

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
СТАРООСКОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ
(С О Ф Н И У « Б е л Г У »)**

ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ

КАФЕДРА МЕНЕДЖМЕНТА

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИМИ ПРОЦЕССАМИ В ЖЭУ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки 38.03.02 Менеджмент
очной формы обучения, группы 92071306
Черепкова Максима Викторовича

Научный руководитель:
старший преподаватель
Жильникова М.М.

СТАРЫЙ ОСКОЛ 2017

Содержание

Введение.....	39
1 Характеристика современного этапа развития жилищно-коммунального хозяйства и пути его реформирования.....	44
1.1 Состояние и цели реформирования жилищно-коммунального хозяйства	44
1.2 Основные пути реформирования жилищно-коммунального хозяйства ...	51
2. Основные пути совершенствования управления и перспективы развития ЖЭУ 8.1	60
2.1 Организационно-экономическая характеристика объекта исследований..	60
2.2 Реформы в системе управления ЖЭУ 8.1	68
2.3 Реформирование оплаты жилья и коммунальных услуг	40
3. Разработка мероприятий по повышению эффективности управления технологическим процессом на предприятии	52
3.1 Сущность и экономическое обоснование инвестиционного проекта для ЖЭУ 8.1	52
3.2 Оценка экономической эффективности инвестиционного проекта	52
Заключение	56
Библиографический список использованной литературы.....	61

Введение

Актуальность темы. Обеспечение устойчивой конкурентоспособности отечественных производителей является важной составляющей экономической безопасности России на современном этапе развития. Еще более важным является решение проблемы повышения конкурентоспособности предприятий в жилищно-коммунальной сфере, что достаточно четко обозначено в различных законодательных актах, направленных на реформирование ЖКХ РФ. Решение данной проблемы требует на уровне муниципального предприятия создания эффективной системы управления конкурентоспособностью, предусматривающей поиск новых адекватным условиям конкурентной среды инструментальных средств формирования конкурентоспособности. Только конкурентоспособные предприятия, в том числе и муниципальные, в состоянии обеспечить конкурентоспособность экономики страны в целом.

Конкурентоспособность муниципального предприятия – реальная и потенциальная способность ее изготавливать и реализовывать товары или оказывать услуги, которые по ценовым и неценовым (качественным) характеристикам более привлекательны для покупателей, чем товары и услуги других фирм – конкурентов. Основными направлениями создания конкурентного преимущества являются ценовые, качественные и другие характеристики продукции предприятия, которые выгодно отличают его от конкурентов и обеспечивают устойчивое положение на рынке.

Однако, как показывает практика, качество товаров, работ, услуг, предоставляемых муниципальными предприятиями (особенно в сфере ЖКХ), находится на неудовлетворительном уровне и не соответствует потребностям и ожиданиям населения. Во многом это обусловлено техническим и технологическим состоянием производственной базы, высоким уровнем износа основных фондов и низкой эффективностью использования ресурсов, постоянным ростом тарифов, а главное, отсутствием реальных механизмов контроля за качеством продукции и услуг муниципальных предприятия сферы ЖКХ.

По нашему мнению, основа реформирования ЖКХ заключается в комплексе мер, направленных на снижение издержек при производстве услуг. Экономической основой осуществления этого процесса является энергоресурсосбережение.

Конечные цели энергосберегающей политики - сокращение затрат на содержание и эксплуатацию жилья, и, соответственно, обеспечение экономических интересов населения при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования.

Для достижения указанных целей необходимо обеспечить:

- повсеместное внедрение приборного учета и регулирования потребления тепловой энергии и воды, организацию взаиморасчетов за потребление ресурсов по показаниям приборов;
- реализацию комплекса мер по энергосбережению, обеспечивающего надежное тепло- и водоснабжение ЖКХ и объектов бюджетной сферы практически без расширения существующих энергоисточников;
- создание экономического механизма, стимулирующего процесс энергосбережения;
- совершенствование системы тарифов, стандартизации, сертификации и метрологии, направленных на энергосбережение[2, с.23].

Энергосберегающие технологии актуальны для любого хозяйства, начиная с домашнего, но особенно актуальна эта тема для хозяйства городского, которое в России охватывает, как правило, всю жилую сферу. Наибольший потенциал энергосбережения и наибольшие трудности самой различной природы - в области теплоснабжения. Вопросы, затрагивающие эту тему, были описаны в своих работах такими авторами как Башмаков И., Швецов А., Борисов К., зарубежные авторы Moss R., Jochem E. также не остались равнодушными в этой области.

Проблема экономии топливно-энергетических ресурсов в жилищно-коммунальном хозяйстве - одна из самых острых в современной России, где отопительный сезон продолжается 6-8 месяцев, а прямые потери тепла в

теплосетях составляют более 20 процентов, или почти 420 млн. гигакалорий. Для их производства ежегодно впустую сжигается примерно 80 млн. тонн условного топлива, тогда как в стране потребляется в том же условном исчислении около 270 млн. тонн. Это в несколько раз выше, чем в европейских странах. Специалисты говорят: если снизить эти потери до 1-2 процентов, то каждый пятый отопительный сезон можно будет проводить бесплатно, только за счет сэкономленных теплоресурсов.

Конечно, большая часть проблем должна решаться на федеральной уровне. Однако эффективность экономики в целом определяется эффективностью хозяйствования ее отдельных элементов, в том числе и муниципальных предприятий. Вполне очевидно, что в сложившихся условиях необходим пересмотр механизмов и инструментов управления собственным развитием муниципальных предприятий. Прежде всего, речь идет о выборе конкурентоспособной модели экономики, повышений качества товаров, услуг, работ.

Под влиянием требований мировой общественности и в соответствии с решениями правительств экономически развитых стран предприятия переходят на единую интегрированную систему менеджмента предприятия, базирующуюся на серии международных стандартов ISO 9000 (система менеджмента качества), ISO 14000 (система менеджмента окружающей среды), OHSAS 18000 (система менеджмента профессиональной безопасности и охрана труда). Внедрение международных стандартов качества должно стать основой для повышения конкурентоспособности муниципальных предприятий. Это позволяет повысить технологичность разработки и функционирования систем менеджмента предприятия, сформировать его гармонизированную структуру, повысить мобильность и возможность их адаптации к изменяющимся условиям, привлекательность для потребителей и инвесторов и, в конечном счете, повысить конкурентоспособность. Характерным примером является деятельность по совершенствованию оборудования и технологических процессов на крупных промышленных предприятиях.

Особенности данного этапа развития российской экономики (провозглашенный Президентом РФ курс на ее модернизацию), ставят новые задачи в исследовании конкурентоспособности муниципальных предприятий. Прежде всего, речь идет о создании устойчивых конкурентных преимуществ, о выявлении резервов повышения конкурентоспособности и выборе механизмов и инструментов их использования.

Объектом исследования является муниципальное предприятие ЖЭУ 8.1.

В качестве **предмета исследования** выступает система управления технологическими процессами муниципального предприятия.

Целью проекта является анализ сложившейся системы управления технологическими процессами ЖЭУ 8.1 и разработка практических рекомендаций по ее совершенствованию. Для достижения данной цели поставлены следующие задачи:

- рассмотреть сущность показатели и методы оценки технологического процесса;
- обосновать необходимость управления конкурентоспособной продукцией на муниципальных предприятиях;
- раскрыть содержание системы управления конкурентоспособностью продукции муниципального предприятия в современных условиях;
- определить порядок разработки системы управления конкурентоспособностью продукции ЖЭУ 8.1.

Теоретической и методологической основой исследования послужили теоретические работы Баканов М.И., Шермет А.Д., Балабанов М.И., Бланк И.А., Фасоляк Н.Д., Платонова Н.А., Харитонов Т.В., Ричард Томас.

Основными методами исследования являются: системно-структурный, причинно-следственный, сравнительный, факторный, функциональный и статистический анализ, экспертные оценки и наблюдения, экономическая интерпретация полученных результатов и др.

Эмпирическая база исследования сформирована на основе официальной информации, содержащейся в статистических изданиях

Госкомстата РФ, статистических материалах отдельных регионов, законодательных и нормативных актах России, данных экспертных оценок анализа, работ отечественных и зарубежных ученых, а также материалов собственных исследований.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования выводов и рекомендаций работы в качестве практической основы эффективного управления технологическим процессом на предприятии

1 Характеристика современного этапа развития жилищно-коммунального хозяйства и пути его реформирования

1.1 Состояние и цели реформирования жилищно-коммунального хозяйства

Преобразования в жилищно-коммунальной сфере на современном этапе осуществляются в рамках реализации нового этапа Государственной целевой программы «Жилище».

Однако, несмотря на принятые меры, социально-экономическое состояние России продолжает оказывать негативное влияние на работу коммунальной инфраструктуры.

Договоры на коммунальное обслуживание заключаются формально и не обеспечивают минимальных стандартов качества обслуживания. Не создан реальный механизм стимулирования ресурсосбережения. Инвестиции в коммунальное хозяйство снизились в 2 раза. Нарастает износ основных фондов, снижаются надежность и устойчивость систем инженерного обеспечения.

Если на раннем этапе реформирования жилищно-коммунального хозяйства увеличение доли затрат, покрываемых за счет платежей населения, происходило в основном путем повышения тарифов на жилищно-коммунальные услуги, то в настоящее время предполагается сосредоточить усилия на рационализации и снижении издержек производителей услуг.

Согласно Концепции, основными целями реформирования жилищно-коммунального хозяйства являются:

- обеспечение условий проживания, отвечающих стандартам качества;
- снижение издержек производителей услуг и соответственно тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг;
- смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования.

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства намечается проводить в трех направлениях:

1. Создание конкуренции на рынке коммунальных услуг, что позволит собственникам жилья и объектов коммунального назначения выбрать ту организацию, которая сможет обеспечить необходимый уровень качества работ и услуг по наиболее низким ценам. Необходимой предпосылкой развития конкуренции является демополизация жилищно-коммунального хозяйства. Развитие конкуренции возможно в таких сферах деятельности, как:

- управление и обслуживание жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства;

- привлечение организаций, использующих альтернативные формы предоставления коммунальных услуг, в том числе автономные системы жизнеобеспечения, не связанные с сетевой инженерной инфраструктурой объекта;

- выполнение отдельных работ по обслуживанию объектов коммунального хозяйства (ремонт и прочистка сетей, уборка мусора, эксплуатация лифтового хозяйства и так далее.)

2. Создание товариществ собственников жилья. Это обусловлено потребностями в иных формах и методах инвестирования развития объектов жилищно-коммунального назначения в условиях ограниченности бюджетных средств.

3. Анализ издержек естественных монополий, к которым относятся поставщики тепла, воды, в целях снижения себестоимости и внедрения сберегающих технологий[7, с 34].

Проводимая в России на протяжении ряда лет работа по реформированию жилищно-коммунального хозяйства конкретным образом меняет сложившиеся ранее финансовые взаимоотношения внутри отрасли, а также ее отношения с населением, бюджетом, предприятиями других отраслей. Качественно меняются структура формирования финансовых ресурсов жилищно-коммунального хозяйства и отношение к их расходованию.

Гражданам, в основном, бесплатно предоставляется жилье, их платежи за жилищно-коммунальные услуги были незначительными. Размер квартирной платы и платы за коммунальные услуги не зависели от качества предоставленных услуг, а нередко и от их количества, норм, в водоснабжении, теплоснабжении и другого. Отношения между населением и жилищно-коммунальной сферой строились не на платной, а на административной основе.

