

**Владимирский государственный университет**

**ЭКОНОМИКА ПРЕДПРИЯТИЙ  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
КОМПЛЕКСА**

**Учебно-практическое пособие**

**Владимир 2023**

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Владимирский государственный университет  
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»

# ЭКОНОМИКА ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Учебно-практическое пособие

*Электронное издание*



Владимир 2023

ISBN 978-5-9984-1789-4

© Захаров С. С., 2023

УДК 332.8  
ББК 65.441

**Автор-составитель С. С. Захаров**

Рецензенты:

Доктор экономических наук, профессор  
профессор кафедры бизнес-информатики и экономики  
Владимирского государственного университета  
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых  
*И. Б. Тесленко*

Доктор экономических наук, доцент  
профессор кафедры менеджмента,  
директор Центра стратегического развития  
Российской академии народного хозяйства и государственной службы  
при Президенте Российской Федерации (Владимирский филиал)  
*О. Л. Гойхер*

**Экономика** предприятий жилищно-коммунального комплекса [Электронный ресурс] : учеб.-практ. пособие / авт.-сост. С. С. Захаров ; Владим. гос. ун-т им. А. Г. и Н. Г. Столетовых. – Владимир : Изд-во ВлГУ, 2023. – 375 с. – ISBN 978-5-9984-1789-4. – Электрон. дан. (4,84 Мб). – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Систем. требования: Intel от 1,3 ГГц ; Windows XP/7/8/10 ; Adobe Reader ; дисковод CD-ROM. – Загл. с титул. экрана.

Предназначено для студентов вузов при изучении дисциплины «Экономика предприятий жилищно-коммунального комплекса». Пособие дает возможность освоить теоретические основы управления предприятиями жилищно-коммунальной сферы, закрепить практические навыки анализа их деятельности в современной российской экономике, а также научиться находить и решать проблемы, возникающие в хозяйственной деятельности.

Предназначено для студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление» и 38.03.10 «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура».

Рекомендовано для формирования профессиональных компетенций в соответствии с ФГОС ВО.

Ил. 66. Табл. 67. Библиогр.: 30 назв.

ISBN 978-5-9984-1789-4

© Захаров С. С., 2023

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|   |           |
|---|-----------|
| ВВЕДЕНИЕ .....  | 7         |
| <br>  |           |
| Тема 1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ<br>ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА<br>В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ..... | 10        |
| 1.1. Сущность и роль жилищной сферы в развитии экономики .....  | 10        |
| 1.2. Виды жилых помещений и жилищно-коммунальных услуг .....  | 19        |
| 1.3. Государственное регулирование деятельности предприятий<br>жилищно-коммунального комплекса .....  | 26        |
| <i>Практическая работа 1. Анализ экономической деятельности<br/>предприятия водоснабжения жилищно-коммунального комплекса ..</i>            | <i>36</i> |
| <i>Список рекомендуемой литературы .....</i>  | <i>52</i> |
| <br>  |           |
| Тема 2. СОСТАВ И СТРУКТУРА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО<br>КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....  | 53        |
| 2.1. Понятие и структура жилищно-коммунального комплекса .....  | 53        |
| 2.2. Виды услуг предприятий жилищно-коммунального комплекса<br>и порядок их оплаты .....  | 57        |
| 2.3. Характеристика ключевых услуг предприятий<br>жилищно-коммунального комплекса .....   | 62        |
| 2.3.1. Теплоснабжение .....   | 62        |
| 2.3.2. Водоснабжение .....  | 67        |
| 2.3.3. Электроснабжение .....   | 71        |
| 2.3.4. Газоснабжение .....  | 73        |
| 2.3.5. Капитальный ремонт .....   | 77        |
| 2.3.6. Текущий ремонт .....   | 79        |
| 2.3.7. Сбор, вывоз и утилизация мусора .....  | 81        |
| <i>Практическая работа 2. Оптимизация прибыли предприятия<br/>электроснабжения жилищно-коммунального комплекса .....</i>                    | <i>84</i> |
| <i>Список рекомендуемой литературы .....</i>  | <i>91</i> |

|   |            |
|---|------------|
| Тема 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ РЕСУРСЫ ПРЕДПРИЯТИЙ<br>ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ<br>ФЕДЕРАЦИИ.....        | 92         |
| 3.1. Основные средства предприятий жилищно-коммунального<br>комплекса .....   | 92         |
| 3.2. Оборотные средства предприятий жилищно-коммунального<br>комплекса .....  | 108        |
| 3.3. Трудовые ресурсы предприятий жилищно-коммунального<br>комплекса .....  | 118        |
| <i>Практическая работа 3. Анализ производственных ресурсов<br/>предприятия жилищно-коммунального комплекса.....</i> | <i>129</i> |
| <i>Список рекомендуемой литературы.....</i>   | <i>147</i> |

|   |            |
|---|------------|
| Тема 4. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕЗУЛЬТАТОВ<br>ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ<br>ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА<br>РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ..... | 149        |
| 4.1. Доходы и расходы предприятий жилищно-коммунального<br>комплекса .....  | 149        |
| 4.2. Прибыль предприятий жилищно-коммунального комплекса....  | 155        |
| 4.3. Рентабельность предприятий жилищно-коммунального<br>комплекса .....  | 158        |
| 4.4. Издержки и себестоимость продукции, работ, услуг<br>предприятий жилищно-коммунального комплекса.....                                 | 164        |
| <i>Практическая работа 4. Анализ результатов экономической<br/>деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса....</i>           | <i>168</i> |
| <i>Список рекомендуемой литературы.....</i>   | <i>180</i> |

|   |     |
|---|-----|
| Тема 5. ИННОВАЦИОННО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ<br>ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРЕДПРИЯТИЙ<br>ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ<br>ФЕДЕРАЦИИ..... | 181 |
| 5.1. Понятие и сущность инвестиционной деятельности<br>предприятий жилищно-коммунального комплекса.....                         | 181 |

|  |            |
|--|------------|
| 5.2. Показатели эффективности инвестиционного проектирования на предприятиях жилищно-коммунального комплекса.....                    | 186        |
| 5.3. Понятие и сущность инновационной деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса.....                                  | 189        |
| 5.4. Организация и финансирование инновационной деятельности   | 196        |
| <i>Практическая работа 5. Выбор и оценка эффективности инвестиционного проекта предприятия жилищно-коммунального комплекса .....</i> | <i>203</i> |
| <i>Список рекомендуемой литературы.....</i>  | <i>211</i> |

|   |  |            |
|---|--|------------|
| <b>Тема 6. ОСОБЕННОСТИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И ОПЛАТЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....</b>   |  | <b>213</b> |
| 6.1. Состав платежей потребителей жилищно-коммунальных услуг.....   |  | 213        |
| 6.2. Методы расчета платы за жилищно-коммунальные услуги.....   |  | 223        |
| 6.3. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.....  |  | 234        |
| <i>Практическая работа 6. Оценка целесообразности установки счетчиков при расчете оплаты за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирных домах .....</i> |  | <i>243</i> |
| <i>Список рекомендуемой литературы.....</i>   |  | <i>256</i> |

|  |  |            |
|--|--|------------|
| <b>Тема 7. МЕХАНИЗМЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....</b> |  | <b>258</b> |
| 7.1. Стратегия развития предприятий жилищно-коммунального комплекса .....  |  | 258        |
| 7.2. Планирование экономической деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса.....                          |  | 269        |
| 7.3. Стратегическое планирование на предприятиях жилищно-коммунального комплекса.....                                      |  | 274        |
| 7.4. Оперативное планирование на предприятиях жилищно-коммунального комплекса.....   |  | 276        |

|  |            |
|--|------------|
| <i>Практическая работа 7. Планирование стратегии экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса .....</i>     | 279        |
| <i>Список рекомендуемой литературы .....</i>   | 301        |
| <b>Тема 8. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....</b>           | <b>302</b> |
| 8.1. Способы управления многоквартирными домами в жилищно-коммунальном комплексе .....   | 302        |
| 8.2. Моделирование экономических процессов в управляющей организации жилищно-коммунального комплекса .....                         | 315        |
| 8.3. Конкурсный отбор управляющих компаний в жилищно-коммунальном комплексе .....  | 330        |
| <i>Практическая работа 8. Определение оптимальной численности работников на предприятиях жилищно-коммунального комплекса .....</i> | <i>341</i> |
| <i>Список рекомендуемой литературы .....</i>   | <i>349</i> |
| <b>ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ .....</b>  | <b>350</b> |
| <b>ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ .....</b>  | <b>352</b> |
| <b>ИТОГОВОЕ ТЕСТИРОВАНИЕ .....</b>   | <b>354</b> |
| <b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>  | <b>368</b> |
| <b>БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....</b>  | <b>369</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>  | <b>373</b> |

## ВВЕДЕНИЕ

Жилищно-коммунальный комплекс (ЖКК) является важнейшей сферой социально-экономической структуры общества и в то же время одним из самых больших секторов экономики Российской Федерации.

Проблемные ситуации в жилищно-коммунальном комплексе имеют комплексный характер, они охватывают сразу несколько уровней власти, имеют одновременно экономический, технический, психологический и другие аспекты, поэтому решение возникших вопросов требует системного подхода, синтезирующего усилия руководителей разных уровней и специалистов разных профилей.

Данные проблемы оказывают негативное воздействие на социальную и экономическую сферы, становятся существенным фактором углубления кризисных явлений, сдерживания структурных преобразований и создания предпосылок для стабилизации и экономического роста.

Решение этих проблем во многом зависит от глубины научных представлений о сущности и особенностях развития отрасли, об условиях, механизме регулирования, степени государственного участия и привлечения бизнеса, о параметрах экономической и социальной эффективности жилищно-коммунального комплекса.

**Целью освоения пособия** является формирование у студентов экономических знаний, умений и навыков в области управления и развития предприятий жилищно-коммунального комплекса.

### **Задачи изучения:**

- изучить документы, регламентирующие деятельность предприятий жилищно-коммунального комплекса в РФ;
- разобрать состав и структуру жилищно-коммунального комплекса;
- изучить основные производственные ресурсы предприятий жилищно-коммунального комплекса;
- изучить состав показателей, характеризующих экономическую деятельность предприятий жилищно-коммунального комплекса;



- сформировать у студентов понимание о инвестиционной и инновационной деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса;

- разобрать особенности ценообразования и оплаты жилищно-коммунального комплекса;

- рассмотреть механизмы экономической деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса;

- ознакомиться с основами организационно-экономического управления предприятиями жилищно-коммунального комплекса.

В результате изучения пособия студенты должны овладеть следующими **компетенциями**:

**Знать:**

- действующую законодательную нормативно и правовую базу, и типовые методики, регламентирующие деятельность предприятий жилищно-коммунальной сферы;

- тенденции развития и реформирования жилищно-коммунального комплекса;

- экономические основы функционирования коммунальных предприятий всех форм собственности;

- экономические принципы и основы производства и реализации коммунальных услуг;

- основы жилищного самоуправления, эксплуатации и содержания жилых домов и других объектов коммунальной сферы;

- основы тарифной политики в сфере ЖКК.

**Уметь:**

- выявлять проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций, предлагать способы их решения с учетом критериев социально-экономической эффективности, оценки рисков и возможных социально-экономических последствий;

- анализировать тенденции и показатели развития жилищно-коммунального комплекса;

- анализировать деятельность коммунальных предприятий и организаций жилищного самоуправления;

- анализировать влияние социально-экономических факторов на эффективность функционирования коммунальной сферы;

- планировать затраты на производство коммунальных услуг и эксплуатацию жилья;

- проводить экономическое обоснование формы жилищного самоуправления;

- рассчитывать себестоимость и тарифы на коммунальные услуги по содержанию жилья.

**Владеть:**

- методологией экономического исследования, сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных для расчета технико-экономических показателей работы предприятия;

- современными методиками расчета и анализа социально-экономических показателей, характеризующих экономические процессы и явления на микро- и макроуровне (в том числе расчета и анализа тарифов на ЖКУ);

- методами и приемами анализа экономических явлений и процессов с помощью стандартных теоретических и эконометрических моделей;

- навыками самостоятельного анализа затрат на производство коммунальных услуг и обоснования ресурсосберегающих и инновационных технологий; - методологией формирования тарифа.

Пособие в первую очередь предназначено для студентов бакалавриата, магистратуры, специалитета экономических факультетов (институтов) всех форм обучения высших учебных заведений по укрупненной группе экономических специальностей «Экономика и управление».

# **Тема 1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

## **1.1. Сущность и роль жилищной сферы в развитии экономики**

Жилье имеет первостепенное значение для человека, подобно пище и одежде оно является насущной, жизненно важной потребностью. Представление о жилищной потребности и формах ее удовлетворения определяется в зависимости от материальных условий жизни общества, уровня его культурного развития, природных условий и других факторов. Это представление постоянно изменяется и совершенствуется, возрастают требования к жилью. То, что вчера считалось нормой, сегодня не соответствует представлениям о комфортном жилье. Например, в прошлом веке в России человек был вполне удовлетворен получением от государства комнаты в коммунальной квартире, теперь же большинство людей стремятся иметь отдельную благоустроенную квартиру или собственный дом.

Требования человека к жилью можно разделить на объективные и субъективные. К объективным требованиям относятся: долговечность или срок службы жилого здания; наличие всех видов благоустройства; достаточная площадь и удобная планировка жилой единицы; хорошее местоположение дома – наличие в пределах пешеходной доступности объектов социально-бытового и культурного назначения; экологическая и иная безопасность проживания в данном месте.

Объективные требования в каждом конкретном случае дополняются субъективными, которые отражают личность человека, его образ жизни и соответственно этому весьма разнообразны. Требования формируются в зависимости от рода занятий, состава семьи, культурного и материального уровня жизни конкретного человека.

Перечислить все субъективные требования практически невозможно, как не существует двух абсолютно одинаковых людей.

Несмотря на значимость жилищной сферы для человека и общества в целом, в законодательстве нет четкого определения этого понятия. На практике сложилось так, что жилищную сферу часто отождествляют с жилищно-коммунальным хозяйством (далее – ЖКХ).

Действовавший до 1 января 2003 г. Общероссийский классификатор отраслей народного хозяйства (ОКОНХ) в состав ЖКХ включал: жилищное хозяйство и ремонтно-эксплуатационное производство; водоснабжение и водоотведение; коммунальную энергетику (электро-, тепло- и газоснабжение); городской транспорт (автобус, трамвай, троллейбус); внешнее городское благоустройство – дорожное хозяйство, санитарную очистку городов (уличную уборку, домовую очистку с утилизацией твердых бытовых отходов), зеленое хозяйство (озеленение городов, цветоводство); гостиничное хозяйство; предприятия бытового обслуживания (бани, прачечные, ритуальные услуги).

Впоследствии (с 2003 г.) ОКОНХ был заменен на Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД), в котором перечисленное выше относится к разным видам экономической деятельности. Например, управление эксплуатацией жилого фонда отнесено к разделу «Операции с недвижимым имуществом», а производство и распределение электроэнергии, газа и воды выделено в отдельный раздел, удаление сточных вод, отходов и уборка территории включены в раздел «Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг». При этом ОКВЭД используется при решении такой задачи, как разработка нормативных правовых актов, касающихся государственного регулирования видов экономической деятельности. Из этого следует, что ЖКХ как некое единство видов экономической деятельности, аналогичное понятию «отрасль», в ОКВЭД не рассматривается. В то же время принимаются нормативно-правовые акты по регулированию ЖКХ. Например, Распоряжением Правительства РФ от 22.08.2011 № 1493 утвержден План действий по привлечению в жилищно-коммунальное хозяйство частных инвестиций. Иными словами, потребность в регулировании ЖКХ как некоего комплекса на практике существует.

Вместе с тем следует отметить, что две составляющие ЖКХ – жилищное и коммунальное хозяйство – существенно различаются и с экономической, и с управленческой точки зрения. Жилищное хозяйство

целесообразно развивать на принципах рыночной экономики и свободного ценообразования на жилищные услуги, в то время как в коммунальном хозяйстве требуется государственное регулирование цен на коммунальные услуги по причине наличия естественных монополий. Коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и др.) предоставляются по присоединенным сетям, что делает экономически невыгодным выход на рынок конкурирующих субъектов.

