, WITH MONTHLY BILL AMOUNTS THAT ARE UNIFORM FOR 11 MONTHS. THE 12TH MONTH WILL HAVE A + OR - ADJUSTMENT. MAKE BILL PAYING EASIEST WITH EBILLS.

CU180810-11033-000005536

Please Return This Stub And Remit Your Payment to Central Hudson

**DIRECT PAY AUTHORIZATION AGREEMENT:**  
 To Enroll  or Cancel  Participation in Direct Pay

Sign Here: \_\_\_\_\_

**SELECT PAYMENT DATE:**  
 10 days  15 days after bill date or  bill due date.  
 I authorize Central Hudson to set up auto pay for future bills from my bank account used for this payment. I'll continue to pay my bill until it reads "This Amount Will be Deducted From Your Bank Account". Please Add \$\_\_\_\_\_ to each bill payment for the Good Neighbor Fund

005517 000005536

Account Number	7232-0140-11-3
Amount Due Now	\$126.31
Late Charges Added After	SEPTEMBER 6, 2018
Payment Amount	\$ _____

To contribute to the Good Neighbor Fund add a whole dollar amount, \$1 to \$10.  
  
 Central Hudson Gas & Electric Corporation  
 284 South Avenue  
 Poughkeepsie NY 12601-4839

Check Below if New Address and/or email address

[ ]

[ ]

72320140113 1 2000012631 72320140113 9000012631

Рис. Ф.1 – Пример платежного документа за ЖКУ в Нью Йорке (США)

Таблица X.1 – Динамика данных бухгалтерской отчетности и финансовых показателей за 2015-2017 гг. управляющих компаний\*

Наименование показателя, управляющей компании	Ед. изм.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
<b>г. Кемерово</b>				
<b>ООО «УК «Жилищник», осуществляет деятельность с 2011 г., в управлении на 01.01.2018 находится 191 дом общей площадью 1668,7 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	173189	160205	145032
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	153886	141476	103097
Доля дебиторской задолженности в активах	%	88,8	88,3	71,1
Выручка	тыс. руб.	841530	638739	699457
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	5,5	4,3	5,7
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	-44	66530	-10351
Коэффициент финансовой устойчивости	-	-0,05	0,4	0,3
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	1,21	0,67
<b>ООО УК «Жилищный трест Кировского района», осуществляет деятельность с 2011 г., в управлении на 01.01.2018 находится 350 домов общей площадью 1040,9 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	169226	145113	102418
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	162873	142610	95970
Доля дебиторской задолженности в активах	%	96,2	98,3	93,7
Выручка	тыс. руб.	626908	463115	541727
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	3,8	3,03	4,05
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	2143	-3906	-53466
Коэффициент финансовой устойчивости	-	0,005	-0,02	-0,57
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	1,19	0,58
<b>ООО «Молодежный», осуществляет деятельность с 2001 г., в управлении на 01.01.2018 находится 64 дома общей площадью 604,9 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	60114	47214	50985
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	48336	38337	41946
Доля дебиторской задолженности в активах	%	80,4	81,2	82,3
Выручка	тыс. руб.	331509	263671	275002
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	6,8	6,1	6,9
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	4932	8551	-25
Коэффициент финансовой устойчивости	-	0,09	0,3	0,26
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	1,00	1,05
<b>ООО «Гарант+», осуществляет деятельность с 2007 г., в управлении на 01.01.2018 находится 151 дом общей площадью 661,6 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	93428	62613	65737
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	65148	32723	35289
Доля дебиторской задолженности в активах	%	69,7	52,3	53,7
Выручка	тыс. руб.	387601	304908	338943
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	5,7	6,2	10
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	3917	2126	3974
Коэффициент финансовой устойчивости	-	0,05	0,1	0,1
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	0,64	0,97