Сложившаяся многолетняя практика финансирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства подтверждает, что расходы местных (муниципальных) бюджетов на дотирование этих предприятий составляют в бюджетах многих территорий от 30 до 70%.

Согласно Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации предусматривается:

- переход к самофинансированию организаций жилищно-коммунального хозяйства путем прекращения бюджетных ассигнований на предоставление им дотаций, а также перекрестного субсидирования потребителей;

- увеличение тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения до экономически обоснованного уровня, определенного в основном путем конкурсного отбора организаций, предоставляющих эти услуги.

При этом необходимо, чтобы переход на новые принципы расчетов в жилищно-коммунальном хозяйстве осуществлялся постепенно.

Рост доли платежей населения в покрытии издержек на эксплуатацию и развитие объектов жилищно-коммунального хозяйства должен обеспечиваться ростом реальных доходов населения.

Установленный уровень платежей населения за услуги жилищно-коммунального хозяйства по отношению к издержкам на их производство отличается по районам и городам области: от 29% в г. Белгороде до 54% в Корочанском районе.

Реформой жилищно-коммунального хозяйства предусматривается, что ставка оплаты жилья, предоставляемого по договору найма, в государственном и муниципальном жилищном фондах, должна включать не только плату за

содержание и ремонт жилья, в том числе капитальный, но и плату за его наем. Базовая плата за наем жилья должна быть несколько выше, чем налог на имущество для собственника аналогично жилья, что должно стимулировать продолжение процесса приватизации жилищного фонда.

В результате проводимой в области политики бесплатной приватизации жилья гражданами, произошли изменения в структуре собственности жилищного фонда.. Доля частного жилищного фонда увеличилась и составила более 65%. В собственность граждан области передано свыше 109 тысяч квартир общей площадью более 5,8 млн. м², или 41,8% от всего государственного и муниципального жилого фонда, подлежащего приватизации.

Средняя обеспеченность жильем в области составила около 19 м² общей площади на человека.

В дальнейшем, в качестве отдельной составляющей в ставку оплаты жилья предусматривается включить отчисления на страхование жилищного фонда.

Ставки оплаты жилья должны быть дифференцированы с учетом качества и местоположения жилья. Однако дифференциацию оплаты жилья следует проводить поэтапно, не допуская развития неуправляемых сегрегационных процессов, формирования “бедных” и “богатых” районов в населенных пунктах. Рациональное использование существующего жилищного фонда - основная цель дифференциации ставок оплаты жилья. Следует изменить ситуацию, когда худшее по качеству и местоположению жилье оплачивается так же, как и лучшее, или дороже[9, с.35].

Особенностью нового этапа реформы жилищно-коммунального хозяйства является изменение тактики ценообразования, переход от простого повышения тарифов на жилищно-коммунальные услуги к более плавному изменению этих тарифов, учитывающему рост реальных доходов населения.

Повышение оплачиваемой населением доли затрат на содержание жилья и предоставление коммунальных услуг может быть достигнуто за счет

относительного снижения самих затрат. При этом должны создаваться стимулы снижения этих затрат путем:

- повсеместного внедрения индивидуальных приборов регулирования и учета воды, газа и других энергоресурсов;
- заключения договоров между управляющей организацией (службой заказчика) и организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги;
- согласования тарифов при отсутствии альтернативных конкурирующих организаций.

Согласование тарифов должно проводиться на основе анализа соответствия деятельности жилищно-коммунального хозяйства нормам и стандартам, характеризующим эффективную и ресурсосберегающую работу хозяйствующих субъектов.

Переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг предусматривает использование федеральных стандартов, которые могут быть, в соответствии с законодательством Российской Федерации, уточнены и дополнены региональными органами государственной власти.

Федеральные стандарты социальной нормы площади жилья определяются исходя из следующих норм обеспеченности населения жильем: 18 м² общей площади жилья на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 42 м² - на семью из двух человек, 33 м² - на одиноко проживающих граждан.

Федеральный стандарт стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг на 1 м² общей площади жилья рассчитывается исходя из стандартного набора жилищно-коммунальных услуг: содержание и ремонт жилья, включая и капремонт, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, с учетом сложившихся норм потребления, а также средней сложившейся по экономическим регионам Российской Федерации предельной стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг. В среднем по России показатель стоимости составил 8200 рублей (8р 20 коп.). В целом по России фактические расходы на производство жилищно-коммунальных услуг в расчете

на 1 м² общей площади в месяц составили 9 рублей, то есть с перерасходом на 80 копеек, или примерно на 10%, что в целом ниже фактических темпов инфляции. В то же время, отдельные территории допустили более значительные отклонения от указанных стандартов. Например, в Московской области перерасход установленных стандартом затрат составил 4р. 10коп. на 1 м², или в 5 раз больше чем в среднем по России. Вся сумма перерасхода составила здесь 3 млн. рублей, или более половины суммы бюджетных дотаций, полученных предприятиями жилищно-коммунального хозяйства в области.

Соблюдение или нарушение установленных правительством стандартов перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг оказывает самое непосредственное влияние на финансовое положение жилищно-коммунального хозяйства и бюджетных территорий, поэтому каких-либо дополнительных стимулов здесь не требует.

Проводимая в стране жилищно-коммунальная реформа является одним из важнейших направлений работы по оздоровлению финансового положения страны. Достаточно отметить, что в 1998г. расходы бюджета на выплату различных дотаций в жилищно-коммунальной сфере составили около 104 млрд. рублей. Высвобождение этих ресурсов открыло бы большие возможности для всестороннего экономического и социального развития России и ее территорий.

За последнее время с увеличением платежей населения выросла рентабельность многих коммунально-бытовых предприятий. Они переводятся на полную самоокупаемость. Это, прежде всего, предприятия лифтового обслуживания, по вывозу мусора, уборки территорий и другие. Эти предприятия перестают зависеть от дотаций из бюджета, сами ищут пути экономии и улучшения своего положения.

Перевод жилищно-коммунального хозяйства на прямое финансирование гражданами - вопрос наиболее сложный. Проводимая реформа жилищно-коммунального хозяйства устанавливает федеральный стандарт - максимально допустимую долю собственных расходов граждан на оплату жилья и

коммунальных услуг в совокупном семейном бюджете, исходя из социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг. Данный норматив позволяет рассчитать объем средств, необходимых для предоставления компенсаций (субсидий) на оплату жилья и коммунальных услуг низкодоходным категориям граждан. К 2015г. максимально допустимая доля расходов в процентах от совокупного семейного дохода должна составлять 25%.

К сожалению, уже сегодня при существующем уровне коммунальных платежей, существуют категории людей, которые не в состоянии их оплачивать без государственной поддержки - субсидий из местных бюджетов. Почти 70% своего ежемесячного дохода они вынуждены тратить на приобретение продуктов питания по самым скромным расценкам. Если к этим жизненно необходимым расходам добавить существующую оплату жилищно-коммунальных расходов (9% от дохода), а также минимальные, но неизбежные расходы на одежду, транспорт, воспитание детей, то их возможности исчерпаны. И именно этой категории населения предполагается к 2015г. изыскать дополнительно еще 25% от своего дохода. А 125% собственных доходов не может заплатить никто.

Проводя реформирование жилищно-коммунального хозяйства, следует понять, что нельзя механически переносить западный стандарт расхода 25% бюджета семьи на жилье в наших условия. Они тратят 10% дохода на питание и могут платить 25% на жилье. Наши граждане тратят 70% на питание, и у них остается 10% на жилье. Нужно понять, что без обеспечения здоровой экономической основы и финансового баланса возможностей бюджета и граждан, задача эта будет неразрешима.

Так, например, в Санкт-Петербурге повышение почти в два раза тарифов без реальной оценки экономической ситуации и без создания эффективной и доступной системы социальной системы социальной поддержки, привели к массовым протестам жителей, которые удалось остановить только благодаря

энергичным действиям губернатора. Но для дотационных регионов эта задача остается неразрешимой.

1.2 Основные пути реформирования жилищно-коммунального хозяйства

Возникающие проблемы жилищно-коммунальной реформы не могут быть преодолены шоковым методом. Взвалить непосредственно на граждан груз накопившихся за многие десятилетия проблем нельзя.

Поддержание местными органами самоуправления (МОС) ставок и тарифов на жилье и коммунальные услуги на необоснованно низком уровне, установление низкой доли на их оплату в семейном бюджете, не делает их более доступными для населения, так как значительно снижает качество услуг и может привести к обвальному росту тарифов, что для населения будет еще более болезненным. Кроме того, фактические сборы платежей от населения оказываются значительно ниже установленных, вследствие наличия у граждан прав на льготы, субсидии и по причине задолженности по оплате услуг.

Неплатежи населения за жилищно-коммунальные услуги в среднем по Белгородской области составляют более 14%. На уровень задолженности по оплате за указанные услуги значительное влияние оказывает организация сбора платежей, доведения до населения информации о фактической стоимости услуг в размере оплаты, предъявляемой населению.

Рекомендуется местным органам самоуправления внедрить счет-квитанцию за услуги для населения.

В большинстве районов и городов области расчет экономически обоснованных тарифов и определение суммарной потребности в финансовых и материально-технических ресурсах осуществляется по фактически сложившимся нормативам, а при расчете численности и фонда заработной платы используются устаревшие нормативы, утвержденные Минжилкомхозом РСФСР.

предусмотрено, что преобладающей формой управления многоквартирными жилыми домами к 2020г. должны стать товарищества собственников жилья. Объединение собственников жилья в товарищества в границах единого комплекса недвижимого имущества (кондоминиума), включающего в себя земельный участок и расположенное на нем жилое здание, является одним из наиболее приемлемых способов защиты их прав.

Влияние на стоимость и качество предлагаемых услуг позволяет создать условия для привлечения дополнительных источников финансирования работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда.

Товарищества собственников жилья получают реальную возможность самостоятельно решать вопросы организации обслуживания и эксплуатации жилья, а, следовательно, и определить порядок расходования средств, направляемых на эти цели.

Члены товариществ собственников жилья прямо заинтересованы в установке приборов индивидуального учета и регулирования, потребляемых воды, газа и других энергоресурсов, так как зачастую реальный объем потребления оказывается значительно меньше рассчитываемого норматива.

Комплекс ресурсосберегающих мероприятий, проводимый товариществами собственников жилья, позволит значительно уменьшить общий объем потребления ресурсов за счет предотвращения неоправданных расходов воды, газа и других энергоресурсов. Население научится экономно относиться к предоставляемым услугам, что практически невозможно осуществить в муниципальном жилищном фонде.

Большой опыт в проведении реформы жилищно-коммунального хозяйства имеет Москва. Основной упор здесь делается на развитие конкурентных механизмов и вовлечение населения в процессе управления жилым фондом. Создаются кондоминиумы, территориальные образования, товарищества по управлению жильем, включающие и собственников, и

нанимателей муниципального жилья, получивших право доверительного управления.