Для данного вида экономической деятельности требуются значительные постоянные издержки на генераторы, насосное и очистное оборудование, водопроводные и иные сети. Такие издержки под силу только крупной компании. Для того чтобы не допустить диктата таких компаний-монополистов, органы власти определяют географическую сферу их деятельности, регулируют качество услуг и цены. Таким образом, создается регулируемая властями естественная локальная монополия. Цель такого регулирования – обеспечить общество социально важными услугами по доступным для потребителя ценам.

Виды деятельности, традиционно объединяемые понятием «жилищное хозяйство», включают ремонт жилых зданий, уборку придомовой территории, лестничных клеток, ремонт и наладку инженерного оборудования жилого дома и др., которые могут и должны осуществляться на конкурентной основе и не требуют тарифного регулирования.

Изложенное выше показывает необходимость более четкого определения жилищной сферы. К жилищной сфере следует относить жилищное строительство, поскольку оно направлено на удовлетворение спроса на новое жилье, а также те виды деятельности, которые связаны с использованием уже построенных жилищ. При определении понятия «жилищная сфера» целесообразно ориентироваться на круг вопросов, регулируемых жилищным законодательством и именуемых жилищными отношениями. К ним относятся отношения по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- пользования общим имуществом собственников помещений;

- отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- учета жилищного фонда;
- содержания и ремонта жилых помещений;
- переустройства и перепланировки жилых помещений;
- управления многоквартирными домами;
- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- предоставления коммунальных услуг;
- внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства;
- осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
- ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

Таким образом, жилищная сфера представляет собой совокупность видов экономической деятельности, связанных с созданием и использованием жилищного фонда и направленных на удовлетворение жилищных потребностей людей.

В настоящее время удовлетворить потребность в жилье можно различными способами. Можно приобрести готовую квартиру или дом в собственность на рынке жилья либо путем приватизации занимаемого жилого помещения. Приобрести права собственности на жилище и удовлетворить свои жилищные потребности можно также путем заключения договора дарения, ренты, а также путем принятия наследства.

Можно вложить деньги в строительство жилья для собственных нужд, в том числе путем вступления в жилищно-строительный кооператив.

Приобретя квартиру, собственник несет бремя содержания не только ее, но и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Жилищные потребности людей формируют спрос на жилье. Как товар жилье обладает следующими особенностями (рис. 1):

- стационарность – жилье относится к недвижимости, его невозможно переместить к потребителю либо туда, где спрос на него выше;
- уникальность – даже при наличии типовой застройки, жилье различается по размеру, местоположению, времени постройки, внутренней планировке, отделке, благоустройству, степени износа;
- долговечность – в зависимости от материала основных конструкций (фундаментов, стен, перекрытий, кровли) и качества содержания дома срок его эксплуатации может составить более 100 лет;
- высокая стоимость – жилье является дорогим товаром, для его приобретения зачастую необходим немалый заем.



Рис. 1. Особенности современного жилья в РФ

Спрос на жилье практически не насыщаем, что обусловлено постоянно растущими жилищными потребностями людей. Неудовлетворенность жилищных потребностей выполняет стимулирующую роль в развитии жилищной сферы. Жилищные потребности людей отличаются высокой ресурсоемкостью, т.е. для их удовлетворения требуются большие затраты, что обуславливает необходимость участия государства в решении жилищных проблем малообеспеченных граждан.

Жилищная сфера представляет собой сложную систему, включающую не только экономические, но и социальные отношения, обусловленные значимостью жилья в жизни людей. Особенностью социально-экономических систем, отличающей их от множества природных и технических систем, является то, что неотъемлемой частью их функционирования и развития, управления этими системами выступает человек. Как сложная социально-экономическая система, жилищная сфера обладает следующими свойствами (рис. 2):



Рис. 2. Свойства жилищной сферы РФ

- целостностью – нецелесообразностью деления ее на автономно функционирующие элементы по причине потери свойств целого;
- динамизмом – изменчивостью параметров системы под воздействием различных факторов внешней и внутренней среды;



- многообразием элементов системы, обусловленным многообразием форм собственности на жилье и порождаемым им многообразием связей между участниками жилищных отношений;

- синергией – способностью при кооперированных совместных действиях независимых элементов обеспечивать увеличение общего эффекта до величины, большей чем сумма эффектов этих же элементов, действующих независимо;

- связностью – все элементы и процессы в жилищной сфере взаимосвязаны и находятся в состоянии причинно-следственных связей;

- открытостью – непрерывным взаимодействием с внешней средой, влияющей на процессы функционирования и развития жилищной сферы;

- адаптивностью – способностью приспосабливаться к изменяющимся условиям функционирования;

- самоорганизацией – способностью противостоять энтропийным (разрушающим систему) тенденциям посредством изменения своей структуры, сохранения целостности и формирования вариантов поведения, что обусловлено наличием в системе активного элемента (человеческого фактора).

Обладая перечисленными выше свойствами социально-экономических систем, жилищная сфера имеет и особые, специфические свойства, обусловленные:

- ярко выраженной социальной направленностью, связанной с удовлетворением потребности в жилье – жизненно необходимом благе;

- мультипликативным эффектом развития, влияющим на экономический рост городов и регионов, доходы граждан вследствие обеспечения занятости значительной части трудоспособного населения;

- местным характером проблем и приоритетной ролью местных властей в развитии жилищной сферы;

- растущим потребительским спросом, обусловленным стремлением улучшать свои жилищные условия, увеличением семьи и другими факторами.

Эти свойства определяют динамику и тенденции развития жилищной сферы. Прежде всего, следует отметить тенденцию неуклонного роста требований к жилью по мере развития общества, которая показывает, что жилищная проблема не может быть решена раз и

навсегда (речь может идти лишь о ее относительном решении для данного временного периода и данного уровня развития общества).

Другая тенденция проявляется в несоответствии жилищных потребностей человека и собственных возможностей их удовлетворения, что вызывает рост потребности в кредитных ресурсах и развитие системы ипотечного жилищного кредитования. Кроме того, жилищные потребности стимулируют занятость населения за счет усиления мотивации к накоплениям, необходимым для их удовлетворения, а также за счет роста потребности в трудовых ресурсах в связи с ростом спроса на жилье и жилищно-коммунальные услуги.

Развитие жилищной сферы предопределено постоянно растущими жилищными потребностями людей, поэтому жилищная политика в стране должна строиться с учетом этого и обеспечивать благоприятные условия для удовлетворения таких потребностей.

Одной из важнейших задач жилищной политики является обеспечение доступности жилья, что требует государственной поддержки определенных категорий граждан, неспособных по объективным причинам приобрести жилье самостоятельно (инвалиды, малоимущие и др.). Поэтому и жилищная политика, и управление развитием жилищной сферы должны осуществляться на социально ориентированной экономической платформе.

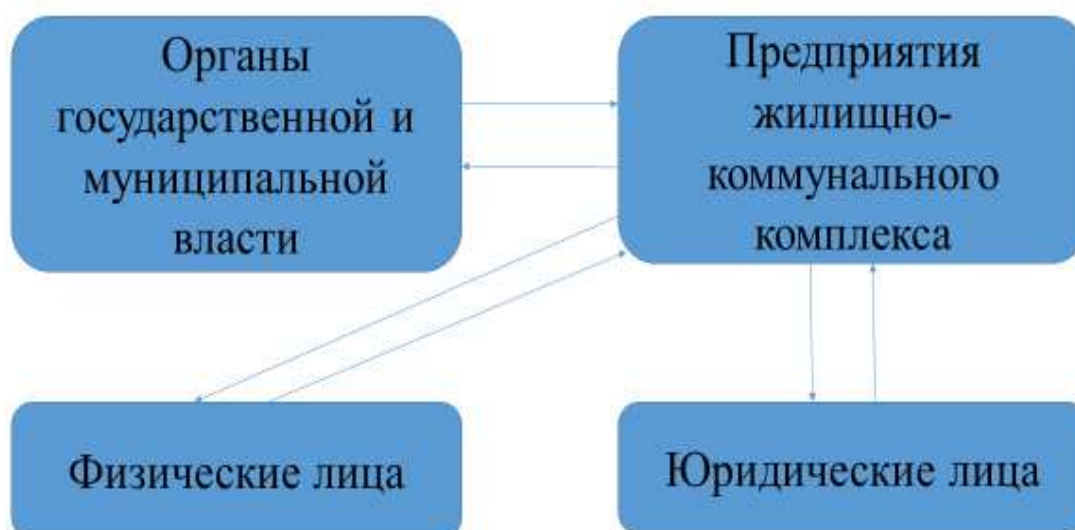


Рис. 3. Взаимосвязь субъектов экономических отношений в жилищной сфере РФ

С социальной точки зрения развитие жилищной сферы должно быть направлено на создание необходимых условий для реализации гражданами важнейшего конституционного права – права на жилище. С экономической точки зрения, как сфера деятельности с неисчерпаемым потребительским спросом, жилищная сфера обладает неограниченным потенциалом для развития бизнеса.

Субъектами экономических отношений в жилищной сфере являются (рис. 3):

- 1) органы государственной власти и местного самоуправления;
- 2) предприятия жилищно-коммунального комплекса;
- 3) физические лица (российские и иностранные);
- 4) юридические лица – коммерческие, некоммерческие и иные организации, в том числе иностранные.

В жилищной сфере проявляются и соприкасаются интересы и государства, и населения, и бизнеса, которые зачастую противостоят друг другу, порождая кризисные явления, поэтому проводимая государством политика в жилищной сфере должна строиться на принципах социального партнерства.

Социальное партнерство в широком смысле означает систему общественных отношений, обеспечивающую максимальное согласование и реализацию интересов работников, работодателей, органов государственной власти, местного самоуправления, других институтов гражданского общества в сфере социально-экономического и политического развития общества. Под социальным партнерством в жилищной сфере подразумевается система взаимоотношений органов власти, производителей и потребителей жилищно-коммунальных услуг, которая обеспечивает выявление, согласование и реализацию их интересов в процессе управления развитием жилищной сферы. Такое партнерство должно строиться на понимании социально-экономической роли жилищной сферы и мультипликативного эффекта для всей экономики в результате ее успешного развития. В основу партнерства должны быть положены принципы интеграции усилий и ресурсов сторон в преодолении проблем развития жилищной сферы, заинтересованности в поиске оптимальных путей решения жилищной проблемы, конструктивного сотрудничества в разрешении спорных вопросов, стремления к поиску реалистичных решений жилищных проблем, толерантности и

принятия решений на основе консенсуса, легитимности взаимодействия и контроля за реализацией принятых решений.

## 1.2. Виды жилых помещений и жилищно-коммунальных услуг

Для удовлетворения жилищных потребностей людей используются различные виды жилых помещений. Согласно Жилищного кодекса РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям, которые обслуживаются предприятиями жилищно-коммунального комплекса, относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната (рис. 4).

*Жилой дом* представляет собой индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.



Рис. 4. Виды жилых помещений, обслуживаемые предприятиями жилищно-коммунального комплекса

*Квартира* – это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

*Комната* – это часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Многоквартирный дом (МКД) представляет собой совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. В многоквартирном доме выделяется общее имущество собственников жилых и нежилых помещений, к которому относятся:

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции;
- ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одной квартиры;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного такого дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен дом.

В состав общего имущества также включаются внутридомовые системы:

- холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- водоотведения, состоящие из канализационных выпусков, фасонных частей, стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- газоснабжения, состоящие из газопроводов, проложенных от источника газа или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию, технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, приборов учета газа;

- отопления, состоящие из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и по-

жарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса т.д. место соединения этого прибора с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, считается место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Чтобы жилое помещение было пригодно для проживания человека, оно должно отвечать установленным требованиям:

1) жилые помещения должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды, а также бытовых утечек воды из инженерных систем, что обеспечивается при помощи конструктивных средств и технических устройств.

2) несущие и ограждающие конструкции должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности не приводят к нарушению их несущей способности и надежности дома, обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

3) жилое помещение, а также общее имущество в многоквартирном доме должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами. Уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения.

4) жилое помещение должно иметь электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляцию, газоснабжение, которые должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности.

5) инженерные системы в доме (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.) должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня создаваемых ими шума и вибрации.

6) наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60%, температуру отапливаемых помещений не менее +18°C, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.

7) доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта.

8) допустимая высота эксплуатируемого жилого дома и площадь этажа в пределах пожарного отсека, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать классу конструктивной пожарной опасности здания и степени его огнестойкости и обеспечивать пожарную безопасность жилого помещения и жилого дома в целом.

9) объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования (кроме прихожей и коридора) должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

10) комнаты и кухни должны иметь непосредственное естественное освещение. В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться для одно-, двух- и трехкомнатных квартир – не менее чем в одной комнате, для четырех-, пяти- и шестикомнатных квартир – не менее чем в двух комнатах. Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5% в середине жилого



помещения. Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли. Размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается.

11) в жилом помещении допустимые уровни шума не должны превышать в дневное время суток 55 дБ, в ночное – 45 дБ. При этом допустимые уровни шума, создаваемого в жилых помещениях системами вентиляции и другим инженерным и технологическим оборудованием, должны быть ниже на 5 дБ. Межквартирные стены и перегородки должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 50 дБ.

12) в жилом помещении на расстоянии 0,2 м от стен и окон и на высоте 0,5–1,8 м от пола напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц и индукция магнитного поля промышленной частоты 50 Гц не должны превышать соответственно 0,5 кВ/м и 10 мкТл.

13) внутри жилого помещения мощность эквивалентной дозы облучения не должна превышать мощность дозы, допустимой для открытой местности, более чем на 0,3 мкЗв/ч, а среднегодовая эквивалентная равновесная объемная активность радона в воздухе эксплуатируемых помещений не должна превышать 200 Бк/куб. м.

14) концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах. При этом оценка соответствия жилого помещения требованиям, которым оно должно отвечать, проводится по величине предельно допустимых концентраций наиболее гигиенически значимых веществ, загрязняющих воздушную среду помещений, таких как оксид азота, аммиак, ацетальдегид, бензол, бутилацетат, диэтиламин, 1,2-дихлорэтан, ксилол, ртуть, свинец и его неорганические соединения, сероводород, стирол, толуол, оксид углерода, фенол, формальдегид, диметилфталат, этилацетат и этилбензол.

Установленные требования направлены на обеспечение безопасных и комфортных условий проживания в жилых помещениях.

Потребителю предоставляются следующие виды коммунальных услуг, которые оказывают предприятия жилищно-коммунального комплекса (рис.5):

1) *холодное водоснабжение* – снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также до водоразборной колонки в случае, когда многоквартирный дом или жилой дом не оборудованы внутридомовыми инженерными системами холодного водоснабжения;

2) *горячее водоснабжение* – снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в многоквартирном доме осуществляется путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования);



Рис. 5. Виды коммунальных услуг, оказываемые предприятиями жилищно-коммунального комплекса

3) *водоотведение* – отвод бытовых стоков из жилого дома, из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном

доме, по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

4) *электроснабжение* – снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

5) *газоснабжение* – снабжение газом, подаваемым по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также продажа бытового газа в баллонах;

б) *отопление* – подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, соответствующей требованиям температуры воздуха, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

### **1.3. Государственное регулирование деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса**

Повышенная социальная значимость жилищной сферы требует активного участия государства в регулировании процессов ее функционирования и развития. В развитых странах жилищная проблема решается не только рыночными методами, но и с помощью государственной поддержки граждан, не способных по объективным причинам (низкие доходы, инвалидность и т.д.) приобрести жилье самостоятельно.

Принципы и методы государственного регулирования жилищной сферы отражаются в государственной жилищной политике, проводимой органами власти на разных уровнях управления страной. Жилищная политика основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на признании равенства участников жилищных отношений, обеспечения

сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению. Государственная жилищная политика осуществляется путем формирования правовых основ развития жилищной сферы и контроля над соблюдением жилищного законодательства.

Жилищное законодательство состоит из Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), принятых в соответствии с ЖК РФ других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Согласно ЖК РФ органы государственной власти и местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

- содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;
- используют бюджетные средства и другие финансовые источники для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;
- предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;
- стимулируют жилищное строительство;
- обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей жилищных и коммунальных услуг;
- обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;
- организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников, бюджетных средств и иных источников финансирования;
- осуществляют государственный контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства;

- осуществляют государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.