Наименование показателя, управляющей компании	Ед. изм.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
<b>ООО «Южный», осуществляет деятельность с 2003 г., в управлении на 01.01.2018 находится 156 домов общей площадью 554,3 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	68683	66181	81890
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	64451	60815	77912
Доля дебиторской задолженности в активах	%	93,8	91,9	95,1
Выручка	тыс. руб.	356811	257224	276716
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	6,9	4,1	3,9
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	3896	9178	7088
Коэффициент финансовой устойчивости	-	-0,01	0,1	0,2
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	1,31	1,19
<b>ООО «УК «Радуга», осуществляет деятельность с 2006 г., в управлении на 01.01.2018 находится 171 дом общей площадью 547,9 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	43348	48784	58545
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	40820	44239	56536
Доля дебиторской задолженности в активах	%	94,2	90,7	96,6
Выручка	тыс. руб.	289395	285567	316667
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	7,5	6,7	6,3
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	1129	145	1159
Коэффициент финансовой устойчивости	-	0	0	-0,1
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	1,1	1,15
<b>ООО «УК РЭУ-1» (с 05.04.2018 переименовано в ООО «УК на Ворошилова»), осуществляет деятельность с 2013 г., в управлении на 01.01.2018 находится 103 дома общей площадью 490,4 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	23271	63320	63127
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	7105	45518	45743
Доля дебиторской задолженности в активах	%	30,5	71,9	72,5
Выручка	тыс. руб.	6184	227343	256780
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	0,9	8,6	5,6
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	**	-4496	4765
Коэффициент финансовой устойчивости	-	0	-0,1	0
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	0,17	0,89
<b>ООО УК «РЭУ-10», осуществляет деятельность с 2014 г., в управлении на 01.01.2018 находится 88 домов общей площадью 449,1 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	39820	40000	38724
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	39463	38822	38222
Доля дебиторской задолженности в активах	%	99,1	97,1	98,7
Выручка	тыс. руб.	93037	192050	140875
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	2,4	5	3,6
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	134	203	0
Коэффициент финансовой устойчивости	-	0,004	0,0003	0,0003
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	0,48	1,34
<b>ООО «Жилищно-коммунальный трест», осуществляет деятельность с 2006 г., в управлении на 01.01.2018 находится 78 домов общей площадью 559 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	72343	72915	68384
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	70455	62721	58583

Наименование показателя, управляющей компании	Ед. изм.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Доля дебиторской задолженности в активах	%	97,4	86	85,7
Выручка	тыс. руб.	196570	177277	163863
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	3,4	2,7	2,7
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	131	125	255
Коэффициент финансовой устойчивости	-	0,03	0,03	0,04
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	0,99	1,01
<b>ООО «УК «РЭУ №19», осуществляет деятельность с 2008 г., в управлении на 01.01.2018 находится 95 домов общей площадью 387,2 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	44388	48873	41085
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	33634	46607	31132
Доля дебиторской задолженности в активах	%	75,8	95,4	75,8
Выручка	тыс. руб.	156931	143462	171310
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	4,9	3,6	4,4
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	397	470	99
Коэффициент финансовой устойчивости	-	0,08	0,08	0,1
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	1,52	0,56
<b>ООО «РЭУ-9», осуществляет деятельность с 2010 г., в управлении на 01.01.2018 находится 104 дома общей площадью 508,6 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	30722	32541	42261
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	21856	14964	24708
Доля дебиторской задолженности в активах	%	71,1	46,0	58,5
Выручка	тыс. руб.	141004	150091	150152
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	5,5	8,2	7,6
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	987	305	410
Коэффициент финансовой устойчивости	-	-0,4	-0,5	-0,4
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	0,64	1,65
<b>ООО «УК «Кемерово-сити», осуществляет деятельность с 2007 г., в управлении на 01.01.2018 находится 47 домов общей площадью 416,2 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	44039	54711	63367
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	38440	50556	47368
Доля дебиторской задолженности в активах	%	87,3	92,4	74,8
Выручка	тыс. руб.	54887	72026	89692
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	1,1	1,6	1,8
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	460	119	1235
Коэффициент финансовой устойчивости	-	0	0	0
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	1,00	0,75
<b>ООО «УК «Ленинградский», осуществляет деятельность с 2009 г., в управлении на 01.01.2018 находится 46 домов общей площадью 416,5 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	62384	48136	**
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	38027	27104	**
Доля дебиторской задолженности в активах	%	61,0	56,3	**
Выручка	тыс. руб.	253142	194291	**
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	5,1	6,0	**
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	1122	381	**