Община самостоятельно наняла подрядчиков по всем видам услуг и устранила лишних посредников и нахлебников. Сложился район нормального, цивилизованного содержания жилого фонда и территории. Несмотря на то, что платежи незначительно превосходят городские, объем предоставляемых коммунальных услуг существенно выше. Все подъезды домов оборудованы домофонами, а лестничные клетки стали продолжением квартир. Резко возросла безопасность проживания. Регулярно выполняются текущие и средние ремонты. Все эти работы выполняются за счет средств граждан. При этом затраты составили примерно 320 руб. в месяц, тогда как средние по городу составили 270 руб. Это означает, что резервы повышения эффективности коммунальных служб есть.

Возникновение территориальной общины улучшило социальную ситуацию. От жильцов не поступило ни одной жалобы, ни на работу служб, ни на чрезмерность платежей. Община знает реальные нужды и финансовое положение семей. Предоставляемые за счет общины льготы и другие виды помощи и социальной поддержки неимущим и нуждающимся имеют целевой и строго адресный характер. Складывается инициативное, хозяйское отношение к городской среде. Ликвидирована деморализующая и унижающая человеческое достоинство зависимость жителей от ЖЭКов, ДЭЗов и других административных структур. Через общину жители разговаривают с городскими службами на равных. Сегодня действуют уже 34 таких общины и на стадии формирования еще 200.

В Белгородской области начался процесс создания товариществ собственников жилья в городах Старом Осколе, Валуйках, Корочанском и Яковлевском районах. Начали формироваться договорные отношения между владельцами основных фондов жилищно-коммунального хозяйства, хозяйствующими субъектами и населением на основе взаимных интересов и ответственности. На муниципальном уровне начали создаваться службы

“Заказчика” - организации по управлению жилищным фондом и реализации муниципального заказа по жилищно-коммунальному обслуживанию населения.

По области службы заказчика по жилищно-коммунальным услугам созданы в 17 районах. В Белгороде, Старом Осколе, Вейделевском, Шебекинском районах создание таких структур пока не осуществляется, местные руководители в большинстве случаев ссылаются на непонимание роли служб заказчика в структуре формирования жилищно-коммунальных правоотношений.

Создание в районах службы заказчика еще не всегда эффективно решают стоящие перед ними задачи. Это объясняется отсутствием необходимой квалификации и опыта работы у сотрудников, не совсем верным подходом при выборе форм и методов организации их работы в Валуйском, Грайворонском, Губкинском, Ивнянском, Краснояружском, Ровеньском районах функции службы заказчика возложены на жилищно-эксплуатационные и многоотраслевые предприятия жилищно-коммунального хозяйства, что приводит к совмещению ими функций заказчика и подрядчика по выполняемой ими производственной деятельности. Это нарушает принципы рыночных отношений - разделения функций управления и хозяйствования, ведет к чисто формальной процедуре заключения договоров, исключает объективный контроль за выполнением договорных обязательств и применения экономических санкций.

Деятельность службы заказчика (управляющей компании) направлена на предоставление жилищно-коммунальных услуг и должна входить в их стоимость. Мировая и российская практика показывает, что деятельность, выполняемая службой заказчика, оценивается от 4% до 8% стоимости услуг. Причем, служба заказчика - это достаточно разветвленная структура, на низовой ступеньке которой находятся сотрудники, отвечающие за состояние конкретного жилого дома (домов) контролирующей деятельность подрядчиков

на нем. Практика показывает, что оптимальный размер жилищного фонда, находящегося в управлении службы заказчика, 30-40 тысяч квартир.

Из этого можно сделать вывод, что в городах с населением свыше 150000 человек целесообразно формировать несколько служб заказчиков, закладывая фундамент развития конкуренции в этой сфере деятельности.

Эффективная работа службы заказчика возможна только в случае четкого определения правил игры. В первую очередь это договор с муниципалитетом на управление жилищным фондом, в котором указывается объем жилищного фонда, передаваемый в хозяйственное ведение предприятию, размеры и источники финансовых средств на его обслуживание. Ссылаясь на «недостаток финансовых средств», многие администрации создают службы заказчика или как муниципальные учреждения, или как структурные подразделения администрации, чтобы, якобы из-за недостатка экономических рычагов сохранить хорошо знакомые административные.

Общими недостатками договорных отношений в районах и городах является недостаточная четкость, проработанность взаимных обязательств сторон, формальное отношение к согласованию обязательств, отсутствие конкретного механизма применения экономических санкций за нарушение условий договоров, а также методов и порядка урегулирования спорных ситуаций по жилищно-коммунальному обслуживанию потребителей.

Слабая содержательная и правовая проработка договоров, отсутствие в них ответственности сторон ведет к сохранению преимущественно административных методов управления, преобладанию вольных решений, к различным толкованиям документов, терминов, определений. Например, отсутствует четкость в определении ответственности за приобретение и установку приборов регулирования, учета и их обслуживание внутридомового инженерного оборудования.

Правовая неопределенность взаимоотношений организаций и населения усугубляется отсутствием договоров найма жилого помещения и договоров на

техническое обслуживание мест общего пользования дома для собственников квартир.

В области слабо осуществляется контроль органов местного самоуправления и государственной жилищной инспекции области за состоянием жилищного фонда и коммунальных объектов любой формы собственности, за порядком заключения и исполнения условий договоров между органами самоуправления или уполномоченными ими службами заказчиками, производителями (подрядчиками) услуг и их потребителями.

Муниципальная поддержка становления товариществ собственников жилья в существующем жилфонде должна предусматривать:

- возможность получения товариществами установленных дотаций из местных бюджетов на текущее содержание кондоминиума и капитальный ремонт в пределах дотирования муниципального жилищного фонда с дифференциацией дотаций в зависимости от степени износа жилищного фонда;
- упрощение и удешевление процедуры регистрации кондоминиумов в органах власти;
- предоставление налоговых льгот в пределах компетенции представительных органов местной власти;
- предоставление товариществам права сдачи в аренду нежилых помещений жилого дома и получения доходов с аренды;
- финансовую помощь в открытии счетов в банках, изготовлении печатей, помощь в разработке необходимых документов, уставов товариществ, в проведении сходов, собраний собственников на предмет создания органов самоуправления жилыми домами.

Организация товариществ собственников жилья в процессе строительства должна стать постоянной практикой работы местные органы самоуправления и застройщиков, если возводимое жилье предполагается продавать разным собственникам.

Выделение земельных участков в общую долевую собственность членов товарищества может позволить привлечь за счет ее наилучшего использования дополнительные источники финансирования по обслуживанию и ремонту жилья.

Урегулирование вопросов бухгалтерской отчетности и налогообложения товариществ собственников жилья, как некоммерческих организаций улучшит финансовую ситуацию по обслуживанию жилищной недвижимости и привлечет к этому процессу больше желающих стать его участниками.

Реализация мер, предусмотренных законом Российской Федерации “Об основах федеральной жилищной политики”, касающихся перевода жилищно-коммунального хозяйства в бездотационный режим функционирования, становится проблематичной, перерастающей из социально-экономической в политическую. В условиях, когда население оплачивает около 50% реальной стоимости потребления коммунальных услуг (энергоресурсов), скудные территориальные и муниципальные бюджеты не в состоянии обеспечить потребности жилищно-коммунального хозяйства в обновлении (первооружении, реконструкции) основных фондов.

Каждый специалист городского хозяйства знает, что для того, чтобы снизить издержки, необходимо:

- заменить устаревшее энергозатратное оборудование (котлы, электродвигатели и другое);
- шире внедрять новые технологии и современные материалы (пластиковые трубопроводы, тепловые насосы, бестраншейную реконструкцию инженерных сетей и другое);
- установить приборы учета и регулирования потребления ресурсов (групповые на границах эксплуатационной собственности, индивидуальные и так далее), то есть осуществить комплекс энергосберегающих мероприятий, которые обеспечили бы возможность перехода к цивилизованным экономическим и гражданско-правовым отношениям в сфере производства и потребления коммунальных услуг.

В современных экономических условиях основной фактор, тормозящий проведение энергосберегающих мероприятий - отсутствие свободных финансовых средств, как в местном бюджете, так и у предприятий - производителей коммунальных услуг. А капиталовложения, необходимые для реализации проектов перевооружения основных фондов городского хозяйства, как правило, велики.

В то же время, отечественный и зарубежный опыт показывает, что экономическая привлекательность энергосберегающих проектов состоит в том, что в качестве источников погашения заемных средств, взятых инвестором на реализацию проекта, могут использоваться финансовые ресурсы, сэкономленные в результате сокращения себестоимости производства дорогостоящих коммунальных услуг. Размеры такой экономии в проектах тепло-, ресурсо-, энергосбережений могут достигать 50% сложившихся затрат.

Выводы по разделу 1:

Особенность энергосберегающих проектов - их потенциально высокая рентабельность. Так, работы по организации учета энергоресурсов высокорентабельны и поэтому в России созданы сотни внедренческих фирм, выполняющих их "под ключ". В подавляющем большинстве случаев затраты на внедрение приборов и систем учета энергоресурсов окупаются за 0,5 -1,0 год.

Если установлено оборудование, которое, например, на 20% экономит энергоресурсы, то эффект от его использования будет постоянно накапливаться. Опыт показывает, что один рубль, вложенный в энергосбережение, дает до 5 рублей дохода. Происходит эффект усиления объема финансирования за счет резервов энергосбережения с выходом на самоокупаемость.

Внедрение современных организационно-экономических методов привлечения инвестиций в энергоресурсосбережение и переход к внебюджетным источникам финансирования развития и модернизации городской инфраструктуры путем введения инвестиционной составляющей в тариф, создание фондов, оформление займов, кредитов не только повышает

надежность жилищно-коммунального обслуживания населения и снижает стоимость предоставляемых услуг, но и оказывает дополнительное позитивное воздействие на другие аспекты реформы жилищно-коммунального хозяйства.

Основой программы по реформированию жилищно-коммунального хозяйства должна стать забота о людях. Это должно проявляться в простоте организационной структуры жилищно-коммунальной сферы; предоставлении наибольшего количества и наилучшего качества жилищно-коммунальных услуг и, самое главное, в постоянном снижении затрат на услуги.

2. Основные пути совершенствования управления и перспективы развития ЖЭУ 8.1

2.1 Организационно-экономическая характеристика объекта исследований

Жилищно-коммунальное хозяйство важнейшая социально-экономическая сфера города и района - сложный, многоотраслевой производительно-технический комплекс. В его состав входят жилищное хозяйство и ремонтно-эксплуатационное производство, водоснабжение и водоотведение, коммунальная энергетика (электро-, тепло-, газоснабжения), городской транспорт (автобус, трамвай), внешние городские благоустройства, включающее дорожное хозяйство, санитарная очистка городов (уличная уборка, домовая очистка с утилизацией твердых и бытовых и пищевых отходов), зеленое хозяйство (озеленение, цветоводство), гостиничное хозяйство, предприятия бытового обслуживания (банно-прачечный комбинат, ритуальное обслуживание). Жилищно-коммунальное хозяйство охватывает до 70% основных фондов муниципальной собственности и служит материальной основой функционирования местного самоуправления.

Учредителями предприятия является Комитет по управлению муниципальным имуществом города Старый Оскол Белгородской области. Предприятие учреждено с целью реализации его самостоятельности в удовлетворении спроса на работы и услуги и получения прибыли.

Имущество предприятия, закрепленное за ним на праве полного хозяйственного ведения, является муниципальной собственностью города Старый Оскол.