Государственная жилищная политика формируется и реализуется на различных уровнях: федеральном, региональном, местном. На федеральном уровне осуществляются следующие полномочия в жилищной сфере:

- определение порядка государственного учета жилищных фондов;

- установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

- определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

- определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда РФ;

- определение порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом, указами Президента РФ;

- определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

- определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определение правового положения членов таких кооперативов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

- определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, правового положения членов товариществ собственников жилья;

- определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений;

- методическое обеспечение установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания;
- признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации непригодными для проживания;
- установление правил пользования жилыми помещениями;
- определение оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;
- правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;
- установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы;
- установление порядка осуществления государственного жилищного надзора;
- осуществление координации деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ, проводящих региональный государственный жилищный надзор;
- установление порядка приема и учета уведомлений о начале осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и предпринимательской деятельности по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также порядка ведения уполномоченным федеральным органом исполнительной власти сводного реестра указанных уведомлений;
- осуществление мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности;
- методическое обеспечение деятельности региональных операторов (в том числе разработка методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, рекомендуемых форм отчетности и порядка ее представления);
- осуществление мониторинга выбора и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта;

- осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

- иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами.

К функциям министерства относятся координация и анализ региональных программ в сфере жилищного строительства экономкласса; организация предоставления субсидий и иных межбюджетных трансфертов субъектам РФ для обеспечения жильем отдельных категорий граждан и их семей; мониторинг обеспечения жилыми помещениями категорий граждан, установленных Федеральными законами «О ветеранах» и «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»; разработка механизмов государственной поддержки и участия государства в развитии рынка жилья экономкласса; сбор информации состояния жилищной сферы в субъектах РФ, ее обобщение и систематизация; мониторинг программ формирования рынка доступного жилья, развития жилищного строительства в субъектах РФ и др.

На федеральном уровне в 2007 г. была создана государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, основной задачей которого является предоставление финансовой поддержки регионам и муниципалитетам на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилищного фонда. Такая помощь предоставляется с условием выполнения регионами и муниципальными образованияами действий по реформированию ЖКХ, поэтому деятельность Фонда служит своего рода рычагом оздоровления и модернизации ЖКХ и способствует созданию комфортных условий проживания граждан, повышению качества коммунальных услуг и увеличению инвестиционной привлекательности отрасли. С 2013 г. средства Фонда направляются также на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры.

В настоящее время в программах Фонда содействия реформированию ЖКХ участвует 82 субъекта РФ (99%). Общий объем осваиваемых средств составляет 540,3 млрд (из них 385,1 млрд руб. – средства

Фонда и 155,2 млрд – софинансирование субъектов РФ и собственников жилых помещений в многоквартирных домах). По программам капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) регионам предоставлена финансовая помощь в размере 214,1 млрд руб. (с учетом софинансирования субъектов и собственников жилых помещений в МКД – 295,97 млрд руб.), что позволило отремонтировать 135,36 тыс. домов, общей площадью 404,58 млн кв. м, улучшив условия проживания 17,5 млн человек. 28 ноября 2018 года Президент РФ Владимир Путин подписал закон, продлевающий работу фонда до 1 января 2026 года.

Деятельность Фонда содействия развитию жилищного строительства направлена на развитие рынка жилья и земельных участков для жилищного строительства, объектов инфраструктуры, энергоэффективных и экологически чистых технологий и материалов для жилищного строительства. Фонд проводит аукционы по продаже права аренды переданных в его собственность в качестве имущественного взноса РФ земельных участков для жилищного строительства, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства жилья экономкласса; для размещения объектов по производству строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства. Фонд проводит конкурсы на разработку архитектурных проектов и проектной документации объектов жилищного строительства, предназначенных для граждан с различным уровнем доходов; организует разработку программного обеспечения для управления проектами жилищного строительства, производства строительных материалов. В задачи деятельности Фонда входят маркетинг, мониторинг и прогнозирование состояния первичного и вторичного рынков жилья, рынка строительных материалов, рекламно-выставочная деятельность, разработка и реализация программ стимулирования спроса на различные виды жилья. Фонд также осуществляет инвестиционную деятельность в форме капитальных вложений в строительство и приобретение жилых помещений.

На региональном уровне регулирование жилищной сферы осуществляется путем реализации следующих полномочий:

- государственный учет жилищного фонда субъекта РФ;
- определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта РФ;



- установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

- определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ;

- определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным законодательством категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ;

- признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта РФ непригодными для проживания;

- определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

- осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта РФ, соответствием жилых помещений санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

- осуществление регионального государственного жилищного надзора;

- установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;

- определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- осуществление мониторинга применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;

- иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти субъектов РФ в области жилищных отношений Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами и не отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации, полномочиям органов местного самоуправления.

В регионах созданы исполнительные органы власти, реализующие государственную жилищную политику. Например, в Санкт-Петербурге как субъекте РФ регулирование жилищной сферы осуществляют

Правительство Санкт-Петербурга, в составе которого вице-губернатор, отвечающий за решение вопросов жилищной политики и жилищно-коммунального хозяйства, а также Жилищный комитет.

Уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ осуществляется государственный жилищный надзор. Государственный жилищный надзор направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений установленных требований к использованию и сохранности государственного, муниципального и частного жилищных фондов, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта и деятельности организаций, обеспечивающих проведение капитального ремонта многоквартирных домов, созданию и деятельности организаций, осуществляющих управление, обслуживание и ремонт многоквартирных домов, предоставление коммунальных услуг проживающим. Жилищный надзор осуществляется путем проведения проверок и принятия мер по пресечению выявленных нарушений. Кроме того, в процессе жилищного надзора осуществляется анализ и прогнозирование состояния исполнения обязательных требований участниками жилищных отношений.

Плановые проверки проводятся в соответствии с ежегодным планом проверок. Внеплановые проверки проводятся при поступлении заявлений граждан, информации от органов государственной власти и местного самоуправления о фактах нарушения требований при создании товариществ собственников жилья, при выборе управляющей организации, при нарушении управляющей организацией своих обязательств, а также о фактах нарушения в области применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги. Внеплановая проверка проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении такой проверки.

Особое внимание в настоящее время уделяется региональным операторам по капитальному ремонту многоквартирных домов, в связи с чем проверки их деятельности проводятся с любой периодичностью и без формирования ежегодного плана проверок.

Государственные жилищные инспекторы имеют право:

1) получать на основании мотивированных письменных запросов от органов власти, юридических и физических лиц информацию и документы, необходимые для проверки;

2) беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа о назначении проверки посещать территории и расположенные на них многоквартирные дома, а с согласия собственников – жилые помещения в многоквартирных домах и проводить их обследование, экспертизы и другие мероприятия по контролю, проверять порядок создания в доме ТСЖ и его уставные документы на соответствие установленным требованиям, правомерность утверждения условий договора управления;

3) выдавать предписания о прекращении и устранении выявленных нарушений, в том числе об устранении в шестимесячный срок несоответствия устава ТСЖ, внесенных в устав изменений установленным требованиям;

4) составлять протоколы и рассматривать дела об административных правонарушениях, принимать меры по предотвращению таких нарушений;

5) направлять в уполномоченные органы материалы для решения вопросов о возбуждении уголовных дел в случае выявленных признаков преступлений.

Органы государственного жилищного надзора могут обратиться в суд с заявлениями о ликвидации ТСЖ, о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, о признании договора управления недействительным. Юридические лица и индивидуальные предприниматели должны направлять в органы государственного жилищного надзора уведомления о начале ими деятельности по управлению многоквартирными домами или по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Полномочия органов местного самоуправления в жилищной сфере включают:

1) учет муниципального жилищного фонда (ЖФ);

2) установление размера дохода для признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального ЖФ;

3) ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

4) определение порядка предоставления жилых помещений муниципального специализированного ЖФ;

5) предоставление малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального ЖФ;

6) принятие решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

7) согласование переустройства и перепланировки жилых помещений, определение порядка получения документа, подтверждающего принятие решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства или перепланировки жилого помещения;

8) признание жилых помещений муниципального ЖФ непригодными для проживания;

9) осуществление муниципального жилищного контроля;

10) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений Конституцией РФ, ЖК РФ, другими федеральными законами, а также законами соответствующих субъектов РФ.

Компетенция органов местного самоуправления в жилищной сфере включает правоприменительные и контрольные функции (п. 1, 3, 5–9), нормотворческую деятельность (п. 2, 4), которая осуществляется в соответствии с федеральными и региональными нормативными правовыми актами.

Деятельность органов муниципального жилищного контроля осуществляется в виде проверок соблюдения гражданами и юридическими лицами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда. Органы муниципального жилищного контроля взаимодействуют с органами регионального государственного жилищного надзора, порядок взаимодействия устанавливается субъектом РФ. Права муниципальных жилищных инспекторов аналогичны указанным выше правам государственных жилищных инспекторов.

*Контрольные вопросы:*

1. Приведите определение жилищной сферы?

2. В чем заключается основная роль жилищной сферы и экономики жилищно-коммунального комплекса?
3. В чем суть социальной значимости жилищной сферы?
4. Перечислите особенности современного жилья в РФ?
5. Назовите основные свойства жилищной сферы РФ?
6. В чем заключается Взаимосвязь субъектов экономических отношений в жилищной сфере РФ?
7. Перечислите виды жилых помещений, которые обслуживаются предприятиями жилищно-коммунального комплекса?
8. Перечислите виды коммунальных услуг, оказываемые предприятиями жилищно-коммунального комплекса?
9. Зачем необходимо государственное регулирование жилищной сферы и деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса?
10. Каким образом разграничены полномочия федеральных, региональных и местных органов власти в области регулирования жилищной сферы?

***Практическая работа 1. Анализ экономической деятельности предприятия водоснабжения жилищно-коммунального комплекса***

*Цель работы:* провести подробный экономический анализ деятельности городского водопровода города Владимира.

*Исходные данные:*

Таблица 1

Результаты деятельности городского водопровода  
города Владимир

| Показатель                | Единица измерения | базисный период | отчетный период |
|---------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| 1. Поднято воды           | тыс. м. куб.      | 14890           | 15665           |
| 2. Поднято воды в сеть    | тыс. м. куб.      | 14890           | 15665           |
| 3. Реализовано воды всего | тыс. м. куб.      | 13820           | 14490           |
| в т.ч.:                   |                   |                 |                 |
| - население               | тыс. м. куб.      | 7190            | 7680            |
| - КБП                     | тыс. м. куб.      | 4564            | 4650            |
| - прочие                  | тыс. м. куб.      | 2066            | 2160            |
| 4. Доходы всего           | тыс. руб.         | 2398236         | 2656800         |

## Окончание табл. 1

|  |           |         |         |
|--|-----------|---------|---------|
| в т.ч.:  |           |         |         |
| - население  | тыс. руб. | 1020980 | 1152000 |
| - КБП  | тыс. руб. | 1017772 | 1116000 |
| - прочие   | тыс. руб. | 359484  | 388800  |
| 5. Расходы по подъему воды<br>всего                                  | тыс. руб. | 1219620 | 1392590 |
| в т.ч.:  |           |         |         |
| - электроэнергия   | тыс. руб. | 630290  | 705705  |
| - амортизация  | тыс. руб. | 112180  | 118700  |
| - капитальный ремонт   | тыс. руб. | 95975   | 90875   |
| - ФОТ  | тыс. руб. | 205450  | 274560  |
| - страховые взносы   | тыс. руб. | 75985   | 107080  |
| - цеховые расходы  | тыс. руб. | 99740   | 95670   |
| 6. Расходы на содержание сети<br>всего                               | тыс. руб. | 350410  | 397270  |
| в т.ч.:  |           |         |         |
| - амортизация  | тыс. руб. | 72920   | 75100   |
| - капитальный ремонт   | тыс. руб. | 64530   | 42760   |
| - ФОТ  | тыс. руб. | 68425   | 90610   |
| - страховые взносы   | тыс. руб. | 25435   | 35335   |
| - цеховые расходы  | тыс. руб. | 23690   | 32885   |
| - внутридомовое обслужива-<br>ние                                    | тыс. руб. | 95410   | 120580  |
| 7. Общие эксплуатационные<br>расходы                                 | тыс. руб. | 162645  | 190010  |
| 8. Проведение аварийно-вос-<br>становительных работ                  | тыс. руб. | 163710  | 192650  |
| 9. Всего расходов по полной<br>себестоимости                         | тыс. руб. | 1896385 | 2172520 |
| 10. Среднегодовая стоимость ос-<br>новных производственных<br>фондов | тыс. руб. | 4135300 | 4690670 |
| 11. Среднесписочная числен-<br>ность                                 | чел.      | 90      | 88      |
| в т.ч.:  |           |         |         |
| - рабочие  | чел.      | 72      | 70      |

*Задание*

Провести анализ экономической деятельности городского водопровода по следующему алгоритму:

- 1) Провести оценку финансового состояния городского водопровода;
- 2) Выполнить анализ производственной программы городского водопровода;
- 3) Провести анализ затрат экономической деятельности городского водопровода;
- 4) Осуществить анализ трудовых ресурсов городского водопровода;
- 5) Провести анализ доходов экономической деятельности городского водопровода;
- 6) Сформировать общие выводы по экономической деятельности городского водопровода;
- 7) Построить столбчатые диаграммы структуры потребителей и структуры затрат.

#### *Ход работы*

1) Оценка финансового состояния городского водопровода. Основой для оценки финансового состояния предприятия является прибыль и рентабельность затрат.

$$\text{Прибыль} = \text{Выручка} - \text{Себестоимость} \quad (1)$$

$$\text{Рентабельность затрат} = \text{Прибыль} / \text{Себестоимость} \quad (2)$$

$$\text{Прибыль}_{\text{баз}} = 2398236 - 1896385 = 501851 \text{ тыс. руб.}$$

$$\text{Прибыль}_{\text{отч}} = 2656800 - 2172520 = 484280 \text{ тыс. руб.}$$

$$\text{Рен. Затрат}_{\text{баз}} = 501851 / 1896385 * 100\% = 26,46\%$$

$$\text{Рен. Затрат}_{\text{отч.}} = 484280 / 2172520 * 100\% = 22,2\%$$

Вывод: в базисном и отчетном периодах рентабельность довольно высокая, но тенденция свидетельствует о постепенном спаде рентабельности, что говорит о том, что водопроводу надо задуматься либо об увеличении размера прибыли, либо о снижении затрат.

2) Анализ производственной программы городского водопровода (табл. 2). Данные для таблицы 2 берутся из 1,2,3 раздела исходных данных.

Таблица 2

**Анализ производственной программы  
городского водопровода**

| Показатель                | Абсолютное значение, тыс. м. куб. |                 | Относительное значение, % |                 | Отклонение           |           | Индекс, % |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|----------------------|-----------|-----------|
|                           | базисный период                   | отчетный период | базисный период           | отчетный период | Абсол., тыс. м. куб. | Относ., % |           |
| 1. Поднято воды           | 14890                             | 15665           | 100,00                    | 100,00          | 775                  | 0,00      | 105,20    |
| 2. Поднято воды в сеть    | 14890                             | 15665           | 100,00                    | 100,00          | 775                  | 0,00      | 105,20    |
| 3. Реализовано воды всего | 13820                             | 14490           | 92,81                     | 92,50           | 670                  | -0,31     | 104,85    |
| в т.ч.:                   |                                   |                 |                           |                 |                      |           |           |
| - население               | 7190                              | 7680            | 52,03                     | 53,00           | 490                  | 0,98      | 106,82    |
| - КБП                     | 4564                              | 4650            | 33,02                     | 32,09           | 86                   | -0,93     | 101,88    |
| - прочие                  | 2066                              | 2160            | 14,95                     | 14,91           | 94                   | -0,04     | 104,55    |

Вывод: структура потребителей стабильна, производственная программа увеличилась на 5,2%, не смотря на рост абсолютных значений, наблюдается снижение относительных показателей.

Дополнительно необходимо определить фондоотдачу и фондёмкость:

$$\Phi_{\text{отдачи}} = Q/\Phi \quad (3),$$

где

Q – объем услуги в стоимостном выражении, тыс. руб.;

Φ - среднегодовая стоимость основных производственных фондов, тыс. руб.

$$\Phi_{\text{отдачи баз.}} = 2398236/4135300 = 0,58$$

$$\Phi_{\text{отдачи отч.}} = 2656800/4690670 = 0,57$$

$$\Phi_{\text{ёмкость}} = 1/\Phi_{\text{отдачи}} \quad (4)$$

$$\Phi_{\text{ёмкость баз.}} = 1/0,58 = 1,72$$

$$\Phi_{\text{ёмкость отч.}} = 1/0,57 = 1,75$$



Вывод: эффективность использования основных фондов снижается. На 1 тыс. руб. производственных фондов в базисном периоде предприятие имеет 0,58 тыс. руб. выручки, а в отчетном периоде – 0,57 тыс. руб.