Наименование показателя, управляющей компании	Ед. изм.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Коэффициент финансовой устойчивости	-	-0,1	-0,1	**
<b>ООО «Шалготарьян», осуществляет деятельность с 2002 г., в управлении на 01.01.2018 находится 31 дом общей площадью 330,2 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	51010	32942	29628
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	26966	14456	15164
Доля дебиторской задолженности в активах	%	52,9	43,9	51,2
Выручка	тыс. руб.	157364	147837	161076
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	4,5	7,1	10,9
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	-311	-9181	5785
Коэффициент финансовой устойчивости	-	-0,2	-0,5	-0,2
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	0,57	0,96
<b>ООО «РЭУ-7», осуществляет деятельность с 2010 г., в управлении на 01.01.2018 находится 88 домов общей площадью 423,6 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	30024	106331	42777
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	27660	103099	40050
Доля дебиторской задолженности в активах	%	92,1	97,0	93,6
Выручка	тыс. руб.	149831	153704	149137
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	4,5	2,4	2,1
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	272	71	53
Коэффициент финансовой устойчивости	-	0,01	0,001	0,002
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	3,63	0,40
<b>ООО «Жилсервис Плюс», осуществляет деятельность с 2012 г., в управлении на 01.01.2018 находится 28 домов общей площадью 303,1 тыс. кв. м в г. Кемерово и 18 домов общей площадью 35 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	17294	36311	51129
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	15409	32022	41149
Доля дебиторской задолженности в активах	%	89,1	88,2	80,5
Выручка	тыс. руб.	57884	72442	85613
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	3,9	3,1	2,3
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	-37	120	482
Коэффициент финансовой устойчивости	-	-0,01	-0,01	0,001
Соотношение темпов роста дебиторской задолженности с темпами роста выручки	-	-	1,66	1,09
<b>ООО УК «Мегаполис», осуществляет деятельность с 2016 г., в управлении на 01.01.2018 находится 130 домов общей площадью 342,8 тыс. кв. м в г. Кемерово и 2 дома общей площадью 1,4 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	-	55233	**
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	-	49030	**
Доля дебиторской задолженности в активах	%	-	89,0	**
Выручка	тыс. руб.	-	165087	**
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	-	**	**
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	-	575	**
Коэффициент финансовой устойчивости	-	-	0,01	**
<b>Кемеровский муниципальный район</b>				
<b>ООО «УК Металлплощадка», осуществляет деятельность с 2015 г., в управлении на 01.01.2018 находится 25 домов общей площадью 66,6 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	4414	**	**

Наименование показателя, управляющей компании	Ед. изм.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	175	**	**
Доля дебиторской задолженности в активах	%	3,9	**	**
Выручка	тыс. руб.	6140	**	**
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	-	**	**
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	(421)	**	**
Коэффициент финансовой устойчивости	-	0	**	**
<b>ООО «УК Кемеровского района», осуществляет деятельность с 2015 г., в управлении на 01.01.2018 находится 43 дома общей площадью 55,8 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	3570	18604	**
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	2829	18446	**
Доля дебиторской задолженности в активах	%	79,2	99,2	**
Выручка	тыс. руб.	6345	24316	**
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	-	2,3	**
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	(847)	(4126)	**
Коэффициент финансовой устойчивости	-	0	0	**
<b>ООО «УК Стимул», осуществляет деятельность с 2015 г., в управлении на 01.01.2018 находится 17 домов общей площадью 42,8 тыс. кв. м</b>				
Стоимость активов	тыс. руб.	4050	7093	**
Дебиторская задолженность	тыс. руб.	3987	6904	**
Доля дебиторской задолженности в активах	%	98,4	97,3	**
Выручка	тыс. руб.	15785	21052	**
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	-	-	4,3	**
Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	3419	2986	**
Коэффициент финансовой устойчивости	-	0,8	0,9	**

\* таблица составлена автором на основании бухгалтерской отчетности организаций

\*\* данные бухгалтерской отчетности отсутствуют на официальном сайте организации и официальном сайте «Реформа ЖКХ» на 01.06.2018.