ЖЭУ 8.1 оказывает услуги по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению, электроснабжению, техническому обслуживанию и ремонту инженерных сетей и сооружений Северо-восточной, Центральной и Юго-западной части города, услуги по водоснабжению района, технической эксплуатации жилищного фонда Северо-восточной части города,

благоустройству территорий Северо-восточной части города, закрепленных за предприятием. Структура ЖЭУ 8.1 приведена в приложении № 1.

Предприятие имеет право:

1. Определять перспективы развития, исходя из спроса населения на услуги и работы, необходимости обеспечения производственного и социального развития предприятия, повышения личных доходов его работников.

2. Создавать новые структурные подразделения для более эффективного обслуживания и эксплуатации жилого фонда, по оказанию услуг и производству товаров народного потребления.

3. Самостоятельно или на договорной основе установить цены и тарифы на работы и услуги, а в случаях, предусмотренных законодательством, реализовать работы и услуги по государственным ценам.

4. Приобретать для собственных нужд, брать в аренду или принимать безвозмездно любое имущество, а также с согласия учредителя производить отторжение имущества, принадлежащего ему, в соответствии с уставными задачами и действующим законодательством.

5. Привлекать аудиторские службы для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности и другое.

Предприятие обязано:

1. Планировать и осуществлять свою деятельность по согласию с администрацией города.

2. Обеспечивать своевременное и полное выполнение годовых и квартальных хозяйственно-финансовых планов.

3. Систематически осуществлять надлежащий контроль за сроками и качеством работ по капитальному и техническому ремонтам фонда и проведение технического надзора за ним.

4. Контролировать соблюдение правил пожарной безопасности жилых и нежилых зданий.

5. Принимать меры и контролировать соблюдение правил техники безопасности.

6. Возмещать ущерб, причиненный использованием земли и других природных ресурсов, загрязнением окружающей природной среды, нарушением правил безопасности производства, санитарно-технических норм и требований по защите здоровья его работников и населения.

Определяя местонахождение предприятия, необходимо учитывать затраты на поставку сырья и на распределение готовой продукции потребителям. Относительно ЖЭУ 8.1 оптимальным местом нахождения будет то, которое обеспечивает наилучший компромисс между преимуществами и недостатками.

Любое решение должно приниматься с учетом перспективы развития технологии, транспортных коммуникаций; изменения могут привести к тому, что решения, считавшиеся когда-то удачными, превратятся в свою противоположность.

В числе принципиальных факторов, воздействующих на выбор местоположения предприятия, следует указать:

- возможность обеспечения рабочей силой;
- возможность обеспечения сырьем и материалами;
- транспортные возможности;
- возможности обслуживания;
- правительственные льготы;
- близость к рынку.

Организационная структура основывается на стратегии организации, но является самой стратегией. Структура организации должна быть такой, чтобы обеспечить реализацию ее стратегии. Поскольку с течением времени стратегии меняются, то могут понадобиться соответствующие изменения в организационных структурах.

Функциональную организационную структуру иногда называют традиционной или классической, поскольку она была первой структурой,

подвергшейся изучению и разработке. Функциональная схема организации, деятельности по-прежнему широко используется в компаниях среднего размера.

Функциональная департаментализация - это процесс деления организации на отдельные элементы, каждый из которых имеет свою четко определенную и конкретную задачу и обязанности. В принципе создание функциональной структуры сводится к группировке персонала по тем широким задачам, которые они выполняют. Конкретные характеристики и черты деятельности того или иного подразделения соответствуют наиболее важным направлениям деятельности всей организации.

Имеющийся опыт говорит о том, что функциональную структуру целесообразно использовать в тех организациях, которые выпускают относительно ограниченную номенклатуру продукции, и действуют в стабильных внешних условиях и для обеспечения своего функционирования требуют деления стандартных управленческих задач.

Структура управления ЖЭУ 8.1 представлена функциональными блоками. Функциональные блоки предприятия - это различные области деятельности или функции, которые имеются в каждом предприятии для обеспечения достижения целей и решения задач, стоящих перед предприятием. Основная идея такого разделения состоит в следующем:

- сокращается потребность в бюджетных ассигнованиях;
- имеется возможность выплачивать заработную плату за счет поступления средств от населения за оказанные услуги;
- при острой ситуации неплатежей администрация объединения имеет возможность привлечь предприятий - должников для выполнения работ, связанных с капитальными ремонтами, как производственных объектов, так и жилого фонда путем взаиморасчетов за оказанные услуги.

Возможно, данная структура, наряду с определенными преимуществами, имеет и недостатки, однако, она представляется генеральному директору

фирмы лучшей на сегодняшний день. Подобная структура выглядит следующим образом.

Преимущества и недостатки ЖЭУ 8.1.

Преимущества:

1. Стимулируют деловую и профессиональную специализацию.
2. Уменьшают дублирование усилий и потребление материальных ресурсов в функциональных областях.
3. Улучшают координацию в функциональных областях.

Недостатки:

1. Отделы могут быть более заинтересованы в реализации целей и задач своих подразделений, чем общих целей всей организации. Это увеличивает возможность конфликтов между функциональными областями.
2. В большой организации цепь команд от руководителя до непосредственного исполнителя становится слишком длинной.

Управление предприятием осуществляет управляющий. Он в своей деятельности подотчетен учредителю. Управляющий действует на основе единоначалия, без доверенности представлять интересы предприятия во взаимоотношениях предприятия и других органов власти и управления, а также с предприятиями и организациями.

Управляющий самостоятельно определяет структуру предприятия, утверждает штатное расписание, устанавливает систему оплаты труда и материального стимулирования работников предприятия в пределах сметы, утвержденных Учредителем, утверждает распорядок дня, распределяет обязанности между работниками предприятия, отдает приказы и дает указания по вопросам, относящимся к компетенции предприятия, обязательные для работников предприятия, осуществляет прием и увольнение, назначение на должности, а также исполняет другие функции руководителя органа управления в соответствии с действующим законодательством.

Заместитель управляющего, главный бухгалтер, главные специалисты назначаются на должности приказом управляющего.

Работники предприятия имеют право пользоваться льготами и несут обязанности в соответствии с действующим трудовым законодательством, коллективным договором и Уставом предприятия.

Численность и оплата труда работников ЖЭУ 8.1.

Средняя (среднемесячная) заработная плата одного работающего составила 18895 рублей .

Оплата труда каждого работника определяется конечным результатом, личным вкладом и максимальным размером не ограничивается.

Решением трудового коллектива для работников предприятия могут быть установлены дополнительные социальные льготы за счет собственных средств.

Для усиления материальной заинтересованности рабочих и служащих в выполнении производственных планов на предприятии применяются как повременно- премиальная система оплаты труда, так и сдельно- премиальная.

На основании распоряжения главы администрации города Старый Оскол № 269 от 12.07.2003г.. управляющему дано право устанавливать персональные надбавки работникам аппарата к должностному окладу за профессиональное мастерство и высокие достижения в труде в размере одного должностного оклада в год.

Премирование работников осуществляется на основании Положения о премировании. Рабочим, специалистам и служащим, привлеченным к работе в выходные и праздничные дни, предоставляются отгулы за отработанное время или двойная оплата.

Премирование рабочих производится из единого фонда потребления. Лишение премии или снижение ее размера оформляется приказом управляющего с указанием причин и должен производиться за тот период, в котором совершено нарушение.

Премия начисляется работникам за фактически отработанное время на сумму заработка по единым расценкам или тарифным ставкам (окладам).

За работу в праздничные дни и выходные, и сверхурочное время премия начисляется на заработок по одинарным расценкам или одинарной тарифной ставке (окладу).

Расходы на содержание жилищного фонда в 2016г. сократились по сравнению с 2015г., даже с увеличением общей площади жилищного фонда почти на 59%.

Всего по объединению в 2016г. убытки составили 31451 тыс. рублей. Бюджетным финансированием было предусмотрено на покрытие убытков 18.7 млн. рублей или 57.3% от потребности денежных средств. Фактически профинансировано 9.3 млн. рублей или 28.5% от фактически сложившихся убытков.

Из приведенных данных видно, что расходы предприятия на содержание жилищного фонда и предоставление населению коммунальных услуг увеличиваются. Так как ЖЭУ 8.1 является муниципальной собственностью, он находится на дотации городского бюджета, которые и покрывают большую часть отрицательного экономического эффекта деятельности этого предприятия.

Городской стандарт стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг на 1 м² общей площади жилья рассчитывается исходя из стандартного набора жилищно-коммунальных услуг (содержание и ремонт жилья, включая капитальный ремонт, теплоснабжение, водоснабжение, канализацию, газоснабжение, и электроснабжение), из средних сложившихся норм потребления, а также среднесложившегося «экономически обоснованного» тарифа по каждой услуге. На 1.01.98г. областной стандарт стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг на 1 м² общей площади жилья установлен в размере 6 рублей . В настоящее время оценка стандартов в стоимостном эквиваленте позволяет использовать их для определения дотаций из федерального бюджета.

Платежи за социальную норму жилой площади в среднем за месяц на 1 семью (руб.) (3 чел., 54 м²) составляют:

жилье: $0.54 \text{ р.} \times 54 \text{ м}^2 = 29.2 \text{ руб.}$

отопление: $29.2 \text{ р.} \times 54 \times 0.018 \times 1.2 = 34.06 \text{ руб.}$

горячая вода: $29.2 \text{ р.} \times 0.16 \times 3 \times 1.2 = 16.82 \text{ руб.}$

холодная вода: $0.39 \text{ р.} \times 3 \times 10.5 \times 1.2 = 14.82 \text{ руб.}$

канализация: $0.42 \times 10.5 \times 3 \times 1.2 = 15.75 \text{ руб.}$

Итого: 110.65 руб.,

В том числе 29.2 руб. - оплата за жилье,

81.45 руб. - оплата за коммунальные услуги.

Платежи населения к фактическим издержкам ЖЭУ 8.1 составляют 40%.

Учитывая, что в современных условиях оплачивать коммунальные услуги и жилье в полном объеме имеют возможность не все категории граждан, программой реформирования предусмотрено оказывать государственную социальную поддержку - субсидирование из местных бюджетов.

Переход на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг потребовал создания отделов субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг при муниципальных предприятиях жилищно-коммунального хозяйства города. Общая численность сотрудников в них составляет два человека. Доля обслуживаемых семей отделами субсидий от всего населения города составляет 0.9%.

Вместе с тем организация работы служб субсидий требует дальнейшего развития. Необходимо сформировать городской центр по предоставлению гражданам субсидий и компенсаций на оплату жилья и коммунальных услуг на уровне местной администрации или при управлении социальной защиты населения города и района.

С момента принятия распоряжения № 77 от 5.03.1997г. "Об утверждении временного положения о регистрации кондоминиумов и товариществ собственников жилья" в качестве кондоминиумов. Всего их зарегистрировано шесть:

1. ”Дубрава”
2. “Лесной”
3. “Юбилейный,5”
4. “Восточный,6,7”
5. “Королева,33”
6. “Восточный,14”

на базе, которых создано два товарищества собственников жилья:

- “Дубрава”
- “Королева,33”.

Процессы, происходящие в жилищно-коммунальном хозяйстве города, осуществляются в соответствии с намеченными мероприятиями по реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Но они могут и должны быть дополнены специфическими подходами, учитывающими местные условия и особенности.