3) Анализ затрат экономической деятельности городского водопровода (табл. 3).

Для формирования таблицы 3 затрат по элементам нужно использовать 5,6,7,8,9 раздел из исходных данных. Такие элементы как ФОТ, страховые взносы и амортизация берутся из самой таблицы исходных данных. Две статьи таблицы материальные затраты и прочие затраты представляют сумму нескольких статей затрат: материальные затраты = электроэнергия + капитальный ремонт + аварийно-восстановительные работы; прочие затраты = цеховые расходы + внутридомовое обслуживание + общие эксплуатационные расходы.

Вывод: рост затрат идет по всем направлениям, все статьи увеличиваются, в целом затраты возросли на 14,56%. Самая большая скорость роста у страховых взносов (40,42%), а самая низкая у амортизации (4,7%).

Таблица 3

Затраты по элементам городского водопровода

| Показатель              | Абсолютное значение, тыс. руб. |                 | Относительное значение, % |                 | Отклонение        |           | Индекс, % |
|-------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------|-----------|
|                         | базисный период                | отчетный период | базисный период           | отчетный период | Абсол., тыс. руб. | Относ., % |           |
| 1. Материальные затраты | 954505                         | 1031990         | 50,33                     | 47,50           | 77485             | -2,83     | 108,12    |
| 2. ФОТ                  | 273875                         | 365170          | 14,44                     | 16,81           | 91295             | 2,37      | 133,33    |
| 3. Страховые взносы     | 101420                         | 142415          | 5,35                      | 6,56            | 40995             | 1,21      | 140,42    |
| 4. Амортизация          | 185100                         | 193800          | 9,76                      | 8,92            | 8700              | -0,84     | 104,70    |
| 5. Прочие               | 381485                         | 439145          | 20,12                     | 20,21           | 57660             | 0,10      | 115,11    |
| Итого                   | 1896385                        | 2172520         | 100,00                    | 100,00          | 276135            | 0,00      | 114,56    |

Теперь проведем факторный анализ затрат на основе статистических индексов. Для этого необходимо сначала определить среднюю себестоимость за отчетный и базисный период:

$$C/C_{\text{сред. баз.}} = 1896385/13820 = 137 \text{ руб/м}^3$$

$$C/C_{\text{сред. отч.}} = 2172520/14490 = 150 \text{ руб/м}^3$$

$C/C = C/C_{\text{сред.}}$  (качественный показатель)\* $Q$  (количественный показатель).

$$\Delta C/C = C/C_{\text{отч}} - C/C_{\text{баз.}} = 2172520-1896385 = 276135 \text{ тыс. руб.}$$

$$\Delta C/C^Q = C/C_{\text{сред. баз.}} * (Q_1 - Q_0) = 137*(14490-13820) = 91790 \text{ тыс. руб.}$$

$$\Delta C/C^{C/C_{\text{сред}}} = (C/C_{\text{сред. отч.}} - C/C_{\text{сред. баз.}}) * Q_1 = (150-137)*14490 = 188370 \text{ тыс. руб.}$$

$$\Delta C/C^Q + \Delta C/C^{C/C_{\text{сред}}} = 91790 + 188370 = 280160 \text{ тыс. руб.}$$

В виду того, что средние значения себестоимости взяты округленными числами разница в себестоимости не равна сумме изменений по объему и средней себестоимости. Если из взять точно, то значения будут равными.

Вывод: себестоимость оказываемой услуги выросла за счет увеличения объема поставок воды на 91790 тыс. руб., а также благодаря увеличению средней себестоимости на 188370 тыс. руб. В целом цена 1 м<sup>3</sup> реализованной воды растет.

Также существенное влияние на затраты оказывает норма амортизационных отчислений:

$$H_a = A/C/C * 100\% \quad (5),$$

где

$A$  – амортизация, тыс. руб.;

$C/C$  – себестоимость, тыс. руб.

$$H_{a \text{ баз.}} = 185100/1896385 * 100\% = 9,76\%$$

$$H_{a \text{ отч.}} = 193800/2172520 * 100\% = 8,92\%$$

Вывод: динамика амортизационных отчислений не приводит к росту себестоимости.

В заключении пункта необходимо сформировать постоянные и переменные группы затрат.

Постоянные издержки (FC) – издержки, которые не зависят от объемов выпуска продукции или оказываемых услуг;

Переменные издержки (VC) – издержки, которые напрямую зависят от объемов выпуска продукции или оказываемых услуг.

Теперь необходимо разнести затраты на постоянные и переменные: электроэнергия (VC); амортизация (FC); капитальный ремонт (FC); ФОТ (FC); цеховые расходы (VC); внутридомовое обслуживание (FC); общие эксплуатационные расходы (VC); аварийно-восстановительные работы (FC); страховые взносы (FC).

Далее, используя статьи затрат из 5,6,7,8 разделов, необходимо составить суммы постоянных и переменных затрат за базисный и отчетный период:

$$FC_{\text{баз}} = 980020 \text{ тыс. руб.}$$

$$FC_{\text{отч}} = 1148250 \text{ тыс. руб.}$$

$$VC_{\text{баз}} = 916365 \text{ тыс. руб.}$$

$$VC_{\text{отч}} = 1024270 \text{ тыс. руб.}$$

Далее определим общие или валовые издержки водопровода:

$$TC_{\text{баз}} = FC_{\text{баз}} + VC_{\text{баз}} = 980020 + 916365 = 1896385 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_{\text{отч}} = FC_{\text{отч}} + VC_{\text{отч}} = 1148250 + 1024270 = 2172520 \text{ тыс. руб.}$$

Вывод: по расчетам постоянных и переменных издержек можно говорить о их постепенном росте с течением времени.

4) Анализ трудовых ресурсов городского водопровода. Для анализа трудовых ресурсов мы берем данные из 11 пункта исходных данных (табл. 4).

Таблица 4

Анализ трудовых ресурсов водопровода

| Категория персонала | Численность, чел. |                 | Структура персонала, % |                 | Отклонение   |           | Индекс, % |
|---------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-----------------|--------------|-----------|-----------|
|                     | базисный период   | отчетный период | базисный период        | отчетный период | Абсол., чел. | Относ., % |           |
| Рабочие             | 72                | 70              | 80,00                  | 79,55           | -2           | -0,45     | 97,22     |
| Служащие            | 18                | 18              | 20,00                  | 20,45           | 0            | 0,45      | 100,00    |
| Итого               | 90                | 88              | 100,00                 | 100,00          | -2           | 0,00      | 97,78     |

Вывод: произошло снижение персонала на 2 человека, число служащих не изменилось, а число рабочих уменьшилось на 2 человека. Отклонения также незначительны.

Далее необходимо провести анализ соотношения темпов роста выработки и темпов роста средней заработной платы. В экономической теории существует эталонное правило по их соотношению: темпы роста выработки должны опережать темпы роста средней заработной платы на 7-9%. Для того, чтобы проверить это соотношение, необходимо определить величину выработки и средней заработной платы на предприятии:

$$V = Q/Ч \quad (6),$$

где

V – выработка, тыс. руб./чел.

Q – объем услуг в стоимостном выражении, тыс. руб.;

Ч – среднесписочная численность персонала, чел.

$$V_0 = 2398236/90 = 26647,07 \text{ тыс. руб./чел.}$$

$$V_1 = 2656800/88 = 30190,9 \text{ тыс. руб./чел.}$$

$$\text{Темп роста выработки} = V_1 / V_0 * 100\% = 30190,9 / 26647,07 * 100 = 113,3\%$$

$$З/пл_{\text{сред}} = \text{ФОТ}/Ч \quad (7),$$

где

З/пл<sub>сред</sub> – средняя заработная плата, тыс. руб.;

ФОТ – фонд оплаты труда, тыс. руб., берется из таблицы затрат по элементам;

Ч – среднесписочная численность персонала, чел.

$$З/пл_{\text{сред } 0} = 273875/90 = 3043,06 \text{ тыс. руб.}$$

$$З/пл_{\text{сред } 1} = 365170/88 = 4149,66 \text{ тыс. руб.}$$

$$\text{Темп роста средней заработной платы} = З/пл_{\text{сред } 1} / З/пл_{\text{сред } 0} * 100\% = 4149,66 / 3043,06 * 100\% = 136\%$$

$$\Delta = \text{Темп роста выработки} - \text{Темп роста средней заработной платы} = 113,3\% - 136\% = -22,7\%$$

Вывод: эталонное соотношение нарушено, так как наоборот темп роста средней заработной платы обгоняет темп роста выработки на

22,7%. Это говорит о том, что на предприятии в большей степени заботятся о благосостоянии своих сотрудников, чем о развитии своей производственной деятельности.

В конце анализа трудовых ресурсов городского водопровода проведем факторный анализ фонда оплаты труда:

$\text{ФОТ} = \text{З/пл}_{\text{сред}} \cdot (\text{качественный показатель}) \cdot \text{Ч}$  (количественный показатель).

$$\Delta \text{ФОТ} = \text{ФОТ}_{\text{отч}} - \text{ФОТ}_{\text{баз.}} = 365170 - 273875 = 91295 \text{ тыс. руб.}$$

$$\Delta \text{ФОТ}^{\text{Ч}} = \text{З/пл}_{\text{сред}0} \cdot (\text{Ч}_1 - \text{Ч}_0) = 3043,06 \cdot (88 - 90) = -6086,12 \text{ тыс. руб.}$$

$$\Delta \text{ФОТ}^{\text{З/пл}_{\text{сред}}} = (\text{З/пл}_{\text{сред}1} - \text{З/пл}_{\text{сред}0}) \cdot \text{Ч}_1 = (4149,66 - 3043,06) \cdot 88 = 97380,8 \text{ тыс. руб.}$$

$$\Delta \text{ФОТ}^{\text{Ч}} + \Delta \text{ФОТ}^{\text{З/пл}_{\text{сред}}} = -6086,12 + 97380,8 = 91295 \text{ тыс. руб.}$$

Вывод: общее увеличение фонда оплаты труда происходит на фоне снижения сотрудников водопровода на 2 человека (-6086,12 тыс. руб.) и росте средней заработной платы на 97380,8 тыс. руб.

5) Анализ доходов экономической деятельности городского водопровода. Для анализа доходов предприятия мы берем данные из пункта 4 исходных данных (табл. 5).

Таблица 5

Оценка динамики и структуры городского водопровода

| Категория потребителей | Величина дохода, тыс. руб. |                 | Структура доходов, % |                 | Отклонение        |           | Индекс, % |
|------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|-------------------|-----------|-----------|
|                        | базисный период            | отчетный период | базисный период      | отчетный период | Абсол., тыс. руб. | Относ., % |           |
| - население            | 1020980                    | 1152000         | 42,57                | 43,36           | 131020            | 0,79      | 112,83    |
| - КБП                  | 1017772                    | 1116000         | 42,44                | 42,01           | 98228             | -0,43     | 109,65    |
| - прочие               | 359484                     | 388800          | 14,99                | 14,63           | 29316             | -0,36     | 108,16    |
| Итого                  | 2398236                    | 2656800         | 100,00               | 100,00          | 258564            | 0,00      | 110,78    |

Вывод: структура доходов изменилась незначительно (<1%). При этом доходы предприятия увеличились на 10,78%. В основном увеличение связано с ростом платежей населения (12,80%).

Далее определим тарифообразование предприятия, определим тарифы для различных групп потребителей и сравним их. Для расчета

тарифов мы будем использовать 3 и 4 пункт исходных данных. В упрощенном виде тариф – это ставка оплаты за различные услуги. Для его определения используется следующая формула:

$$T = D/Q \quad (8),$$

где

T – тариф, руб./м<sup>3</sup>

D – доходы предприятия, тыс. руб.

Q – объемы выпуска в натуральном выражении, тыс. м<sup>3</sup>

$$T_0^{\text{НАС}} = 1020980/7190 = 142 \text{ руб./м}^3$$

$$T_1^{\text{НАС}} = 1152000/7680 = 150 \text{ руб./м}^3$$

$$T_0^{\text{КБП}} = 1017772/4564 = 223 \text{ руб./м}^3$$

$$T_1^{\text{КБП}} = 1116000/4650 = 240 \text{ руб./м}^3$$

$$T_0^{\text{ПРО}} = 359484/2066 = 174 \text{ руб./м}^3$$

$$T_1^{\text{ПРО}} = 388800/2160 = 180 \text{ руб./м}^3$$

Теперь рассчитаем средний тариф, используя простую среднюю арифметическую:

$$T_0^{\text{средний}} = (142+223+174)/3 = 179,67 \text{ руб./м}^3$$

$$T_1^{\text{средний}} = (150+240+180)/3 = 190 \text{ руб./м}^3$$

Вывод: в целом за анализируемый период наблюдается рост тарифов, также наблюдается перекрестное субсидирование, когда самые низкие тарифы у населения, а самые большие у коммунально-бытовых предприятий.

В конце анализа доходов экономической деятельности городского водопровода также необходимо провести факторный анализ доходов:

Доход =  $T_{\text{сред.}}$ (качественный показатель)\*Q (количественный показатель).

$$\Delta D = D_{\text{отч}} - D_{\text{баз.}} = 2656800 - 2398236 = 258564 \text{ тыс. руб.}$$

$$\Delta D^Q = T_0^{\text{средний}} * (D_1 - D_0) = 179,67 * (14490 - 13820) = 120378,9 \text{ тыс. руб.}$$

$$\Delta D^{\text{Tсред}} = (T_1^{\text{средний}} - T_0^{\text{средний}}) * Q_1 = (190 - 179,67) * 14490 = 149681,7 \text{ тыс. руб.}$$

$$\Delta D^Q + \Delta D^{\text{Тсред}} = 120378,9 + 149681,7 = 270060,6 \text{ тыс. руб.}$$

В виду того, что средние значения тарифов взяты округленными числами разница в доходах не равна сумме изменений по объему и среднему тарифу. Если из взять точно, то значения будут равными.

Вывод: доходы предприятия за анализируемый период увеличились. Это произошло за счет роста объемов реализации на 670 тыс. м<sup>3</sup> (рост доходов 120378,9 тыс. руб.), а также увеличения среднего тарифа на 10,33 руб./м<sup>3</sup> (рост доходов 149681,7 9 тыс. руб.).

б) Общий вывод: в общем на предприятии прослеживается положительная тенденция развития: выручка увеличилась, производственная программа тоже, с ростом объемов реализации воды растет себестоимость, а значит и цена 1 м<sup>3</sup> воды, это связано со снижением эффективности использования основных производственных фондов предприятия. Также происходит увеличение фонда оплаты труда за счет роста средней заработной платы и снижения числа работников. Основной негативной тенденцией является то, что темпы роста средней заработной платы опережают темпы роста выработки. В данном случае предприятию необходимо увеличить объемы реализованной воды при сдерживании заработной платы на том же уровне.

7) Столбчатые диаграммы структуры потребителей и структуры затрат (рис. 6-7).