Таблица Ц.1 – Перечень управляющих компаний г. Кемерово, имеющих схожие наименования (на 01.08.2019)

Наименование организации	ИНН	Адрес	Генеральный директор
ООО «Жилищно-коммунальный трест»	4205118441	г. Кемерово, ул. 9 января, д. 6	Кадошников Олег Владимирович
ООО УК «Жилищный трест Кировского района»	4205229889	г. Кемерово, ул. 40 лет Октября, д. 9, к. Б	Василькова Юлия Олеговна
ООО УК «Жилищный трест Кировского района» с 02.02.2018 ООО УК «Правый берег»	4205303211	г. Кемерово, ул. Инициативная, дом 1, офис 7	Василькова Юлия Олеговна
ООО «УК «Кемерово-сити»	4205124325	г. Кемерово, пр. Притомский, д.7А, офис 1	Помошников Алексей Евгеньевич
ООО «УК «Кемерово Сити» с 10.05.2018 ООО «УК «Сибирские просторы»	4205237079	г. Кемерово, пр. Октябрьский, 53/2	Помошников Алексей Евгеньевич
ООО «УК «Лесная поляна»	4250004573	Бульвар Осенний, д.3, помещение 48	Батюченко Олег Олегович
ООО «Лесная поляна» с 20.04.2018 ООО «Кедровый»	4205315496	Бульвар Осенний, д.3, помещение 29	Батюченко Олег Олегович
ООО «Жилсервис плюс» с 04.07.2018 ООО «Евродом»	4223057760	г. Кемерово, ул. Авроры, д. 14, офис 1	Дудинец Максим Сергеевич
ООО «Жилсервис плюс»	4205062076	г. Кемерово, пр. Октябрьский, д.59, офис 119	Колмыков Андрей Петрович
ООО «УК Мой город №1» с 09.06.2018 ООО «УК ЖСК Восточный»	4205317013	г. Кемерово, пр. Комсомольский, д. 46, офис 1	Оленникова Ольга Владимировна
ООО «УК Мой город» с 20.06.2018 ООО «УК Красная горка»	4205256829	г. Кемерово, пр. Шахтеров, д. 62, корпус Б, офис 215	Никифорова Надежда Степановна

Таблица Ш.1 – Присвоенное место по рейтингу управляющих компаний 2020г.\*

Наименование управляющей компании	Место
ООО «УК «Жилищник»	307
ООО УК «Жилищный трест Кировского района» (ИНН 4205229889)	296
ООО «Молодежный»	10
ООО «Гарант+»	29
ООО «Южный»	231
ООО «УК «Радуга»	280
ООО «УК НА ВОРОШИЛОВА» (ООО «УК РЭУ-1»)	193
ООО УК «РЭУ-10»	293
ООО «Жилищно-коммунальный трест»	191
ООО «УК «Кемерово-сити»	190
ООО «УК «Ленинградский»	275
ООО «Шалготарьян»	173
ООО «РЭУ-7»	30
ООО «Жилсервис Плюс» (ООО «Евродом»)	186
ООО УК «Мегаполис»	274
ООО «УК Металлплощадка»	175
ООО «УК Кемеровского района»	292
ООО «УК Стимул»	238

\* организаций, имеющих в управлении более 300 тыс. кв. м в г. Кемерово и более 40 кв. м в Кемеровском районе

Таблица Щ.1 – Содержание функций в сфере управления многоквартирным домом

Функции	Содержание функции
Анализ	Исследование факторов, оказывающих влияние на динамику (положительную, отрицательную) показателей результативности управления Учреждением, выявление потребностей потребителей ЖКУ, проведение осмотра и обследования элементов общего имущества
Планирование	Планирование значения показателей результативности деятельности Учреждения на последующие годы, планирование объема предоставления ЖКУ, обоснование стоимости содержания общего имущества в многоквартирных домах, составление плана устранения выявленных неисправностей и повреждений элементов общего имущества.
Организация	Формирование организационной структуры управления Учреждением, направленной на достижение положительной динамики показателей результативности деятельности Учреждения.
Мотивация	Формирование системы стимулов к качественному предоставлению ЖКУ.
Координация	Грамотное распределение полномочий между работниками Учреждения
Контроль	Оценка показателей результативности управления Учреждением