2.2 Реформы в системе управления ЖЭУ 8.1

В условиях идущей в стране реформы жилищно-коммунального хозяйства появилось много проблем, от решения которых зависит успех ее проведения:

- разделение функций заказчика и подрядчика;
- определения экономических обоснованных тарифов на предоставление услуг жилищно-коммунального хозяйства;
- мониторинг качества и количества предоставляемых услуг в жилищно-коммунальном хозяйстве;
- функционирование предприятий жилищно-коммунального хозяйства в условиях жесточайшего дефицита бюджетного финансирования на покрытие затрат по содержанию, ремонту и обслуживанию жилищного фонда и др.

Эффективное управление муниципальным жилищным фондом города и его инфраструктурой возможно лишь при четком определении функций собственника жилищного фонда и делегирования части его функций специализированным организациям на конкурсной основе.

Систему управления жилищно-коммунального хозяйства города можно было бы рассматривать как трехуровневую:

- собственником жилищного фонда и других объектов недвижимости;
- служба заказчика жилищно-коммунальных услуг;
- организации обеспечивающие предоставление этих услуг.

Основные функции Службы заказчика можно предложить следующие:

1. Ведение баланса и учета муниципального и жилищного фонда, закрепленного на праве оперативного управления.
2. Формирование муниципального заказа на техническую эксплуатацию и содержание жилищного фонда, предоставление коммунальных и иных услуг.
3. Планирование финансовых результатов, обеспечивающих надежную эксплуатацию и содержание муниципального жилищного фонда и инженерной инфраструктуры.
4. Выбор на конкурсной основе подрядчика для эксплуатации жилищного фонда и заключения с ним контракта.
5. Аккумуляция финансовых средств.
6. Финансирование выполненных работ с учетом проводимой единой тарифной, технической политики в отрасли жилищно-коммунального хозяйства.
7. Контроль за выполнением условий контрактов (договоров) на техническую эксплуатацию жилищного фонда, а также за целевым использованием средств.
8. Формирование титульного списка на капитальный ремонт, заключения договоров с подрядными организациями, финансирование выполненных работ.

9. Контроль за ходом выполнения работ по капитальному ремонту (организации технадзора) и осуществление приемки законченных объектов.

10. Выполнение функций социальной защиты населения в части:

- предоставление населению субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг;
- предоставления льгот населению на оплату жилья и коммунальных услуг.

11. Информационное обеспечение подрядных, субподрядных организаций и населения по вопросам, касающимся эксплуатации жилищного фонда и жилищной политики.

12. Организационно- методическая работа с собственниками жилья.

13. Организационная работа по созданию кондоминиумов и по их управлению.

14. Заключение договоров найма с нанимателями и договоров с собственниками жилых помещений на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг.

В своей работе служба заказчика должна опираться при решении ряда вопросов на межведомственные комиссии по обследованию жилищного фонда; перепланировке помещений; работе с неплательщиками среди арендаторов и собственников помещений; содержанию дворовых территорий и других.

Формирование единой политики финансирования жилищного хозяйства, создание системы реального контроля за уровнем обслуживания жилья - важный шаг реформирования жилищно-коммунального хозяйства города.

2.3 Реформирование оплаты жилья и коммунальных услуг

Ключевым звеном преобразований в сфере жилищно-коммунального хозяйства в годах должна стать реформа оплаты жилья.

Для города максимально допустимая доля собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе, исходя из социальной нормы площади, составляет:

2016г. - 18%

Переход к 100% финансированию отрасли за счет платежей населения в сегодняшних условиях практически не приведет к существенному увеличению реальных сборов с населения, так как резко увеличатся затраты на выплату жилищных субсидий, которые будут “съедать” как минимум половину прироста доходов. Прогнозирование покупательского спроса на жилищно-коммунальные услуги со стороны населения возможно на основе применения метода линейного программирования, который позволит построить модель зависимости расходов на жилищно-коммунальные услуги (Y) от величины душевого дохода семей (X_1). Очевидно, что спрос во многом определит стратегию и тактику организации производства и сбыта товаров и услуг, и учет спроса, обоснованное прогнозирование его на краткосрочную и долгосрочную перспективу является одной из важнейших задач служб маркетинга различных организаций и фирм.

Состав и уровень спроса на тот или иной товар зависит от многих факторов, как экономических, так и естественных. К экономическим факторам относятся уровень производства (предложения) товаров и услуг (обозначим этот фактор в общем виде π), уровень денежных доходов отдельных групп населения (D), уровня и соотношения цен (P). К естественным факторам относятся демографический состав населения, в

первую очередь размер и состав семьи (S), а также привычки и традиции, уровень культуры, природно- климатические условия и так далее.

Экономические факторы очень мобильны, особенно разделения населения по уровню денежных доходов. Естественные факторы меняются медленно и в течение небольшого периода (до 3-5 лет) не оказывают заметного влияния на спрос. Поэтому в текущих и перспективных прогнозах спроса все естественные факторы, кроме демографических, целесообразно учитывать обобщенно, введя фактор под названием “время” (t).

Таким образом, в общем, виде спрос определяется в виде функции перечисленных выше факторов:

$$Y = f(\pi, D, P, S, t).$$

В таблице № 9 представлены статистические данные о доходах на жилищно-коммунальные услуги, душевые доходы и размер семьи для девяти групп семей.

Рассмотрим сначала однофакторную линейную модель зависимости расходов на жилищно- коммунальные услуги (Y) от величины душевого дохода семьи (X_1). Она выражается линейной функцией вида:

$$y = a_0 + a_1 X_1 \quad (4.1),$$

параметры которой a_0 и a_1 находятся в результате решения системы нормальных уравнений, которая в свою очередь формируется с применением метода наименьших квадратов.

$$\begin{cases} na_0 + (\sum X_1)a_1 = \sum y \\ (\sum X_1)a_0 + (\sum X_1^2)a_1 = \sum yX_1 \end{cases} \quad (4.2)$$

где суммирование проводится по всем n группам. Получим систему уравнений:

$$\begin{cases} 9a_0 + 54725a_1 = 11825 \\ 54725a_0 + 540789321a_1 = 98049159, \end{cases}$$

решением которой являются значения $a_0=549,68$; $a_1=0,1257$. Таким образом, модель имеет вид:

$$y=549,68+0,1257X_1. \quad (4.3)$$

Уравнение (4.3) называется уравнением регрессии, коэффициент a_1 называется коэффициентом регрессии. Связь между y и X_1 определит знак коэффициента регрессии a_1 : в данном случае эта связь является прямой. Теснота этой связи определяется коэффициентом корреляции.

$$r_{yx1} = \sqrt{1 - \frac{S_{yx1}^2}{S_y^2}}, \quad (4.4)$$

где S_y есть средняя квадратичная ошибка в выборке y в таблице № 8

$$S_{YX1} = \sqrt{\frac{(Y - \bar{Y})^2}{n}},$$

где y - средняя арифметическая значения y , а S_{YX1} - есть средняя квадратичная ошибка нашего уравнения (4.3):

$$S_{YX1} = \sqrt{\frac{\sum (Y - \hat{Y})^2}{n - 2}} \quad (4.5),$$

Где y - есть соответствующее значение, вычисленное по модели (4.3).

Чем ближе коэффициент корреляции к единице, тем менее корреляционная связь. В данном случае $S_y^2 = 454070$, $S_{YX1}^2 = 63846$, следовательно,

$$r_{yx1} = \sqrt{1 - \frac{63846}{454070}} = 0.927.$$

Полученное значение r_{yx1} свидетельствует, что связь между расходами на питание и душевым доходом очень низкая. Величина r_{yx1}^2 называется коэффициентом детерминации и показывает домоизменения (вариации) результативного признака под действием факторного признака. В нашем случае $r_{yx1}^2 = 0.859$; это означает, что фактором душевого дохода можно

объяснить почти 86% изменения расходов на жилищно- коммунальные услуги (рис.2).

Рассмотрим теперь двухфакторную линейную модель зависимости расходов на жилищно- коммунальные услуги (y) от величины душевого дохода семей (X_1) и размера семей (X_2). Множественный (многофакторный) корреляционный- регрессивный анализ решает три задачи: определить форму связи результативного признака с факторными, выявить тесноту этой связи и устанавливает влияние отдельных факторов. В нашем случае эта модель имеет вид: $\hat{y} = a_0 + a_1X_1 + a_2X_2$ (4.6).

Параметры модели a_0 , a_1 и a_2 находятся путем решения системы нормальных уравнений :

$$\begin{cases} na_0 + (\sum X_1)a_1 + (\sum X_2)a_2 = \sum y \\ (\sum X_1) + (\sum X_1^2)a_1 + (\sum X_1X_2)a_2 = \sum yX_1 \\ (\sum X_2)a_0 + (\sum X_1X_2)a_1 + (\sum X_2^2)a_2 = \sum yX_2 \end{cases} \quad (4.7)$$

Используя данные таблицы, получим систему нормальных уравнений в виде

$$\begin{cases} 9a_0 + 54725a_1 + 27,9a_2 = 11825 \\ 54725a_0 + 540879321a_1 + 19434,8a_2 = 98049159 \\ 27,9a_0 + 194341,8a_1 + 92,1a_2 = 40391,7 \end{cases}$$

Решая эту систему (например, методом Гаусса), получим: $a_0 = 18,63$; $a_1 = 0,0985$; $a_2 = 224,6$, как то модель (4.6) имеет вид: $y = 18.63 + 0.0985x_1 + 224.6x_2$.

Расчеты дают следующие значения коэффициента множественной корреляции: $R_{YX_1X_2} = 0.983$, что выше коэффициента корреляции в случае однофакторной модели. Таким образом, связь расходов на жилищно- коммунальные услуги с факторами душевого дохода и размера семей очень важной.

Величина $R^2_{YX_1X_2}$ называется совокупным коэффициентом детерминации и показывает долю вариации результативного признака под воздействием изучаемых факторных признаков. В нашем случае совокупный коэффициент детерминации равен 0.966; это означает, что совместное

влияние душевого дохода и размера семей объясняет почти 97% изменения расходов на жилищно-коммунальные услуги.

Частные коэффициенты корреляции на жилищно-коммунальные услуги от душевого дохода и размера семей составляют $r_{y x_1 (x_2)} = 0.927$; $r_{y x_2 (x_1)} = 0.849$, то есть имеются связи между расходами на жилищно-коммунальные услуги и одним из исследуемых факторов при неизменном значении другого фактора.

Если частные коэффициенты корреляции возвести в квадрат, то получим частные коэффициенты детерминации, показывающие долю вариации результативного признака под действием одного из факторов при неизменном

значении другого фактора. В нашей задаче $r^2_{y x_1 (x_2)} = 0.859$; $r^2_{y x_2 (x_1)} = 0.721$, следовательно, влиянием душевого дохода при неизменном размере семьи объясняется почти 86% изменения расходов на жилищно-коммунальные услуги, а изменения размеров семьи при неизменном душевом доходе объясняет почти 72% изменения расходов на жилищно-коммунальные услуги.

Влияние отдельных факторов в многофакторных моделях может быть охарактеризовано с помощью частных коэффициентов эластичности, которые в случае линейной двухфакторной модели рассчитываются по формулам:

$$\varepsilon_{y x_1 (x_2)} = \frac{a_1 \bar{x}_1}{\bar{y}}; \quad \varepsilon_{y x_2 (x_1)} = \frac{a_2 \bar{x}_2}{\bar{y}} \quad (4.8)$$

Частные коэффициенты эластичности показывают, насколько процентов изменяется результативный признак, если значения одного из факторных признаков изменяется на один процент, а значение другого факторного признака остается неизменным.

$$\varepsilon_{y x_1 (x_2)} = 0.456; \quad \varepsilon_{y x_2 (x_1)} = 0.530.$$

Это означает, что при увеличении душевого дохода на процент при неизменном размере семьи расходы на жилищно-коммунальные услуги увеличивается на 0,530%, а увеличение (условно) на один процент размера семьи при неизменном душевом доходе приведет к возрастанию расходов на жилищно-коммунальные услуги на 0,530%.