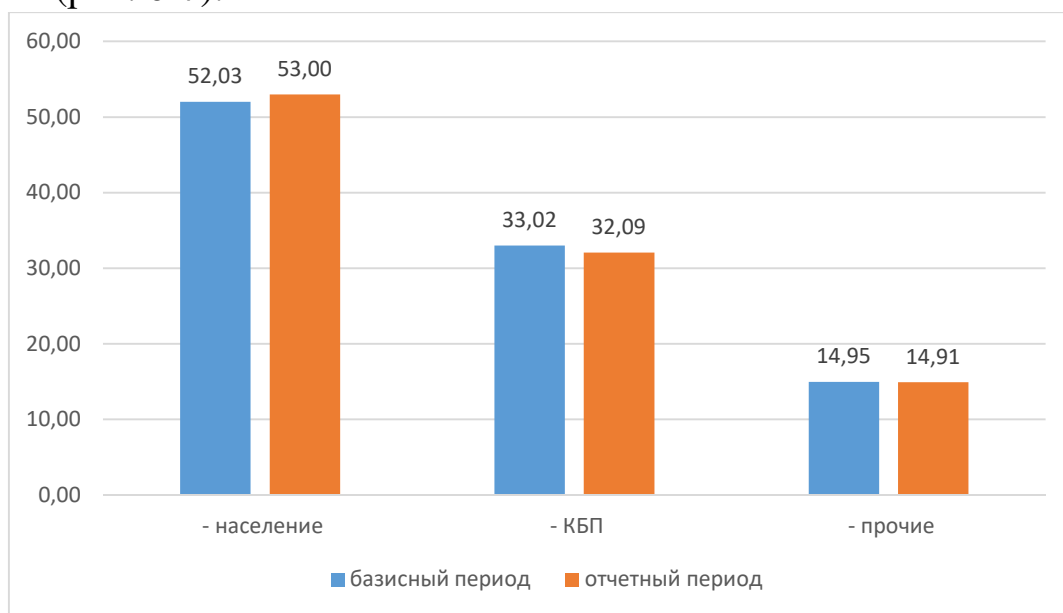


Рис. 6. Столбчатая диаграмма структуры потребителей, %

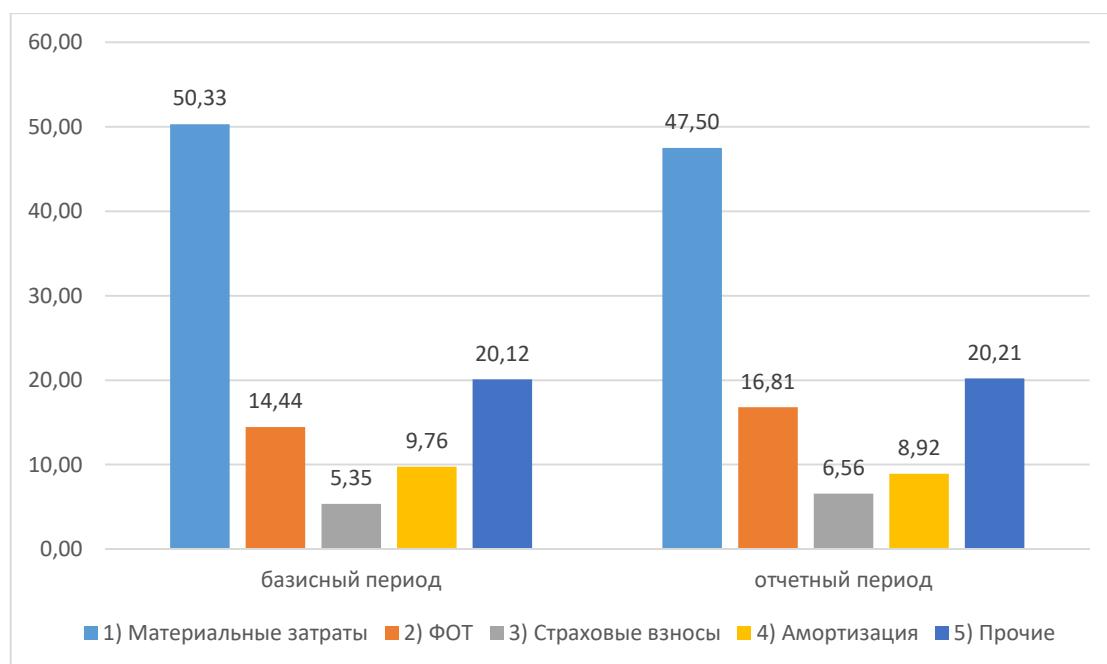


Рис. 7. Столбчатая диаграмма структуры затрат, %

*Варианты заданий к практической работе №1*

Таблица 6

Результаты деятельности городского водопровода  
города Нижний Новгород (Вариант №1)

| Показатель                | Единица измерения | Вариант 1       |                 |
|---------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
|                           |                   | базисный период | отчетный период |
| 1. Поднято воды           | тыс. м. куб.      | 223350          | 234975          |
| 2. Поднято воды в сеть    | тыс. м. куб.      | 223350          | 234975          |
| 3. Реализовано воды всего | тыс. м. куб.      | 207300          | 217350          |
| в т.ч.:                   |                   |                 |                 |
| - население               | тыс. м. куб.      | 107850          | 115200          |
| - КБП                     | тыс. м. куб.      | 68460           | 69750           |
| - прочие                  | тыс. м. куб.      | 30990           | 32400           |
| 4. Доходы всего           | тыс. руб.         | 35973540        | 39852000        |
| в т.ч.:                   |                   |                 |                 |
| - население               | тыс. руб.         | 15314700        | 17280000        |
| - КБП                     | тыс. руб.         | 15266580        | 16740000        |
| - прочие                  | тыс. руб.         | 5392260         | 5832000         |



Окончание табл. 6

|  |           |          |          |
|--|-----------|----------|----------|
| 5. Расходы по подъему воды всего                             | тыс. руб. | 18294300 | 20888850 |
| в т.ч.:  |           |          |          |
| - электроэнергия   | тыс. руб. | 9454350  | 10585575 |
| - амортизация  | тыс. руб. | 1682700  | 1780500  |
| - капитальный ремонт   | тыс. руб. | 1439625  | 1363125  |
| - ФОТ  | тыс. руб. | 3081750  | 4118400  |
| - страховые взносы   | тыс. руб. | 1139775  | 1606200  |
| - цеховые расходы  | тыс. руб. | 1496100  | 1435050  |
| 6. Расходы на содержание сети всего                          | тыс. руб. | 5256150  | 5959050  |
| в т.ч.:  |           |          |          |
| - амортизация  | тыс. руб. | 1093800  | 1126500  |
| - капитальный ремонт   | тыс. руб. | 967950   | 641400   |
| - ФОТ  | тыс. руб. | 1026375  | 1359150  |
| - страховые взносы   | тыс. руб. | 381525   | 530025   |
| - цеховые расходы  | тыс. руб. | 355350   | 493275   |
| - внутридомовое обслуживание                                 | тыс. руб. | 1431150  | 1808700  |
| 7. Общие эксплуатационные расходы                            | тыс. руб. | 2439675  | 2850150  |
| 8. Проведение аварийно-восстановительных работ               | тыс. руб. | 2455650  | 2889750  |
| 9. Всего расходов по полной себестоимости                    | тыс. руб. | 28445775 | 32587800 |
| 10. Среднегодовая стоимость основных производственных фондов | тыс. руб. | 62029500 | 70360050 |
| 11. Среднесписочная численность                              | чел.      | 50       | 46       |
| в т.ч.:  |           |          |          |
| - рабочие  | чел.      | 42       | 40       |

Таблица 7

Результаты деятельности городского водопровода  
города Вологда (Вариант №2)

| Показатель                          | Единица измерения | Вариант 2       |                 |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
|                                     |                   | базисный период | отчетный период |
| 1. Поднято воды                     | тыс. м. куб.      | 119120          | 125320          |
| 2. Поднято воды в сеть              | тыс. м. куб.      | 119120          | 125320          |
| 3. Реализовано воды всего           | тыс. м. куб.      | 110560          | 115920          |
| в т.ч.:                             |                   |                 |                 |
| - население                         | тыс. м. куб.      | 57520           | 61440           |
| - КБП                               | тыс. м. куб.      | 36512           | 37200           |
| - прочие                            | тыс. м. куб.      | 16528           | 17280           |
| 4. Доходы всего                     | тыс. руб.         | 19185888        | 21254400        |
| в т.ч.:                             |                   |                 |                 |
| - население                         | тыс. руб.         | 8167840         | 9216000         |
| - КБП                               | тыс. руб.         | 8142176         | 8928000         |
| - прочие                            | тыс. руб.         | 2875872         | 3110400         |
| 5. Расходы по подъему воды всего    | тыс. руб.         | 9756960         | 11140720        |
| в т.ч.:                             |                   |                 |                 |
| - электроэнергия                    | тыс. руб.         | 5042320         | 5645640         |
| - амортизация                       | тыс. руб.         | 897440          | 949600          |
| - капитальный ремонт                | тыс. руб.         | 767800          | 727000          |
| - ФОТ                               | тыс. руб.         | 1643600         | 2196480         |
| - страховые взносы                  | тыс. руб.         | 607880          | 856640          |
| - цеховые расходы                   | тыс. руб.         | 797920          | 765360          |
| 6. Расходы на содержание сети всего | тыс. руб.         | 2803280         | 3178160         |
| в т.ч.:                             |                   |                 |                 |
| - амортизация                       | тыс. руб.         | 583360          | 600800          |
| - капитальный ремонт                | тыс. руб.         | 516240          | 342080          |
| - ФОТ                               | тыс. руб.         | 547400          | 724880          |
| - страховые взносы                  | тыс. руб.         | 203480          | 282680          |
| - цеховые расходы                   | тыс. руб.         | 189520          | 263080          |

## Окончание табл. 7

|  |           |          |          |
|--|-----------|----------|----------|
| - внутридомовое обслуживание                                 | тыс. руб. | 763280   | 964640   |
| 7. Общие эксплуатационные расходы                            | тыс. руб. | 1301160  | 1520080  |
| 8. Проведение аварийно-восстановительных работ               | тыс. руб. | 1309680  | 1541200  |
| 9. Всего расходов по полной себестоимости                    | тыс. руб. | 15171080 | 17380160 |
| 10. Среднегодовая стоимость основных производственных фондов | тыс. руб. | 33082400 | 37525360 |
| 11. Среднесписочная численность                              | чел.      | 25       | 26       |
| в т.ч.:  |           |          |          |
| - рабочие  | чел.      | 21       | 20       |

Таблица 8

Результаты деятельности городского водопровода  
города Анапа (Вариант №3)

| Показатель                | Единица измерения | Вариант 3       |                 |
|---------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
|                           |                   | базисный период | отчетный период |
| 1. Поднято воды           | тыс. м. куб.      | 178680          | 187980          |
| 2. Поднято воды в сеть    | тыс. м. куб.      | 178680          | 187980          |
| 3. Реализовано воды всего | тыс. м. куб.      | 165840          | 173880          |
| в т.ч.:                   |                   |                 |                 |
| - население               | тыс. м. куб.      | 86280           | 92160           |
| - КБП                     | тыс. м. куб.      | 54768           | 55800           |
| - прочие                  | тыс. м. куб.      | 24792           | 25920           |
| 4. Доходы всего           | тыс. руб.         | 28778832        | 31881600        |
| в т.ч.:                   |                   |                 |                 |
| - население               | тыс. руб.         | 12251760        | 13824000        |
| - КБП                     | тыс. руб.         | 12213264        | 13392000        |
| - прочие                  | тыс. руб.         | 4313808         | 4665600         |

Окончание табл. 8

|  |           |          |          |
|--|-----------|----------|----------|
| 5. Расходы по подъему воды всего                             | тыс. руб. | 14635440 | 16711080 |
| в т.ч.:  |           |          |          |
| - электроэнергия   | тыс. руб. | 7563480  | 8468460  |
| - амортизация  | тыс. руб. | 1346160  | 1424400  |
| - капитальный ремонт   | тыс. руб. | 1151700  | 1090500  |
| - ФОТ  | тыс. руб. | 2465400  | 3294720  |
| - страховые взносы   | тыс. руб. | 911820   | 1284960  |
| - цеховые расходы  | тыс. руб. | 1196880  | 1148040  |
| 6. Расходы на содержание сети всего                          | тыс. руб. | 4204920  | 4767240  |
| в т.ч.:  |           |          |          |
| - амортизация  | тыс. руб. | 875040   | 901200   |
| - капитальный ремонт   | тыс. руб. | 774360   | 513120   |
| - ФОТ  | тыс. руб. | 821100   | 1087320  |
| - страховые взносы   | тыс. руб. | 305220   | 424020   |
| - цеховые расходы  | тыс. руб. | 284280   | 394620   |
| - внутридомовое обслуживание                                 | тыс. руб. | 1144920  | 1446960  |
| 7. Общие эксплуатационные расходы                            | тыс. руб. | 1951740  | 2280120  |
| 8. Проведение аварийно-восстановительных работ               | тыс. руб. | 1964520  | 2311800  |
| 9. Всего расходов по полной себестоимости                    | тыс. руб. | 22756620 | 26070240 |
| 10. Среднегодовая стоимость основных производственных фондов | тыс. руб. | 49623600 | 56288040 |
| 11. Среднесписочная численность                              | чел.      | 58       | 62       |
| в т.ч.:  |           |          |          |
| - рабочие  | чел.      | 50       | 52       |

На основе варианта, назначаемого преподавателем (табл. 6-8), необходимо провести анализ городского водопровода по алгоритму:

1) Провести оценку финансового состояния городского водопровода;

- 2) Выполнить анализ производственной программы городского водопровода;
- 3) Провести анализ затрат экономической деятельности городского водопровода;
- 4) Осуществить анализ трудовых ресурсов городского водопровода;
- 5) Провести анализ доходов экономической деятельности городского водопровода;
- 6) Сформировать общие выводы по экономической деятельности городского водопровода;
- 7) Построить столбчатые диаграммы структуры потребителей и структуры затрат.

### *Список рекомендуемой литературы*

1. Грибов, В. Д. Экономика предприятия: учебник. Практикум / В.Д. Грибов, В.П. Грузинов. - 8-е изд., перераб. и доп. – Москва: КУРС: ИНФРА-М, 2023. – 448 с. - ISBN 978-5-906923-73-8.
2. Васильева, А. С. Экономика предприятия: учебное пособие / А.С. Васильева, М.Н. Кузнецова. – Москва: ИНФРА-М, 2022. – 99 с. – (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-110896-3.
3. Тертышник, М. И. Экономика предприятия: учебное пособие / М.И. Тертышник. – 2-е изд. – Москва: ИНФРА-М, 2019. – 328 с. – (Высшее образование). - ISBN 978-5-16-003995-4.
4. Экономика жилищной сферы: Учебник/ В.В. Бузырев, Н.В. Васильева, В.С.Чекалин и др., 2-е изд. - М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2019. - 363 с.: (Высшее образование). - ISBN 978-5-369-01471-4.

## Тема 2. СОСТАВ И СТРУКТУРА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### 2.1. Понятие и структура жилищно-коммунального комплекса

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

Основную цель функционирования жилищно-коммунального комплекса можно сформулировать как обеспечение эффективного механизма устойчивого и надёжного функционирования систем жизнеобеспечения населения, повышение качества жилищно-коммунальных услуг в сочетании с оптимизацией затрат и обеспечением социальной защиты населения.

*Функционирование ЖКК* – это обеспечение сохранности и эффективного использования жилищного фонда, бесперебойного обеспечения жилищно-коммунальными услугами, необходимыми для жизнедеятельности человека, дальнейшего повышения уровня благоустройства и санитарного состояния территорий муниципальных образований, общего комфорта проживания.

*Функции ЖКК:*

- обслуживание водопроводной системы;
- теплоснабжение;
- электроснабжение;
- уборка общественных мест на вверенной территории;
- ремонт зданий;
- благоустройство территории;
- уборка и утилизация мусора.

В состав этой комплексной отрасли социальной сферы входят (рис. 8):

1. Жилищный комплекс: жилищный фонд, гостиницы, дома, общежития и т.д.



Рис. 8. Структура современного жилищно-коммунального комплекса

2. Сооружения внешнего благоустройства: мостовые и тротуары, водостоки, зеленые насаждения, набережные, освещение.

3. Коммунальное хозяйство:

- водоснабжение и водоотведение,
- канализация,
- бытовое обслуживание (бани, прачечные, ритуальное обслуживание и т. п.);
- внутригородской пассажирский транспорт;
- энергетическое хозяйство (котельные, теплофикационные и газовые сети и т. п.);
- информационное хозяйство (кабельные сети, спутниковое телевидение, оптоволоконные системы и электронные каналы связи, системы компьютерной связи и обеспечения);
- санитарная очистка территорий (уличная уборка, домовая очистка с утилизацией бытовых и пищевых отходов);
- зеленое хозяйство (озеленение, цветоводство);
- складские помещения, предназначенные для технического обслуживания и ремонта объектов ЖКК.

Санитарно-технические предприятия – водоснабжения и водоотведения, жилищно-эксплуатационные предприятия, предприятия по

уборке территорий населенных мест и санитарной очистке домовладений, прачечные, бани, купальни-плавательные сооружения.

Транспортные предприятия – городской общественный пассажирский транспорт (метрополитен, трамвай, троллейбус, фуникулер, канатные дороги, автобусы, такси), водный транспорт местного назначения.

Энергетические предприятия – электрические, газовые и теплофикационные распределительные сети, отопительные котельные, ТЭЦ и электростанции, газовые заводы, обслуживающие населенные пункты.