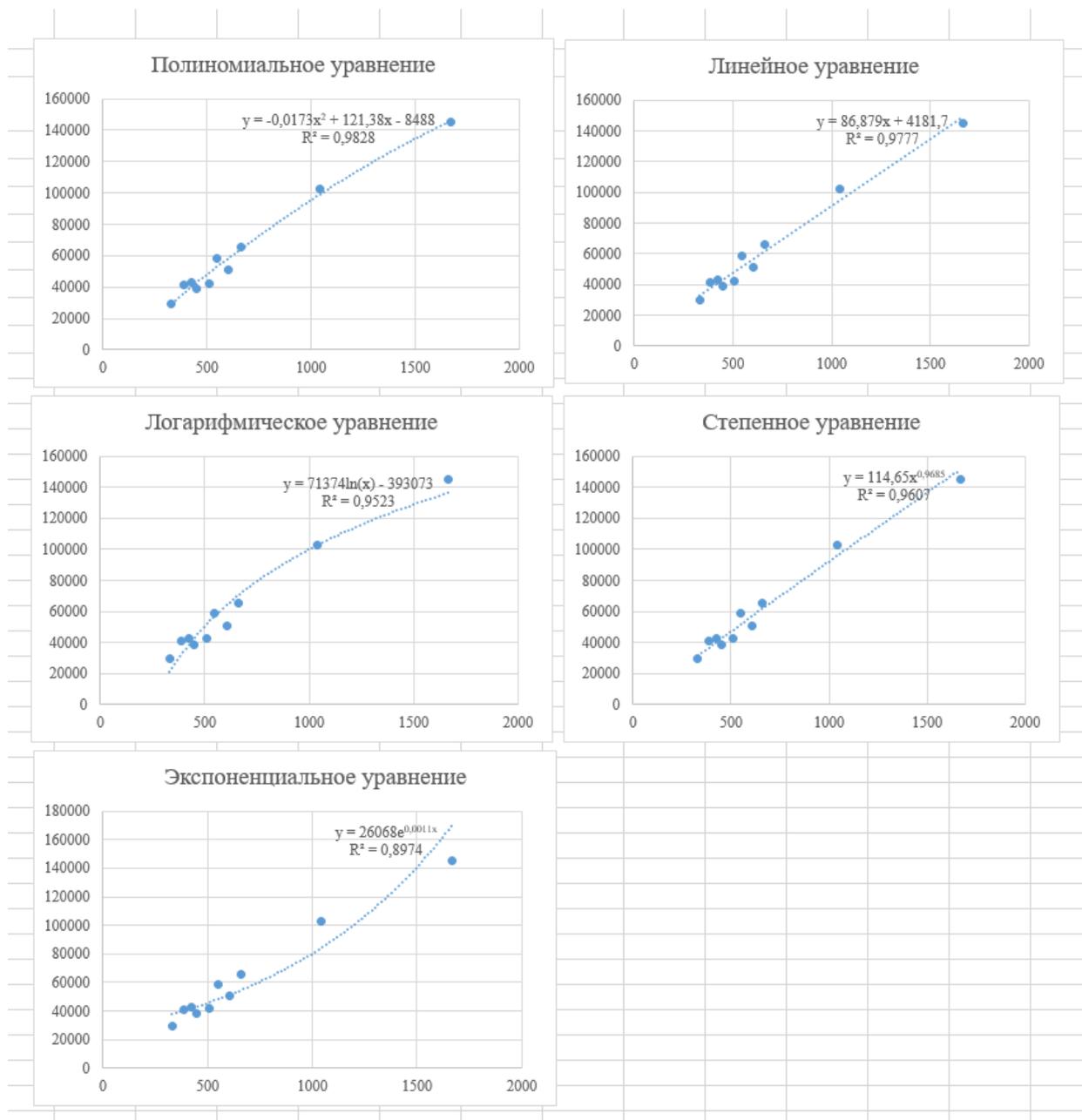


Рисунок Э.1 – Варианты модели зависимости суммы активов от общей площади