Управление расходами жилищно-коммунального хозяйства.

На сегодняшний день на территории города и района действует перечень категорий граждан, имеющих право на льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг, разработанный юристами жилищно-коммунального хозяйства согласно законодательным и нормативным актам, действующим на территории Российской Федерации. В целях единого подхода предоставления льгот населению утвержден единый перечень льготной категории граждан по оплате жилищно-коммунальных услуг.

В соответствии с законом “О ветеранах” и ряда постановлений Правительства Российской Федерации и главы администрации области на основе данных муниципальных предприятий жилищно-коммунального хозяйства о количестве семей, обратившихся за льготой, с учетом социальной нормы площади и нормативов потребления коммунальных услуг рассчитаны расходы жилищно-коммунального хозяйства на предоставление льгот по 50% оплате за жилье и коммунальные услуги на 2014г. составят 11925 тыс. руб., т.о. они превысят расходы за 2016г. на 32%, которые были равны 9301,5 тыс. руб.

За счет повышения уровня платежей населения за жилищно-коммунальные услуги до 60% ожидается рост доходов с 21008 тыс. руб. до 31454 тыс. руб., что составит 159,7%.

Расчет расходов от предоставления льгот по 50% оплате за жилье и коммунальные услуги на 2014 год.

Капитальный ремонт жилищного фонда, исходя из норматива по проведению капремонта (4 – 5% от всего муниципального жилищного фонда) и с учетом предположений выделения средств на 2014г. в размере 40% от

суммы средств на капитальный ремонт. Рассчитанных по указанному нормативу, потребуется в 2014г. 70700 тыс. руб..

Предполагается, что в 2014г. расходы на содержание муниципального жилого фонда по г. Старый Оскол, увеличивается в 2014г. по сравнению с 2016г. на 10 % и составляет 72206 тыс. руб., собственно убытки жилищно-коммунального хозяйства от содержания муниципального жилого фонда уменьшатся до 40378 тыс. руб..

Возмещение разницы в тарифах по теплоэнергии, отпускаемой для отопления и горячего водоснабжения муниципального жилого фонда рассчитано, исходя из фактически действующих норм расхода и тарифов за тепло за 1Гкал.. Норма тепла на 1 м кв. составляет 0,018 Гкал.. Стоимость потребления составляет 122,6 руб./Гкал.. Расчет расхода на отопление осуществляется следующим образом:

$$0,018 \text{ Гкал./м кв.} \times 12 \times 122,6 \text{ руб./Гкал.} \times \text{жилплощадь в м кв.}$$

Из рассчитанной суммы в настоящее время примерно 40 % компенсирует население, остальное - бюджет. В 1999г. за счет населения будет компенсироваться 60 % расходов.

Исходя из норм потребления горячей воды 0,16 Гкал./чел. и стоимости 1 Гкал. для населения 29,2 руб./Гкал. (экономически обоснованный тариф, утвержденный решением региональной энергетической комиссии, РЭК - 87,6 руб./Гкал.), рассчитываются расходы жилищно-коммунального хозяйства на обеспечение населения горячей водой.

Для ПТЖКХ тариф на отопление выше, чем у ЖЭУ 8.1, и составляет 139,2 руб./Гкал.. Это связано с тем, что ЖЭУ 8.1 само производит тепло, а ПТЖКХ покупает у предприятия теплосети. Тариф на оплату дан с учетом НДС. На 2014г. предполагается рост затрат на отопление и горячую воду на 10 %.

Расходы жилищно-коммунального хозяйства предполагают текущее содержание объектов внешнего благоустройства. Расчет их затрат приведен выше. Они рассчитаны, исходя из наличия объектов внешнего

благоустройства и утвержденных нормативов на ремонт и текущее содержание объектов благоустройства.

Приведем расчет затрат на текущее содержание объектов внешнего благоустройства.

1. Общая площадь покрытия автодорог и магистралей, состоящих на балансе ГМПО КХ - 1992 тыс.руб.

Среднегодовые затраты на ремонт и содержание городских дорог 11,45 тыс. руб. на 1 тыс. м² в ценах 1997г. (разработаны институтом экономики АКХ им. Памфилова и доведены комитетом ЖКХ МинАРХСтроя Российской Федерации № 01 - 05 - 16 от 31.01.98г.).

Годовые затраты на ремонт и содержание дорог в ценах 1997г.

$11,45 \text{ тыс. руб.} \times 1992 \text{ тыс. м кв.} = 22808,4 \text{ тыс. руб.}$

2. Протяженность сетей уличного освещения по городу - МП ГЭС - 229,2 км. Среднегодовой норматив на содержание и ремонт 1 км сетей - 4,15 тыс. руб. (утвержден Департаментом жилищно-коммунального хозяйства 28.02.98г.)

Годовые затраты на ремонт и содержание сетей уличного освещения в ценах 1991г. $4,15 \text{ тыс. руб. /км} \times 229,2 \text{ км} = 951,18 \text{ тыс. руб.}$

3. Площадь зеленых насаждений общего пользования по городу 213,7 га, протяженность вдоль улиц - 432 км.

Среднегодовой норматив на ремонт и содержание одного га зеленых насаждений общего пользования 5,03 тыс. руб., зеленых насаждений вдоль улиц - 69 тыс. руб. на 1 км. (разработаны институтом экономики АКХ им. Памфилова и доведены комитетом ЖКХ МинАРХСтроя Российской Федерации № 01 - 05 - 16 от 31.01.98г.)

Годовые затраты на ремонт и содержание зеленых насаждений в ценах 1991г. $(5,03 \text{ тыс. руб.} \times 213,7 \text{ га}) + (69 \text{ тыс. руб. /км} \times 432 \text{ км}) = 1805 \text{ тыс. руб.}$

4. Площадь мостов, путепроводов по городу составляет 43100 м² Среднегодовой норматив на содержание и ремонт 10 м² мостов и

путепроводов .(разработаны институтом экономики АКХ им. Памфилова и доведены комитетом ЖКХ МинАРХСтроя Российской Федерации № 01 - 05 - 16 от 31.01.97г.) составляет 0,29 тыс. руб..

Годовые затраты на ремонт и содержание мостов и путепроводов 0,29 тыс. руб./10 м² x 43100 м² = 1249,9 тыс. руб.

5. Балансовая стоимость прочих сооружений (памятники, пляж, городской туалет, городское кладбище, водостоки по улицам, городская свалка) - 5542,5 млн. руб..

Среднегодовой норматив на содержание и ремонт прочих сооружений составляет 29 % к балансовой стоимости.

Годовые затраты на ремонт и содержание прочих сооружений

$$5542,5 \text{ млн. руб.} \times 29\% = 1607 \text{ тыс. руб.}$$

Годовые затраты на ремонт и текущее содержание объектов внешнего благоустройства по нормативам составляет:

$$\begin{aligned} & - \text{ по ГМПО КХ (22808400 руб.} + 1805000 \text{ руб.} + 1249900 \text{ руб.)} \times 5,5 + \\ & + 1607000 \text{ руб.} = 143855150 \text{ руб.} \end{aligned}$$

$$- \text{ по МП ГЭС } 951180 \text{ руб.} \times 5,5 = 5231490 \text{ руб.}$$

Управление жилищно-коммунального хозяйства города предлагает предусматривать в бюджете города на 1999г. 36,5 % от нормативной потребности или в сумме 52,6 млн. руб. на содержание объектов внешнего благоустройства по ГМПО КХ и 75,6 % или в сумме 3,9 млн. руб. по МП ГЭС.

Расходы по возмещению стоимости услуг по погребению (ст. 9 п. 5 абзац 4 Федерального Закона “О погребении и похоронном деле”) учитывают фактические расходы по захоронению умерших и размеров выделяемых пособий для их погребений, имевших место в муниципальном предприятии ГМПО КХ.

В прочих затратах учитываются расходы на проектирование устройства полигона для складирования и утилизации твердых отходов (Т.О.), содержание спасательной станции и установку приборов учета

энергоносителей (в соответствии с программой реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2016г.).

В расчетах бюджета на коммунальные услуги и содержание жилья необходимо учесть расходы, связанные с содержанием бюджетных организаций г. Старый Оскол (таблица № 11), к которым относятся:

- управление культуры
- управление здравоохранения
- управление образования
- управление социальной защиты
- управление ГО и ЧС
- медколледж
- горвоенкомат
- ЦРБ
- администрация города.

Для снижения издержек жилищно-коммунального хозяйства необходимо проводить разумный, но жесткий контроль за ценами поставщиков тепла и воды.

Введение строгого контроля и учета за расходами воды, газа, теплоэнергии позволяет снизить издержки на 10 - 15% и более.

Внедрение ресурсосберегающих технологий предполагает установку приборов учета в школы, больницы и другие бюджетные организации.

Планирование мероприятий по ресурсосбережению в области жилищно-коммунального хозяйства.

Управлением жилищно-коммунального хозяйства по городу Старый Оскол на 2014-2018гг. предусмотрена программа мероприятий по ресурсосбережению.

Согласно утверждений программе реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2014-2018 годы в г. Старый Оскол предусматривается установка приборов учета энергоносителей; на

реализацию, которой в 2017г. потребуется 134410,88 тыс. руб.(таблица № 14).

Главный мотив в работе по энергосбережению – сокращение дотирования муниципального жилищного фонда и бюджетной сферы, что приводит к тому, что огромные средства перераспределяются в пользу энергоснабжающих организаций . предприятий имеющих на своем балансе энергоисточники, а также локальных монополистов: коммунальные тепловые сети, водоканализационные и другие. Практически, в каждом муниципальном образовании сделаны первые шаги в этом направлении и это уже приносит ощутимую экономию бюджетных средств. Главная задача – повышение эффективности производства, распределения и использования энергоносителей с применением оборудования, производимого предприятиями области, так как для этого, практически, имеется все необходимое.

Для успешной реализации программы энергосбережения требуется:

- ежегодно в муниципальных образованиях разрабатывать и утверждать программу энергосбережения и считать ее неотъемлемой частью бюджета муниципального образования;
- регламентируется использование сэкономленных финансовых средств от внедрения энергосберегающих мероприятий, выделять их в бюджете отдельной строкой на следующий финансовый год.

Основу экономического механизма управления программой реформирования жилищно-коммунального хозяйства должна составить консолидация многоканального финансирования - федеральный бюджет, областной бюджет, внебюджетные средства, собственные средства предприятий - участников программы.

По предположению экспертов на реализацию программы по Старооскольскому городскому округу потребуется 370632,8 тыс. руб., в том числе:

- возмещение убытков от эксплуатации жилищного фонда - 334975 тыс. руб.;
- потребность в финансировании мероприятий в 1998г. по приобретению и установке приборов учета тепла, холодной воды, газа в бюджетных организациях - 1025,4 тыс. руб. (360 шт.)