К предприятиям ЖКК можно также отнести разнообразные и, по существу, не связанные между собой объекты, строительство и реконструкция которых осуществляется за счет капитальных вложений, выделяемых на развитие коммунального хозяйства (станции и бюро профессиональной пожарной охраны, спасательные станции в местах массового отдыха людей у водоемов, научно-исследовательские, проектные, конструкторские пусконаладочные организации коммунального хозяйства, профессионально-технические училища и колледжи СПО, курсы повышения квалификации работников отрасли и др.). Например, на Рождество, когда принято купаться в прорубях, организуется дежурство машин скорой помощи недалеко от прорубей для оказания медицинской помощи в случае необходимости. Во многих городах реконструкция отдельных территорий (парков отдыха, аллей) производится за счет средств муниципалитета, региональных или федеральных средств.

Все это говорит о многообразии направлений деятельности отрасли ЖКК, а также сложности управления этой практически безграничной отраслью. Специфика ЖКК заключается в его многопрофильности, многоотраслевой структуре. Многопрофильность выражается в многообразии запросов разных групп населения.

В России предприятия ЖКК можно условно разделить на две группы:

- 1) производящие материальные ресурсы (электро- и другую энергию, питьевую и техническую воду, газо-, теплоснабжение и т.д.);
- 2) оказывающие услуги (отделы ЖКО, управляющие компании и т.д.).



Отделы ЖКО ведут учет жильцов в многоквартирных или частных домах, выдают справки жильцам и т.д. Управляющие компании заключают договоры на поставки ресурсов в подведомственные дома, организуют ремонтные работы в подведомственных домах и территориях и др.

Предприятия ЖКК можно также разделить по другой классификации.

1. Монопольные отрасли (газо-, водо-, электроснабжение, общественный транспорт и т.д.). Цены на товары и услуги (тарифы) таких предприятий устанавливаются государственными, региональными и муниципальными органами на основе действующих нормативов.

2. Конкурирующие предприятия, устанавливающие цены на свои товары и услуги на основе рыночных цен.

К жилищному хозяйству можно отнести:

- городской жилищный фонд;
- частный жилищный фонд;
- ремонтно-строительное управление;
- ремонтно-эксплуатационное управление.

Доля частного жилищного фонда составляет основу жилищного хозяйства. Расширение частного жилищного фонда произошло в основном за счет приватизации квартир из городского жилищного фонда.

Жилищный фонд можно подразделить на следующие виды:

- частный – фонд, находящийся в собственности отдельных граждан или юридических лиц. К ним можно отнести: индивидуальные жилые дома и коттеджи, приватизированные, выстроенные, например, в жилищном кооперативе, приобретенные квартиры. К собственникам помещений относятся граждане и организации из частного жилищного фонда;

- государственный – фонд, являющийся собственностью государства, его органов или субъектов (регионов) РФ. Сюда же можно отнести ведомственный фонд, находящийся в хозяйственном ведении государственных предприятий и учреждений. Пример – жилье в военном городке;

- муниципальный – фонд, находящийся в собственности муниципальных образований. Сюда относится жилой фонд, например, не приватизированных гражданами квартир, а также ведомственный фонд,

состоящий в хозяйственном ведении муниципальных предприятий и учреждений. Пример – неприватизированные квартиры;

- общественный – фонд, являющийся собственностью общественных объединений, партий, организаций, союзов, в том числе религиозных и иных общественных организаций;

- коллективный или смешанный – фонд, находящийся в общей совместной или долевой собственности различных субъектов, перечисленных выше.

Фонд может быть жилым или нежилым. В жилых домах часто имеются нежилые помещения: магазины, кафе, парикмахерские, бюро различного назначения и т.д.

Согласно постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 потребителем является собственник помещения в многоквартирном доме, жилого дома, домовладения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилом доме, домовладении, потребляющее коммунальные услуги.

К лицам, пользующимся на ином законном основании помещениями, можно отнести, например, граждан и организации, пользующиеся городским жилищным фондом, квартиросъемщиков, арендующих жилье у частных владельцев квартир, комнат, домов.

Многие организации имеют общежития, в которых могут проживать как собственные работники, так и граждане, не работающие на данном предприятии. Некоторые организации приобретают жилые и нежилые здания для защиты своих средств от инфляции и извлечения дополнительного дохода.

## **2.2. Виды услуг предприятий жилищно-коммунального комплекса и порядок их оплаты**

*Жилищно-коммунальные услуги* – это услуги, доводимые до потребителя, проживающего в жилищном фонде, для обеспечения комфортных условий жизни.

В многоквартирных домах жилищно-коммунальные услуги предоставляются товариществами собственников жилья – ТСЖ (жилищно-строительными кооперативами) или управляющими компаниями, при непосредственном управлении возможен вариант предоставления ЖКУ самими жильцами.

*Жилищные услуги* – виды деятельности по эксплуатации дома, повышению и сохранению комфортности проживания, и поддержанию объекта в исправном состоянии. Оплачиваются услуги, исходя из площади квартиры каждого жильца. Жилищные услуги (рис. 9):

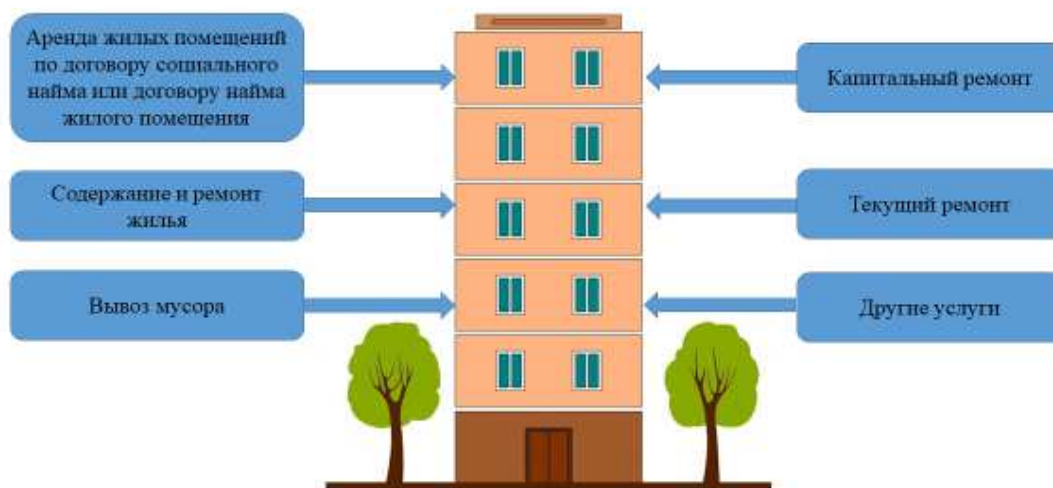


Рис. 9. Виды жилищных услуг предприятий жилищно-коммунального комплекса

1. Предоставление в пользование жилых помещений по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

2. Содержание и ремонт жилья – осуществляется исполнение коммунальных услуг, а также выполняются работы по поддержанию дома в исправном состоянии.

3. Вывоз мусора (твердых бытовых отходов) – жилищная услуга, а также содержание лифтов и мусоропроводов. Согласно законодательству, плата за вывоз мусора, как и другие жилищные услуги, должна взиматься исходя из площади жилья собственника.

4. Капитальный ремонт – дорогостоящая жилищная услуга, решение о предоставлении которой на сегодняшний день принимается собственниками жилья. При этом существуют нормативные документы, оговаривающие периодичность выполнения капремонта в различных типах домов (в среднем – каждые 25 лет).

5. Текущий ремонт – не предусматриваются ремонтные работы капитального характера, но при этом в доме устраняются мелкие неисправности. Рекомендуемая законодательством периодичность текущего ремонта в различных типах домов составляет 3–5 лет (работы по ремонту подъездов, установке металлических дверей, домофонов, дворовому благоустройству).

6. Другие жилищные услуги: внутриквартирный ремонт, уборка жилых помещений, охрана, доставка продуктов питания

К коммунальным относятся услуги, которые невозможно предоставлять без участия предприятий-монополистов, – обеспечение жилья природными и энергетическими ресурсами. Подлежат тарифному регулированию и оплачиваются либо подушно (по устанавливаемым властями нормативам потребления), либо по показаниям установленных узлов учета (т.е. исходя из объемов потребляемого ресурса).

Коммунальные услуги (рис. 10):

– холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;

– горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение; – водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

– электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

– газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;

– отопление – круглосуточная, в течение отопительного периода, подача в помещения тепловой энергии, обеспечивающая поддержание в помещении нормативной температуры воздуха.

Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не

установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива.

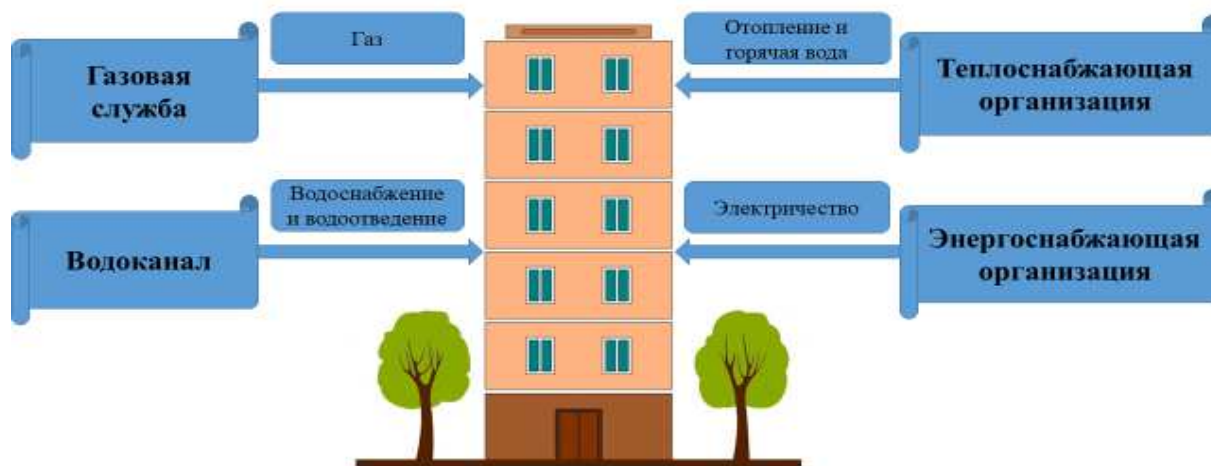


Рис. 10. Виды коммунальных услуг предприятий жилищно-коммунального комплекса

Механизм функционирования жилищного рынка определяется зависимостью таких его основных параметров, как стоимость жилищных услуг (выражаемая через квартирную плату, плату за наем), цена, объемы строительства жилья и наличный жилищный фонд, сложившихся под воздействием факторов и предложения.

Стоимость жилищных услуг (квартплата) определяется как сумма денег, выплачиваемая ежегодно за пользование жильем. Для квартиросъемщика это сумма, указанная в договоре о найме квартиры, выражается в квартплате. Для домовладельца же квартплата выступает как годовой доход от владения собственностью.

Задача рынка жилищных услуг состоит в том, чтобы определить уровень квартплаты, при котором спрос на жилищные услуги будет уравновешен их предложением. При прочих равных условиях рост числа семей приводит к повышению спроса на жилищные услуги. Если при этом предложение не изменяется, то растет квартплата.

Рынок жилищных услуг определяет величину квартплаты, которая затем преобразуется в цену приобретаемого жилищного фонда на рынке капитала. Эти цены в свою очередь стимулируют новое строительство, которое со временем создает прирост жилищного фонда.

Порядок предоставления услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 27.02.2017) «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю вышеперечисленные коммунальные услуги.

При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

- бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;
- бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;
- бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

При предоставлении коммунальных услуг перерывы для проведения ремонтных и профилактических работ, а также работ по подключению новых потребителей допускаются после предварительного уведомления (в письменной форме) потребителя в установленном законом порядке. Допускаются также перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

Размер оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливается органом местного самоуправления по единым правилам, условиям и тарифам, действующим на территории муниципального образования. Стоимость коммунальных услуг для населения формируется на основании тарифов, установленных на период регулирования для предприятий-поставщиков услуг.

Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги зависит от того, установлены или отсутствуют в домах приборы учета (Жилищный кодекс РФ ст. 157 п. 1.):

1. При наличии в квартирах индивидуальных (в коммунальных – общих) приборов учета и при отсутствии коллективных (общедомовых) размер платы определяется исходя из показаний индивидуальных (общих) приборов учета.

2. При отсутствии приборов учета – размер платы определяется по нормативам потребления коммунальных услуг.

3. При наличии в доме коллективных приборов учета и отсутствии приборов учета в квартирах размер платы определяется: показания общедомового прибора делятся на число человек в доме и умножаются на число человек в квартире.

Расчетный период для оплаты услуг – один календарный месяц. Несвоевременное внесение платы за услуги влечет за собой начисление пени в размере 1/300 действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день задержки, начиная со следующего дня после установленного срока выплаты, по день фактического расчета включительно.

Приостановление или ограничение подачи коммунальных услуг. Управляющая организация вправе без предупреждения приостановить подачу воды, электричества или газа, если произошла авария. Во всех других случаях жильцов о таких действиях предупреждают заранее (за месяц и в письменной форме). Поводом для ограничения подачи коммунальных услуг может быть:

- неоплата услуг потребителем (шесть и более месяцев);
- проведение планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем;
- выявление факта самовольного подключения жителей к внутридомовым инженерным системам;
- использование потребителем бытовых приборов с мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, и др.

## **2.3. Характеристика ключевых услуг предприятий жилищно-коммунального комплекса**

### **2.3.1. Теплоснабжение**

Теплоснабжением называется система обеспечения теплом жилых и общественных зданий и технологических потребителей для удовлетворения их коммунально-бытовых и технологических нужд для

находящихся в них людей, а также для поддержания работоспособности технологического оборудования.

Система теплоснабжения состоит из следующих функциональных частей:

- источник производства тепла (ТЭЦ, котельные, децентрализованные отопительные системы, другие источники);
- теплоноситель (вода, пар, воздух и др.);
- теплопотребляющие приборы (радиаторы, змеевики, калориферы, полотенцесушители, тепловые пушки и др.).

К системам отопления предъявляются следующие требования:

- санитарно-гигиенические – обеспечивать установленные правилами и стандартами внутренние температуры без ухудшения состояния воздушной среды отапливаемого помещения, ограничение температуры на поверхности отопительных приборов;
- строительные – предусматривать размещение отопительных элементов при проведении планировочных и конструктивных решений здания;
- монтажные – предусматривать возможность удобного монтажа отопительных элементов, сокращение трудовых затрат и ручного труда при монтаже;
- эксплуатационные – обеспечивать простоту и удобство управления и ремонта, безопасность эксплуатации, безотказность, долговечность, ремонтпригодность, бесшумность;
- экономические – обеспечивать минимальные затраты при эксплуатации, оптимальные капитальные вложения, экономный расход тепловой энергии.

Системы отопления можно классифицировать на центральные и местные, или децентрализованные.

К центральным средствам отопления относятся системы, в которых генераторы тепла находятся вне отапливаемого помещения.

Центральные системы также можно разделить на две категории: централизованное (городское, районное) отопление, например, ТЭЦ, и районные (котельные).

К местным, или децентрализованным системам отопления относятся системы, в которых генераторы тепла и нагревательные приборы находятся непосредственно в отапливаемых помещениях или на небольшом расстоянии друг от друга. К таким системам относятся печи



(например, русские) с дровяным, угольным, сланцевым, торфяным, газовым и иным отоплением, а также бытовые электрические и газовые отопительные приборы (котлы, комнатные нагреватели). Отопительные печи обычно находятся в частных малоэтажных домовладениях: жилых и нежилых домах, дачных домиках, банях и т.д.

Центральные системы по виду теплоносителя могут быть водяными, паровыми, воздушными. Системы с водяным теплоносителем являются наиболее распространенными как в центральных, так и в местных отопительных системах.

Водяные системы отопления могут быть с подогревом воды до  $100^{\circ}\text{C}$  и выше до максимально принятого значения температуры воды, равного  $150^{\circ}\text{C}$ .