- проведение мероприятий по установке в муниципальном жилищном фонде 32789 приборов домового и поквартирного учета энергоресурсов - 20563 тыс. руб.;
- проведение технических мероприятий по повышению надежности теплоснабжения - 14069,4 тыс. руб.

3. Разработка мероприятий по повышению эффективности управления технологическим процессом на предприятии

3.1 Сущность и экономическое обоснование инвестиционного проекта для ЖЭУ 8.1

Проведенный финансовый анализ показал, что предприятие ЖЭУ 8.1 может работать эффективнее.

Для этого необходимо реализовать инвестиционный проект, но за счет собственных средств это не представляется возможным. Поэтому для реализации инвестиционного проекта требуется привлечение долгосрочного кредита банка.

Сферой деятельности ЖЭУ 8.1 является предоставление коммунальных услуг населению и прочим организациям.

Инвестиционный проект заключается в создании подрядной организации, которая будет заниматься вывозом мусора у населения и организаций и оказанием других услуг (данные виды услуг в настоящее время оказываются частично).

Для реализации инвестиционного проекта предприятие берет кредит в банке в сумме 2.4 млн. руб., сроком на 3 года и под 14% годовых. Кредит необходим на приобретение необходимого транспорта (мусоровозы, минитракторы, газонокосилки).

3.2 Оценка экономической эффективности инвестиционного проекта

Расчет NPV проведем в таблице 3.2.1

Таблица 3.2.1 - Расчет чистой сегодняшней стоимости от реализации проекта (NPV)

	0-й год	1-й год	2-й год	3-й год
Денежные потоки проекта	0	586640	1505760	2310880
Коэффициент дисконтирования $1/(1+r)^t$	1	0,8772	0,7695	0,675
Дисконтированные потоки	0	514601	1158682	1559844

Чистый денежный поток NPV=833127 руб.

$NPV = -C_0 + \sum CF_n / (1 + r)^n = -2400000 + 514601 + 1158682 + 1559844 = 833127$
руб.

В отличие от чистого приведенного эффекта индекс доходности инвестиций является относительным показателем.

$$PI = (514601 + 1158682 + 1559844) / 2400000 = 1.76$$

Значение показателя оказалось больше 1 следовательно стоимость денежных потоков проекта превышает инвестиции.

Исходные данные и сам расчет коэффициента эффективности инвестиции или учетной нормой прибыли представлены в таблице 3.4.

Метод, основанный на коэффициенте эффективности инвестиции, также имеет ряд существенных недостатков, обусловленных в основном тем, что он не учитывает временной компоненты денежных потоков, частности, метод не делает различия между проектами с одинаковой суммой среднегодовой прибыли, но варьирующей суммой прибыли по годам, а также между проектами, имеющими одинаковую среднегодовую прибыль, но генерируемую в течение различного количества лет, и т.п.

$$ARR = 1691760 / 2400000 = 0.7049 \text{ (70.49\%)}$$

Приняв за базу сравнения показателя ARR рентабельность активов проект можно считать приемлемым, так как его значение значительно превышает рентабельность активов.

Рассмотрим, как изменяется чистый приведенный эффект при пошаговом изменении дохода.

При изменении доходов на 5%, NPV изменяется на 620927 руб.

Рассчитаем эффективность инвестиционного проекта в условиях инфляции и риска.

На первом этапе необходимо рассчитать ставку дисконтирования, которая определяется по формуле, учитывающей взаимное влияние минимальной доходности, инфляции и риска:

$$(1+E)=(1+R)\cdot(1+I)\cdot(1+B)$$

E – ставка дисконтирования; R – безрисковая ставка

I – процент инфляции; B – рисковая поправка.

Инфляция – 6%, безрисковая ставка – 8%, рисковая поправка – 4%.

$$(1+E)=(1+0.06)\cdot(1+0.08)\cdot(1+0.04) \text{ или } (1+E)=1.1906.$$

Тогда E = 0.1906 (19.06%).

Оценим эффективность инвестиционного проекта с учетом инфляции и риска.

Рассчитаем сегодняшнюю стоимость проекта (NPV)

$$NPV = -C_0 + \sum CF_n / (1 + r)^n = -2400000 + 313203 + 961787 + 1326984 = 201975$$

руб.

Т.к. NPV > 0, то из этого следует, что даже при использовании ставки дисконта, проект выгоден.

Рассчитаем индекс рентабельности инвестиций (PI)

$$PI = (313203 + 961787 + 1326984) / 2400000 = 1.08$$

Значение показателя оказалось больше 1, следовательно стоимость денежных потоков проекта превышает инвестиции.

Рассчитаем срок окупаемости инвестиционного проекта.

$$2400000 \cdot 1.1906 = 2857440 \text{ руб.}$$

$$3 + ((2857440 - 2601975) / 1769094) = 3 + 0.19 = 3.19 \text{ года.}$$

Т.о., за 3,19 г. года инвестиционный проект окупится, если дисконтированный денежный поток 4-го года взять на уровне 3-го года.

Рассчитаем внутреннюю норму доходности проекта.

$$IRR = 19.06\% + ((24\% - 19.06\%) \times 201975) / (201975 + 37972) = 22.763\%$$

При ставке 22.763% данный инвестиционный проект не будет иметь ни прибыли, ни убытка.

$$\text{Т.о., } ARR = 1462301 / 2400000 = 0.61 \text{ (61.0\%).}$$

Приняв за базу сравнения показателя ARR рентабельность активов проект можно считать приемлемым, так как его значение значительно превышает рентабельность активов.

Проанализируем чувствительность проекта с учетом инфляции и риска.

Как видно из представленных таблицы и графика при уменьшении процентной ставки NPV увеличивается, а при увеличении оно сокращается. При достижении процентной ставки 35%, NPV становится отрицательным.

Т.о., по данным финансовой отчетности ЖЭУ 8.1 был проведен финансовый анализ организации, который показал необходимость привлечения долгосрочного банковского кредитов для реализации инвестиционного проекта. Необходимость использования кредитных средств обусловлена недостаточностью (отсутствием) собственных средств организации.

Оценка проекта методом чистой приведенной стоимости показала экономическую эффективность проекта, поскольку величина планируемых поступлений превысила величину необходимых затрат.

Расчет относительного показателя эффективности инвестиций PI также показал превышение денежных притоков над величиной инвестиционных расходов.

Срок, по истечении которого, организация планирует окупить первоначальные затраты и получать прибыль от проекта составит 2,7 года, а при расчете в условиях риска – немногим более трех лет.

Вывод по разделу 3:

Величина показателя IRR проекта превысила рассчитанную ставку дисконтирования. Таким образом, внутренняя норма доходности существенно превышает стоимость капитала привлекаемого организацией, что позволяет рекомендовать данный проект к реализации.

Метод нормы доходности также показал эффективность проекта, поскольку его величина значительно превысила рентабельность активов, взятую за базу сравнения.

Инвестиционный проект эффективен и при учете инфляции и риска, и без них. Данный проект поможет предприятию перейти к более эффективному управлению предприятием.

Заключение

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства г. Старый Оскол и Старооскольского района проводится в соответствии с основными положениями, утвержденными Указом Президента Российской Федерации “Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации” и других документов, принятых областной и местной администрацией.

Проведение реформы в жилищно-коммунальной сфере рассматривается не как отраслевое мероприятие, а как составная часть механизма устойчивого развития г. Старый Оскол и Старооскольского района, создающего предпосылки для стабильного повышения уровня жизни населения в его экономическом, социальном, экологическом и духовном измерениях.

Непосредственными целями реформирования жилищно-коммунального хозяйства должны стать:

- обеспечение условий проживания, отвечающих стандартам качества;
- снижение издержек производителей услуг и соответственно тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования;
- смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и жилищно-коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования;
- разграничение прав собственности, управления и обслуживания объектов жилищно-коммунального хозяйства;
- переход на договорные отношения собственников жилищного фонда и объектов коммунального назначения, заказчиков на жилищно-коммунальные услуги и подрядных организаций - жилищных ремонтно-эксплуатационных и коммунальных

предприятий, а так же потребителей жилищных и коммунальных услуг;

- развитие конкуренции в сфере жилищно-коммунального обслуживания и антимонопольное регулирование деятельности естественных и локальных монополий в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- поэтапный переход от дотирования предприятий жилищно-коммунального хозяйства к предоставлению адресной социальной помощи (жилищных субсидий) низкодоходным группам населения;
- привлечение внебюджетных источников финансирования развития жилищно-коммунальной инфраструктуры.

Указанные выше цели необходимо увязать:

- с мерами по оздоровлению экономики района;
- с динамикой роста инфляции и реальных доходов населения в районе;
- с мерами по развитию ресурсосбережения.

Для плодотворного проведения реформирования необходимо:

- улучшить техническое состояние объектов и инженерных сетей коммунальной инфраструктуры и материально-технической базы эксплуатирующих организаций;
- привести в действие системы энергосбережения в жилищно-коммунальном хозяйстве, в том числе механизм ценообразования и стимулирования сбережений тепла, горячей и холодной воды, а также повсеместно внедрять приборы учета;
- перестроить системы предоставления жилищно-коммунальных услуг с целью уменьшения количества посредников и перепродавцов;
- разработать стандарты качества предоставления услуг и сформировать условия, согласно которым величина оплаты

подрядчика полностью будет зависеть от количества и качества предоставленных жилищно-коммунальных услуг;

- разрабатывать прогнозные оценки потребностей населения в коммунальных услугах, которые необходимо положить в основу выделения средств на реформирование из областного и муниципального бюджета на разных этапах ее проведения;
- обеспечить сопряженность жилищно-коммунального хозяйства с жилищным строительством по согласованному развитию инфраструктуры;
- разработать механизм осуществления инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство и обновление основных фондов;
- создать единые стандарты информационного обеспечения объектов жилищно-коммунального хозяйства;
- подготовить персонал, занятый в жилищно-коммунальном хозяйстве, к работе безубыточного функционирования через повышение профессиональной квалификации работников, обучение их методам хозяйствования в условиях рыночных отношений, постоянно знакомить с нормативно-правовой и методической документацией, развивать организаторские качества.

Важная роль в реформировании жилищно-коммунального хозяйства на территории города и района отводится органом местного самоуправления, которые обеспечивают жесткий контроль за деятельностью предприятий жилищно-коммунального хозяйства, состоянием жилья и коммунальных объектов.

Подрядные жилищные и коммунальные организации должны нести ответственность за соблюдение нормативных технических требований к содержанию и использованию жилья и объектов коммунального назначения, за эффективное использование ограниченных финансовых ресурсов при качественном и надежном обслуживании потребителей. Для снижения издержек производителей услуг и, соответственно, тарифов при

поддержании стандартов качества предоставляемых услуг, можно сформировать финансово-экономический паспорт самоокупаемости каждого жилого дома. Для этих целей каждому жилому дому нужно открыть специальный счет, отработать систему амортизационных отчислений на поддержку и обновление зданий, а также создать амортизационные фонды по каждому зданию и расходовать их исключительно по целевому назначению, не допуская перераспределения между зданиями.

Для развития конкуренции в сфере коммунального обслуживания необходимо стимулировать создание товариществ- собственников жилья в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

При формировании бюджета области и бюджета органов местного самоуправления необходимо выделять отдельной строкой средства, направляемые на предоставление жилищно-коммунальных услуг населению по каждому утвержденному стандарту и считать их защищенными статьями бюджетов.