Паровые системы отопления используют в качестве теплоснабжения перегретый пар, который отдает часть тепла, после чего превращается в водяной конденсат, собираемый в конденсатные баки, и обратно передается насосами или самотеком в нагревательные элементы для превращения в водяной пар. Паровые системы отопления имеют недостаток: из-за более высокой температуры вызывают пригорание пыли на поверхности труб, что может ухудшить санитарно-гигиеническую обстановку в отапливаемом помещении, поэтому в жилых помещениях не используется.

Воздушные системы отопления используют в качестве теплоснабжения нагретый воздух.

По способу циркуляции воды центральные системы водяного отопления классифицируются на системы с естественной циркуляцией (из-за разности плотностей теплой и горячей воды) и системы с принудительной циркуляцией, в которых вода перемещается при помощи насоса. В последнем случае принудительная подача горячей воды может осуществляться сразу в несколько домов (насосные станции) и в отдельных домах.

Схемы прокладки проводящих трубопроводов системы водяного отопления классифицируются на двухтрубные и однотрубные.

В двухтрубных системах вода подается в нагревательные системы по одним стоякам, а отводится по другим (приборы присоединены параллельно). В однотрубных системах вода поступает в прибор и отводится из него по одному стояку.

Всех потребителей тепла можно разделить на три группы в зависимости от соотношения и режимов отдельных видов теплоснабжения:

- жилые здания с сезонным расходом тепла на отопление и вентиляцию и круглогодичным – на горячее водоснабжение;
- общественные здания с сезонным расходом тепла на отопление, вентиляцию, кондиционирование воздуха;
- промышленные здания и сооружения, в том числе сельскохозяйственные комплексы со всеми видами теплоснабжения круглогодично в зависимости от вида производства.

Нагревательными приборами систем центрального отопления называются приборы и устройства для передачи тепла от теплоносителя к отапливаемому (обогреваемому) помещению.

Нагревательные приборы должны отвечать двум требованиям.

1. Нагревательные приборы должны обеспечивать наибольшую возможность передачи тепла от теплоносителя к помещению.

2. При конструировании нагревательных приборов необходимо продумать эргономичное решение, так как нагревательные приборы включаются в интерьер отапливаемого помещения.

В последнее время в жилых помещениях нагревательные приборы (например, радиаторы) стали закрывать защитными экранами типа жалюзи, чтобы убрать эти приборы из интерьера жилого помещения. Такие экраны, решая одну проблему, создают другую: ухудшают циркуляцию воздуха. Защитные экраны не должны препятствовать доступу к устройствам регулирования и очистке приборов, они должны легко сниматься.

Чем больше площадь теплоотдающей поверхности нагревательного прибора, тем выше теплоотдача, но чем выше площадь теплоотдающей поверхности и сложнее контур этой поверхности, тем сложнее удалять пыль с таких приборов.

Простейшим примером нагревательного прибора являются гладкие стальные трубы. Теплоотдача тем выше, чем длиннее гладкая труба. Для решения этой проблемы трубу сгибают в виде змеевика. Другое решение: наваривание на трубу продольных или поперечных стальных пластин или дисков с отверстием внутри, равным диаметру

стальной трубы (конвекторы). В этом случае теплоотдача резко увеличивается, но эргономичность и уход за таким нагревательным прибором резко ухудшаются, в первую очередь

из-за сложности удаления пыли.

Наиболее распространенными нагревательными приборами в жилых помещениях являются радиаторы. Они имеют сложный контур, отливаются обычно из чугуна, что намного дешевле изделий из стали, хотя радиаторы могут быть и из стали (такие радиаторы более надежны). Радиаторы могут быть изготовлены из керамики и даже фарфора. Такие радиаторы могут быть повреждены механическим путем, например, в результате падения на них тяжелых предметов.

Радиаторы получили широкое распространение из-за практического удобства: они состоят из отдельных секций и их можно собирать нужной длины.

Из местных нагревательных приборов в городах наиболее распространены электрические нагревательные приборы с вентилятором для принудительного потока воздуха и без него. В сельской местности наиболее распространено печное отопление, работающее на традиционных видах топлива: дровах, угле, а также на природном газе.

Техническое обслуживание систем отопления включает: систематический контроль за ее работой и ремонт, устранение неисправностей.

Для поддержания функционирования системы отопления в течение отопительного сезона необходимо составить график технического обслуживания, в который включаются следующие мероприятия:

- осмотр насосов, контрольно-измерительной аппаратуры, запорной – не менее одного раза в неделю;
- контроль за температурой и давлением теплоносителя;
- проверка работоспособности задвижек и вентиляей – два раза в месяц;
- восстановление поврежденной тепловой изоляции в неотапливаемых помещениях;
- удаление воздуха из системы;
- детальный осмотр разводящих трубопроводов – один раз в месяц;
- осмотр технического состояния теплового пункта.

### 2.3.2. Водоснабжение

Водоснабжением называется подача поверхностных или подземных вод потребителям воды в определенном объеме и в соответствии с целевыми показателями качества воды в водных объектах.

Инженерные сооружения, предназначенные для водоснабжения, называются системой водоснабжения, или водопроводом.

Потребление воды может иметь три основных направления:

- для хозяйственно-питьевых нужд (питье, приготовление пищи, стирка, гигиенические нужды, поддержание чистоты жилищ, полив растений);
- для производственных нужд (для использования на предприятиях промышленности, энергетики, транспорта, сельского хозяйства). Требования, предъявляемые к качеству воды для производственных нужд, определяются технологическими требованиями для данного типа производства (охлажденная, умягченная и т.д.). Хозяйственно-питьевой водопровод также может быть использован для производственных нужд, например, в пищевой отрасли;
- для пожаротушения.

В соответствии с этим системы внутреннего водопровода можно классифицировать как хозяйственно-питьевые, производственные, противопожарные.

Для каждого из этих направлений предъявляются различные требования. Например, к качеству питьевой воды предъявляются требования СанПиН 2.1.4.1074–01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества». Для доведения качества воды до требуемых норм используют водоподготовку. При проектировании и эксплуатации систем водоснабжения также учитываются принятые нормы расхода воды потребителями.

По сфере обслуживания системы внутреннего водопровода могут классифицироваться как:

- раздельная система – снабжение водой обособленно на хозяйственно-питьевые, производственные нужды и пожаротушение;
- объединенная система – хозяйственно-производственные (пищевая промышленность), хозяйственно-противопожарные;

- единая система – одновременное снабжение водой на хозяйственно-питьевые нужды, производственные и противопожарные (пищевая промышленность).

Системы внутреннего водоснабжения предназначены для бесперебойной подачи воды из наружной водопроводной сети и распределения ее внутри зданий между потребителями. Потребителями могут быть жители, производственные и непроизводственные предприятия, организации и учреждения.

Холодный внутренний водопровод включает следующие элементы:

- ввод – трубопровод для подачи воды от наружной, например, городской, водопроводной сети через водомерный узел в здание или сооружение;

- водомерный узел – для учета объема подаваемой воды, состоит из водомера или водяного счетчика и арматуры;

- внутренние сети – водопровод для подачи воды к водоразборным точкам внутри здания;

- водоразборная, запорная и регулирующая арматура – для организации подачи воды потребителю и управления потоком;

- напорно-регулирующие емкости – водонапорные баки или резервуары, предназначенные для бесперебойного обеспечения водой при недостаточном напоре в наружной сети и для создания запаса воды;

- установки для повышения напора – при недостаточности напора в наружной сети для повышения и поддержания напора во внутренней сети, например, насосы.

При прокладке водопроводных труб в помещениях пониженной температуры необходимо выполнить теплоизоляцию труб. Такими помещениями могут быть: лестничные клетки, склады, неотапливаемые подвалы. Теплоизоляцию водопроводных труб необходимо также выполнить вблизи наружных дверей или ворот, так как температура в этих помещениях в зимнее время может быть отрицательной.

В жилых помещениях горячая вода используется через бытовые санитарно-гигиенические приборы: умывальники, раковины, мойки, ванны и т.д. На промышленных предприятиях также используется горячая вода для различных технологических процессов, например, для промывки некоторых деталей, узлов, систем.

Качество горячей воды, подаваемой к санитарно-гигиеническим приборам в жилых и нежилых помещениях, а также на промышленных предприятиях, связанных с приготовлением пищевых продуктов, должно отвечать требованиям стандарта питьевой воды.

Температура горячей воды устанавливается с учетом технологических требований. Например, для санитарно-гигиенических приборов температура не должна превышать 75°C, но быть не ниже 65°C. Высший предел связан с тем, что более высокая температура может вызвать ожог тела, а низший предел – с обеспечением необходимости благоприятных условий для мытья жирной посуды.

Учет количества расхода воды выполняется с помощью счетчиков учета холодной (горячей) воды. Установка счетчиков – дело добровольное, а не принудительное с точки зрения законодательства. Если счетчики потребления воды не установлены, то количество израсходованной воды определяется с помощью норм потребления.

Нормы потребления воды определяются в каждом регионе самостоятельно. Предоставление коммунальных услуг, к которым относится также холодное и горячее водоснабжение, регулируется Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Вода, использованная для бытовых или производственных нужд и получившая при этом дополнительные примеси, и загрязнения, изменившие ее исходный химический состав или физические свойства, называется сточной жидкостью или сточной водой.

Сточные воды в зависимости от их происхождения можно разделить на три группы:

- бытовые;
- производственные;
- атмосферные.

Бытовые или хозяйственно-фекальные сточные воды можно разделить на хозяйственные, поступающие из раковин, ванн, бань, прачечных, и фекальные, поступающие из туалетов.

Производственные сточные воды образуются в результате загрязнения воды в процессе использования ее на производстве. В зависимости от степени загрязненности производственные сточные воды можно

разделить на загрязненные и условно чистые. Загрязненные производственные сточные воды, содержащие органические минеральные загрязнения, подлежат очистке. Условно чистые воды, в которых содержится небольшое количество загрязнений, можно спускать в водоем без очистки.

Атмосферные сточные воды образуются в результате выпадения дождей или иных осадков (град) и таяния снега и делятся на дождевые и талые.

Внутреннюю канализационную сеть и санитарно-гигиеническое оборудование осматривают не реже двух раз в месяц и в кратчайший срок устраняют обнаруженные неисправности. Несколько раз в год делают профилактическую очистку системы внутренней канализации через ревизии.

Во внутренней канализации, как правило, встречаются следующие неисправности:

- засорение сточных трубопроводов;
- поломка сточных трубопроводов;
- появление неплотностей в соединениях санитарно-гигиенических приборов (краны, сифоны);
- повреждения фаянсовых приборов;
- проникновение газов из канализационной сети в помещения.

Засорения сточных трубопроводов возникают, если не проводится периодическая прочистка труб и нарушаются правила эксплуатации канализации. Обычно в канализации засоряются: места поворота и стыковки трубопроводов, гидравлические затворы, длинные горизонтальные трубы, выпуски. Трубопроводы прочищают через ревизии и прочистки, расположенные выше места засорения, гибким металлическим тросом, стальной проволокой. Для устранения засорения гидравлических затворов их частично разбирают, а затем прочищают или прокачивают через них жидкости из санитарных приборов и моечных ванн с помощью резиновых прокачек.

Засорения также можно устранить с помощью жидких химических средств, чтобы они могли протечь до места засора. Обычно с помощью жидких химических средств устраняются жировые засорения. Через определенное время засоры размягчаются и распадаются на мелкие фрагменты, удаляемые потоком воды (обычно горячей).

### 2.3.3. Электроснабжение

Электроснабжением называется комплекс мероприятий по обеспечению электроэнергией потребителей. Системой электроснабжения называется комплекс инженерных сооружений, выполняющих задачи электроснабжения. К системам электроснабжения относятся:

- производство;
- передача;
- распределение.

Освещение в зданиях, сооружениях и вне их осуществляется путем подключения к системе электроснабжения.

Система электроснабжения обеспечивает электрической энергией необходимой мощности всех потребителей внутри зданий, сооружений и включает:

- систему электроснабжения;
- систему стабилизации и корректирования напряжения питания: трансформаторы, автотрансформаторы, конвертеры, преобразователи частоты, выпрямители;
- систему учета затрат электроэнергии;
- систему электропитания бытовых электроприборов, объектов;
- систему внутреннего освещения;
- систему передачи электроэнергии: воздушные или кабельные линии электропередачи, электропроводка;
- систему централизованного, дистанционного управления системами электроснабжения.

Системы электроснабжения подразделяются на внутреннюю и внешнюю:

- внутренняя – от точки подсоединения системы электроснабжения к зданию, силовые кабели, электрощиты, бытовые и промышленные электроприборы. К внутренней системе электроснабжения относятся также заземление;

- внешние или наружные – от предприятия по производству электроэнергии до точки подсоединения системы электроснабжения к зданию.

Все электротехнические устройства должны соответствовать степени защиты, регламентируемой по ГОСТ 14254–96.



Электроснабжение многоквартирных жилых домов регламентируется следующими нормативными документами:

- Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»;
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановление Правительства РФ от 04.05.2012 № 442 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии»;
- ГОСТ 32144–2013 «Электрическая энергия»;
- Правила устройства электроустановок (ПУЭ).

Оптимальное освещение жилого или нежилого помещения должно решать все задачи для нормальной жизнедеятельности человека.

Техническое обслуживание электроустановки предназначено для содержания сети электроснабжения в работоспособном и безопасном состоянии. Статистика показывает, что замыкание в электропроводке является одной из самых распространенных причин пожара в жилых домах, общественных зданиях и на производстве.

Техническое обслуживание систем электроснабжения включает следующие виды работ:

- устранение неисправностей электропроводки;
- восстановление изоляции кабеля;
- ремонт или замена вышедших из строя элементов (лампочек, розеток, выключателей, предохранителей, осветительной арматуры);
- обеспечение круглосуточного контроля функционирования электрооборудования;
- тестирование электробезопасности системы;
- измерение показателей работы системы электроснабжения, проведение контрольных испытаний работы сети;
- экстренная ликвидация аварийной ситуации, аварийный ремонт;
- взятие пробы трансформаторного масла, доливка масла;
- ремонт пусковой и коммутационной аппаратуры;

- дополнительная прокладка кабеля и установка розеток с подключением к сети;
- устранение неполадок в работе автоматики и дистанционного управления системой электроснабжения;
- монтаж электросчетчиков, других электроприборов и средств измерений, снятие показателей расхода электроэнергии.

Для обслуживания электрооборудования необходимо иметь службу обслуживания с аттестованным персоналом. Отдельные категории работников (руководитель, администрация) не имеют права проводить обслуживание электрооборудования. Персонал, обслуживающий электрооборудование, должен быть соответствующим образом аттестован и допущен до работ.

Если в организации нет службы обслуживания электрооборудования, то необходимо заключить договор со специализированной организацией на такое обслуживание.

Периодичность технического обслуживания составляет от одного раза в месяц до одного раза в квартал. Периодичность обслуживания определяется ответственным за электрохозяйство на основании паспортов на электрооборудование и утверждается техническим руководителем организации.

#### **2.3.4. Газоснабжение**

Газоснабжение является одной из важнейших задач коммунального хозяйства, так как природный газ широко используется для приготовления пищи, для обогрева, в промышленности.

Системой газового снабжения называется инженерный комплекс, предназначенный для бесперебойной транспортировки природного газа к потребителям. Потребителями выступают жильцы многоквартирных домов, индивидуальных частных домов, промышленные и непромышленные предприятия и организации.

Система газового снабжения должна обеспечивать потребность в природном газе, т.е. иметь необходимую пропускную способность.

Все элементы системы газового снабжения должны монтироваться только аттестованными специалистами, а потребители газа должны иметь соответствующие документы о том, что подсоединение газовых приборов производилось специалистами, а не самостоятельно.

Потребители природного газа не имеют права самостоятельно или с помощью неаттестованных специалистов, не получивших на то допуск, изменять расположение газопроводов, переставлять газовое оборудование, например, газовые кухонные плиты, колонки для подогрева воды, печи для обогрева жилья в индивидуальных частных домах и т.д.

Потребители природного газа обязаны следить за техническим состоянием и безопасностью газового оборудования и в случае обнаружения неисправностей, возникновения аварийных ситуаций немедленно сообщать об этом в газовые службы своего ЖСК, промышленного или непромышленного предприятия (организации) или в единую газовую службу (обычно по телефону 04, 104 или другому телефону своего города). Потребители обязаны принимать меры по соблюдению требований техники безопасности, не допускать в эксплуатацию систем газового снабжения, принятых с нарушениями, имеющих неполадки и неисправности, угрожающие жизни и здоровью людей.