В целях предупреждения последствий и для необходимости проведения различных ремонтно-восстановительных работ, связанных со стихийными бедствиями и другими непредвиденными причинами, возникает необходимость по обязательному государственному страхованию жилищного фонда собственниками.

В целях стимулирования проведения реформирования жилищно-коммунального хозяйства и наведения порядка во всех сферах деятельности, намеченные мероприятия необходимо проводить под лозунгом “Реформы жилищно-коммунального хозяйства - человеку”, то есть главным должен стать человек.

В рамках дипломного проекта был рассмотрен инвестиционный проект по созданию подрядной бригады на базе ЖЭУ 8.1, который будет заниматься вывозом мусора. для реализации инвестиционного проекта требуется привлечение долгосрочного кредита банка.

Проведена оценка эффективности инвестиционного проекта. Инвестиционный проект эффективен и при учете инфляции и риска, и без них. Данный проект поможет предприятию перейти к более эффективному управлению предприятием.

Библиографический список использованной литературы

1. Российская Федерация. Государственная Дума. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст] : по состоянию на 17 дек. 2010 г. : офиц. текст // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство».
2. Российская Федерация. Государственная Дума. Федеральный закон № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Текст] : по состоянию на 27 июля. 2010 г. : офиц. текст // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство».
3. Российская Федерация. Государственная Дума. Федеральный закон № 147-ФЗ «О естественных монополиях» от 17.08.1995 [Текст] : по состоянию на 25 дек. 2008 г. : офиц. текст // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство».
4. Российская Федерация. Государственная Дума. Федеральный Закон Российской Федерации № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» по состоянию на 21 апр. 2014 г. [Текст] : офиц. текст // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство».
5. Российская Федерация. Государственная Дума. Федеральный Закон Российской Федерации № 190-ФЗ от 27.07.2010 «О теплоснабжении» по состоянию на 21 июля 2010 г. [Текст] : офиц. текст // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство».
6. Российская Федерация. Правительство. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2014 - 2015 годы от 17.10.2010 [Текст] : по состоянию на 31 янв. 2014 г. : офиц. текст // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство».
7. Российская Федерация. Правительство. Энергетическая стратегия России на период до 2030 года от 13.11.2009 [Текст] : по состоянию на

- 31 янв. 2014 г. : офиц. текст // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство».
8. Российская Федерация. Правительство. Государственная программа РФ «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на период до 2020 года» от 27.12.2010 [Текст] : по состоянию на 27 дек. 2010 г. : офиц. текст // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство».
9. ГОСТ 15.001-73. Разработка и постановка продукции на производство. Основные положения.
- 10.Абалонин С.М. Конкурентоспособность транспортных услуг [Текст] / С.М. Абалонин. – М.: Академкнига, 2010. – 108 с.
- 11.Алексеева Е.Ю. Муниципальное управление [Текст] / Е.Ю. Алексеева, А.В. Кулагин, Е.В. Ковшикова. – М.: Муниципальная власть, 2014. - 234 с.
- 12.Бабун Р.В. Вопросы муниципальной экономики [Текст] : учеб. пособие / Р.В. Бабун, З.З. Муллагалева. – М.: Московский общественный научный фонд, - 2014. – 248 с.
- 13.Баканов М.И., Шеремет А.Д. Теория экономического анализа. - М.: Финансы и статистика, 2014.-288с.
- 14.Баумгартен Л.В. Анализ методов определения конкурентоспособности организаций и продукции [Текст] / Л.В. Баумгартен // Маркетинг в России и за рубежом. 2010. - №4
- 15.Белобров В. Оценка конкурентоспособности централизованного теплоснабжения в современных российских условиях [Текст] / В. Белобров, К. Светлов, А. Макаров // ЭнергоРынок. – 2014. - №7
- 16.Богатин Ю. В. Оценка эффективности бизнеса и инвестиций [Текст] / Ю.В. Богатин, В.А. Швандар – М.: Финансы, ЮНИТИ-ДАНА, 2010. – 254 с.
- 17.Василенко И.А. Государственное и муниципальное управление [Текст] / И.А.Василенко. – М.: Гардарика, 2009. – 320 с

- 18.Воронин А.Г. Муниципальное хозяйствование и управление: проблемы теории и практики [Текст] / А.Г. Воронин. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 176 с.
- 19.Воронов А. Моделирование конкурентоспособности продукции [Текст] / А. Воронов // Стандарты и качество. – 2014. – №11 . – С.44-47.
- 20.Гашик И.В. Централизованное теплоснабжение. Проектируем эффективность [Текст] / И.В. Гашик. – М.: Логос, 2014. – 100 с
- 21.Глисин Ф. О конкурентоспособности промышленных предприятий [Текст] / Ф. Глисин // Экономист. - 2010. - №6. - С. 17-21
- 22.Денисова А.Л. Управление конкурентоспособностью промышленного предприятия: аспекты качества [Текст] / А.Л. Денисова, Т.М. Уляхин. - Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2014. - 120 с.
- 23.Игошин Н.В. Инвестиции. Организация управления и финансирование [Текст] / Н.В. Игошин – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 542 с.
- 24.Инвестиции [Текст] : учеб. пос. / М.В. Чиненов и [др.]; под ред. М.В. Чиненова. - М.: КНОРУС, 2014. - 248 с.
- 25.Кондратьева М.Н. Организация и управление жилищно-коммунальным хозяйством [Текст] : учеб. пособие. / М. Н. Кондратьева. – Ульяновск, 2010. – 160 с.
- 26.Круинов В.И. Менеджмент в бизнесе [Текст] / Круинов В.И., Круинова Н.А. - М.: Новости, 2014. – 120 с.
- 27.Лобанов М.М. Основные принципы оценки конкурентоспособности продукции [Текст] / М.М. Лобанов, Ю.М. Осипов. // Маркетинг в России и за рубежом. 2010. - №6.
- 28.Любушин Н.П. Анализ финансово–экономической деятельности предприятия [Текст]: учеб. Пособие для вузов / Н. П. Любушин, В. Б. Лещева, В. Г. Дьякова; под ред. проф. Н. П. Любушина. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2014. – 395 с.
- 29.Маркетинг [Текст] / А.Н. Романов, Ю.Ю. Корлюгов, С.А. Красильников и др. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2005. – 560 с.

30. Менеджмент организации [Текст] / Румянцева З.П., Соломатин Н.А., Акбердин Р.З. и др. - М.: ИНФРА-М, 2014. - 432с.
31. Мескон М. Основы менеджмента [Текст] / М. Мескон, М. Альберт, Ф. Хедоури. – М.: Дело, 2014. – 704 с.
32. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов / Мин. экономики РФ; Мин. фин. РФ; Гос. ком. РФ по строит., арх-ной и жилищной политике. – Утв. 21 июня 1999 г. – № ВК 477. – Электрон, текстовые дан. – М, 2009. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
33. Минько Э. В. Качество и конкурентоспособность продукции и процессов [Текст]: учеб. пособие / Э. В. Минько, А. Э. Минько, В. П. Смирнов. - СПб.: СПбГУАП, 2015. - 240 с.
34. Михайлов С.А. Государственная программа энергосбережения и повышения энергетической эффективности на период до 2020 г. [Текст] / С.А. Михайлов // Новости теплоснабжения. – 2015. - № 11. – С. 3-10.
35. Млоток Е. Принципы маркетингового исследования конкуренции на рынке // [Электронный ресурс] - <http://www.marketing.spb.ru/read/m3/index.htm>.
36. Николаева Е.А. Формирование и оценка конкурентоспособности муниципальных образований региона [Текст] : монография. / Е.А. Николаева, Е.Н. Ванникова, С.А. Мещеряков. - Улан-Удэ: Изд-во ВСГТУ, 2014. - 150 с.
37. Ореховский П.А. Муниципальный менеджмент [Текст] : учеб. пособие / П.А. Ореховский. – Барнаул-Обнинск: Изд-во Алтайского государственного университета, 2014. – 163 с.
38. Основы теории управления [Текст]/ под ред. В.Н. Парахиной, Л.И. Ушвицкого. – М.: Финансы и статистика, 2015. – 560 с.
39. Оценка эффективности инвестиционных проектов [Текст] : учеб. пос. / А.Н. Ткаченко.– Новокузнецк: НФИ КемГУ, 2003. – 78 с.

- 40.Парахина В.Н. Муниципальное управление [Текст] / В.Н. Парахина, Е.В. Галеев, Л.Н. Ганшина. – М.: КНОРУС, 2010. – 496 с.
- 41.Развитие теплоснабжения в России в соответствии с Энергетической стратегией до 2030 г. (выдержка из Энергетической стратегии России на период до 2030 г.) [Текст] // Новости теплоснабжения. – 2010. - № 2. – С. 6-10
- 42.Российский статистический ежегодник. 2015 [Текст]: Стат.сб. - М. : Росстат, 2015. – 795 с.
- 43.Савицкая Г.В. Экономический анализ [Текст] : учеб. пособие для вузов / Г.В. Савицкая. – М.: Новое знание, 2010. – 681 с.
- 44.Светульников С.Г. Информационное обеспечение управления конкурентоспособностью // [Электронный ресурс] - <http://www.marketing.spb.ru/read/m19/index.htm>.
- 45.Селезнев А. Инфраструктура рынка и конкурентоспособность России [Текст] / А. Селезнев // Экономист. – 2010. - №2.
- 46.Семенов В.Г. Управление теплоснабжением [Текст] / В.Г. Семенов // Новости теплоснабжения. - 2015. - №2. – С. 24-29
- 47.Система муниципального управления [Текст] / Под редакцией В. Б. Зотова. - СПб.: Лидер, 2005. - 493 с.
- 48.Староверова Г.С. Экономическая оценка инвестиций [Текст] : учеб. пос. / Г.С. Староверова, А.Ю. Медведев. И В. Сорокина. – М.: КНОРУС, 2014. – 312 с.
- 49.Тихомиров Н.Г. Модели и методы прогнозирования рынка [Текст] / Н.Г. Тихомиров. - М.: МИНХ им. Г.В.Плеханова, 2014.-137с.
- 50.Фатхутдинов Р.А. Управление конкурентоспособностью организации [Текст] / Р.А. Фатхутдинов. – М.: Изд-во Эксмо, 2010. – 544 с.
- 51.Шарп, У. Инвестиции [Текст] / У. Шарп, Г. Александер, Дж. Бэйли. – М.: ИНФРА-М, 2009 –1028 с.

- 52.Шеремет А.Д. Комплексный анализ хозяйственной деятельности [Текст] : учеб. пособие вузов / А.Д. Шеремет - М. : ИНФРА-М, 2014. – 415 с.
- 53.Шкардун В.Д. Методика исследования конкуренции на рынке [Текст] / В.Д. Шкардун, Т.М. Ахтямов // Маркетинг в России и за рубежом. - 2014. - №4. - С.44-54.
- 54.Щиборщ К.В. Сравнительный анализ конкурентоспособности и финансового состояния предприятий отрасли и/или региона [Текст] / К.В. Щиборщ //Маркетинг в России и за рубежом. – 2014. - №5. – С.92-111.
- 55.Яновский А. Конкурентоспособность товара и производителя [Текст] / А. Яновский // Бизнес-Информ. - 2015. - №5. - С. 21
- 56.Официальный сайт МУП «Теплоэнерго» - www.teploenergo.org/