Подаваемые в газопроводы природные газы должны соответствовать требованиям ГОСТ 5542–87 «Газы горючие природные для промышленного и коммунального назначения. Технические условия». Принимаемые и поставляемые потребителям сжиженные углеводородные газы должны отвечать требованиям ГОСТ 20448–80 «Газы углеводородные сжиженные топливные для коммунально-бытового потребления» и ГОСТ 27578–87 «Газы углеводородные сжиженные для автомобильного транспорта».

Природный газ не имеет ни цвета, ни запаха. Поэтому в случае утечки газа ее сложно обнаружить. Чтобы устранить этот недостаток в газ добавляют различные отдушки для обнаружения утечки газа.

Интенсивность запаха газа должна проверяться газоснабжающими и газосбытовыми организациями в соответствии с действующим ГОСТ 22387.5–77 «Газ для коммунально-бытового потребления».

При невозможности централизованного подключения газоснабжения применяются газобаллонные установки, состоящие из одного-двух баллонов (пропан-бутановые смеси углеводородных газов) со сжиженным газом, регулятора давления, подключаемого непосредственно к газовым приборам. Установку с одним баллоном размещают в том же помещении, где расположен газовый прибор.

Если установка содержит два баллона, то она размещается в металлическом шкафу, находящемся снаружи у стены здания. Различают летние и зимние смеси: в летних смесях большую часть составляет бутан. Использование летних смесей зимой не допускается, так как из-за слабого испарения сжиженного газа с повышенным содержанием бутана газовые приборы могут потухнуть. Как правило, газобаллонная система используется в отдельных селах, в городских индивидуальных домах, в которые еще не успели подвести централизованное газоснабжение.

В настоящее время потребление газа ведется с помощью счетчиков. Если в жилом помещении не установлен счетчик, то потребление газа ведется в соответствии с принятыми нормами потребления на одного человека, зарегистрированного в жилом помещении. Если счетчик установлен, то расчет выполняется как объем потребленного газа, умноженного на стоимость 1 м<sup>3</sup> газа.

Учитывая опасность для здоровья человека продуктов сгорания природного газа, необходимо предусмотреть немедленное удаление этих продуктов из помещения, для чего устанавливаются различные вытяжки, соединенные с воздуховодами.

Система газоснабжения здания состоит из ввода в здание распределительных газопроводов и ответвлений, газовых приборов, счетчиков потребления газа, крепежной арматуры.

Потребление газа учитывается с помощью счетчиков. Счетчики бывают общедомовыми (общий) и индивидуальными. Общий счетчик определяет потребление газа в здании или группе зданий (например, на промышленном предприятии, состоящем из нескольких зданий). Разница между показаниями общего счетчика и всех индивидуальных счетчиков показывает потребление газа в квартирах, в которых не установлены индивидуальные счетчики для учета потребления природного газа. В случае сверхнормативного потребления газа таким потребителям будет сделан перерасчет.

Газопроводы низкого давления (менее 5 кПа) предназначены для подачи газа в жилые здания, предприятия бытового обслуживания. В жилые дома газ должен подаваться не выше 3 кПа.

Газопроводы среднего (от 5 кПа до 0,3 МПа) и высокого (от 0,3 до 1,2 МПа) давления предназначены для транспортировки газа от по-

ставщика газа до газорегуляторных пунктов (ГРП) или газорегуляторных станций (ГРС), в которых давление газа доводится до более низкого давления для поставки потребителям.

Газопроводы высокого давления также могут делиться на 1-ю категорию (0,6 МПа до 1,2 МПа) и 2-ю категорию (0,3 МПа до 0,6 МПа).

Техническая эксплуатация систем газоснабжения возложена на специализированные газовые службы. Для наладки, регулировки и планово-предупредительного ремонта оборудования и газовых сетей составляется план-график, который утверждается организацией, эксплуатирующей здание или сооружение. К эксплуатации газовых приборов допускаются лица, прошедшие инструктаж по технике безопасности.

Эксплуатация систем газоснабжения включает:

- техническое обслуживание;
- плановые ремонтные работы (текущий и капитальный ремонт);
- аварийно-восстановительные работы;
- отключение недействующих газопроводов и газового оборудования, а также подключение их при необходимости;
- включение и отключение оборудования, работающего сезонно;
- выполнение ремонтных работ газового оборудования по заявкам заказчиков.

Эксплуатация газопроводов, газового оборудования, систем автоматизации, защиты и сигнализации газифицированных объектов в городах, поселках и сельских населенных пунктах Российской Федерации разрешается специализированным предприятиям, организациям и другим субъектам хозяйственной деятельности газового хозяйства, получившим лицензию на данный вид работ. Как правило, работы по обслуживанию и ремонту городских систем газоснабжения и общедомовых приборов учета потребления производятся или организациями, снабжающими потребителей газом, или их специализированными организациями, с обеспечением необходимого технического состояния и техники безопасности.

### 2.3.5. Капитальный ремонт

Капитальный ремонт – комплекс работ по улучшению состояния зданий и сооружений, инженерных коммуникаций, техники и оборудования с заменой изношенных конструкций или их усилением. Это существенный ремонт основных фондов, наибольший по объему вид планового ремонта. После капитального ремонта технические параметры ремонтируемого объекта должны приблизиться к первоначальным.

В 2012 г. были внесены поправки в Жилищный кодекс РФ, согласно которым собственники жилья были обязаны вносить деньги на специальный счет для ремонта своего дома или перечислять их региональному оператору. Действие программы запланировано до 2045 г.

В соответствии с ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Законом субъекта РФ виды капитального ремонта могут быть дополнены услугами и (или) работами:

- по утеплению фасада;
- по переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу – устройству выходов на кровлю;
- по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- другими видами услуг и (или) работ.

Проведение капитального ремонта состоит из следующих этапов:

- исследование сооружения с постановкой первоначальных задач;

- подготовка проектно-сметной документации;
- проведение ремонтных работ по восстановлению или замене элементов здания или сооружения;
- модернизация здания или сооружения, включающая оборудование канализационной системы, газоснабжения с подсоединением к уже имеющимся магистральным сетям, оборудование системы водоснабжения, замена системы центрального отопления, благоустройство прилегающей территории;
- проведение крышных и фасадных работ;
- проведение утеплительных работ;
- замена инженерных сетей;
- монтаж приборов по учету расхода горячей и холодной воды, тепловой энергии на отопление здания или сооружения;
- внутренние отделочные работы.

Проведение капитального ремонта необходимо в следующих случаях, предусмотренных нормативами федерального законодательства:

- если здание достигло определенного уровня износа: от 30 до 70% для зданий из кирпича или панелей, 65% для деревянных домов;
- если здание было сдано в эксплуатацию более 30 лет назад.

Затем каждые 20 лет производится выборочный ремонт. Выявлением необходимости капремонта занимаются специальная комиссия, специалисты технических служб на основании результатов осмотра здания. В первую очередь принимаются во внимание техническое и санитарное состояние подвала, состояние фундамента, систем отопления, инженерных коммуникаций.

Перед проведением капитального ремонта необходимо разработать проектно-сметную документацию на капитальный ремонт и реконструкцию зданий, которая должна предусматривать:

- 1) проведение технического обследования с определением уровня физического и морального износа здания;
- 2) составление проектно-сметной документации для всех проектных решений по замене конструкций, инженерных систем, благоустройству территории и т.д.;
- 3) технико-экономическое обоснование капитального ремонта;
- 4) разработку проекта организации капитального ремонта.

Утверждать проектно-сметную документацию на капитальный ремонт должен владелец, например, ТСЖ.

В настоящее время большинство зданий нуждается в капитальном ремонте, так как с начала 90-х гг. XX в. по 2000-е гг. капитальный ремонт практически не выполнялся, если только для аварийных домов или частично разрушенных в результате катастроф.

### **2.3.6. Текущий ремонт**

Текущий ремонт – это ремонт, который выполняется в плановом порядке и заключается в проведении работ, которые направлены на защиту частей зданий и сооружений от преждевременного износа и разрушений. К текущему ремонту зданий и внутренних общедомовых инженерных коммуникаций относится следующее.

#### **1. Фундаменты.**

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов.

#### **2. Стены и фасады.**

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

#### **3. Перекрытия.**

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

#### **4. Крыши.**

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

#### **5. Оконные и дверные заполнения.**

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

#### **6. Межквартирные перегородки.**

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

#### **8. Полы.**

Замена, восстановление отдельных участков.



9. Печи и очаги.

Работы по устранению неисправностей.

10. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

11. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

14. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Мусоропроводы.

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

16. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

17. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

### **2.3.7. Сбор, вывоз и утилизация мусора**

Важной задачей ЖКХ является сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов (ТБО), призванных защитить население от неблагоприятных санитарных условий. Это связано в первую очередь с наличием в ТБО органических отходов, подверженных гниению, разложению, а также служащих пищей для многих видов животных, птиц и насекомых, которые являются источником многих инфекционных заболеваний.

Согласно Федеральному закону от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» утилизация твердых отходов должна производиться с соблюдением правил безопасности и при наличии лицензии. Правила выдачи лицензии на вывоз ТБО описаны в Федеральном законе от 04.05.2011 № 9-ФЗ.

Сбор ТБО осуществляется следующими тремя способами.

Установка несменяемых накопительных контейнеров – самый распространенный, но не самый гигиеничный. На специальной площадке установлены накопительные контейнеры, в которые мусор можно выбрасывать круглосуточно. Мусор вывозится специальными мусоровозами по заданному графику.

Установка сменяемых накопительных контейнеров – мусор выбрасывается в накопительные контейнеры, забираемые контейнеровозами, а на их место устанавливаются пустые, санитарно-обработанные. Это более безопасно с точки зрения санитарного благосостояния, но если контейнеры заполнены не полностью, то контейнеровозы вывозят меньше мусора. В связи с более высокой стоимостью этого метода он распространен только в больших городах.

Сбор мусора без контейнера – контейнеровозы объезжают район по расписанию и забирают мусор у подошедшего населения.

Этот метод может быть использован, если нет места для площадки с мусорными контейнерами. Этот метод развит за рубежом, но не в России: часто люди просто не могут принести мусор к приезду

мусоровоза, так как заняты, например, на работе. Поэтому образуются стихийные свалки.

Согласно Федеральному закону от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» муниципальная власть имеет право решающего голоса в преодолении всех проблем, связанных с ТБО. Поэтому способ вывоза ТБО, места дислокации площадок с контейнерами и другие вопросы определяет муниципальная власть: районные и городские администрации.

В настоящее время существуют следующие методы утилизации ТБО: захоронение на специальных полигонах, сжигание, переработка мусора, компостирование, брикетирование.

Наиболее распространенным методом в России является захоронение на специальных полигонах, так как это наиболее дешевый способ, но небезопасный для природы.

Наиболее эффективным способом утилизации отходов всех типов является сжигание при температуре свыше 1000°C. Сейчас этот метод является основным практически во всем мире. В европейских и североамериканских странах, Китае просто нет места для захоронения на полигонах. Поэтому сжигание мусора является вынужденной, но эффективной мерой. Так, в Германию завозится 2 млн т ТБО из других стран для сжигания.

Переработка ТБО позволяет извлекать из мусора полезные отходы:

- черные и цветные металлы;
- стекло;
- полимеры;
- изделия из пряжи и ткани;
- бумагу и картон;
- шины, покрышки, другие резиновые изделия;
- старое асфальтовое покрытие;
- органические бытовые и сельскохозяйственные отходы (остатки пищи, кости, кожа, дерево).

Для извлечения из ТБО полезных отходов уже в настоящее время на площадках для мусора устанавливают отдельные контейнеры для стеклобоя, пластиковой посуды, бумаги и т.д. Учитывая, что многие люди упаковывают мусор в один пакет, дальнейшее извлечение полезных отходов производится на других этапах, например, на полигонах

или заводах по сжиганию мусора. Практика показывает, что извлечение полезных отходов из мусора в России пока развито слабо и только начинает развиваться.

Весь мусор классифицируется по пяти классам опасности.

1. ТБО с крайне высоким уровнем опасности. Происходит полное невозможное уничтожение природы.

2. ТБО с высоким уровнем опасности. Восстановление природы в исходное состояние – через 30 лет после закрытия свалки.

3. Опасные ТБО, негативно и достаточно сильно воздействующие на природу. Восстановление природы в исходное состояние – через десять лет после закрытия свалки.

4. ТБО среднего уровня опасности. В эту категорию входит мусор, разлагающийся естественным образом до трех лет.

5. Мусор практически не влияет на человека и природу.

*Контрольные вопросы:*

1. Приведите определение экономической категории «жилищно-коммунальный комплекс»?

2. Перечислите ключевые функции современного жилищно-коммунального комплекса?

3. Назовите составные элементы структуры жилищно-коммунального комплекса?

4. Приведите определение экономической категории «жилищные услуги»?

5. Назовите особенности оплаты услуг за жилищно-коммунальные услуги?

6. В чем особенности теплоснабжающих предприятий ЖКК?

7. В чем особенности водоснабжающих предприятий ЖКК?

8. В чем особенности электроснабжающих предприятий ЖКК?

9. В чем особенности газоснабжающих предприятий ЖКК?

10. Чем отличается текущий ремонт от капитального ремонта?

11. Перечислите способы сбора ТБО, осуществляемые предприятиями ЖКК?

12. На какие пять классов опираются предприятия ЖКК при классификации мусора по степени опасности?

## Практическая работа 2. Оптимизация прибыли предприятия электроснабжения жилищно-коммунального комплекса

*Цель работы:* научиться методам оптимизации прибыли предприятия жилищно-коммунального комплекса с помощью построения точек безубыточности при разных ценах на услуги.

*Исходные данные:*

Таблица 9

Показатели экономической деятельности предприятия электроснабжения

| Объемы от-пуска элек-троэнергии, к.Вт*ч | Цена 1 за к.Вт*ч, руб | Цена 2 за к.Вт*ч, руб | Постоянные издержки (FC), тыс. руб. | Переменные издержки (VC), тыс. руб. |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 0                                       | 4,5                   | 5,5                   | 100                                 | 0                                   |
| 10000                                   |                       |                       |                                     | 22                                  |
| 20000                                   |                       |                       |                                     | 42                                  |
| 30000                                   |                       |                       |                                     | 75                                  |
| 40000                                   |                       |                       |                                     | 105                                 |
| 50000                                   |                       |                       |                                     | 150                                 |
| 60000                                   |                       |                       |                                     | 200                                 |
| 70000                                   |                       |                       |                                     | 240                                 |
| 80000                                   |                       |                       |                                     | 280                                 |
| 90000                                   |                       |                       |                                     | 300                                 |
| 100000                                  |                       |                       |                                     | 330                                 |

### Задание

Провести оптимизацию прибыли предприятия электроснабжения жилищно-коммунального комплекса по следующему алгоритму:

- 1) Провести расчет выручки и себестоимости затрат предприятия жилищно-коммунального комплекса при первой цене;
- 2) Провести расчет выручки и себестоимости затрат предприятия жилищно-коммунального комплекса при второй цене;
- 3) Построить графики точки безубыточности при первой и при второй цене;
- 4) Сделать выводы об оптимальных значениях прибыли и объемов оказания услуг для предприятия электроснабжения.

### Ход работы

1) Для облегчения расчетов по выручке и себестоимости при первой цене воспользуемся табл. 10.

Таблица 10

Расчет совокупной выручки и затрат при первой цене

| Объемы отпуска электроэнергии, к.Вт*ч | Цена 1 за к.Вт*ч, руб | Выручка, тыс. руб. | Постоянные издержки (FC), тыс. руб. | Переменные издержки (VC), тыс. руб. | Валовые издержки (ТС), тыс. руб. | Прибыль (убыток), тыс. руб. |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1                                     | 2                     | 3                  | 4                                   | 5                                   | 6                                | 7                           |
| 0                                     | 4,5                   | 0                  | 100                                 | 0                                   | 100                              | -100                        |
| 10000                                 | 4,5                   | 45                 | 100                                 | 22                                  | 122                              | -77                         |
| 20000                                 | 4,5                   | 90                 | 100                                 | 42                                  | 142                              | -52                         |
| 30000                                 | 4,5                   | 135                | 100                                 | 75                                  | 175                              | -40                         |
| 40000                                 | 4,5                   | 180                | 100                                 | 105                                 | 205                              | -25                         |
| 50000                                 | 4,5                   | 225                | 100                                 | 150                                 | 250                              | -25                         |
| 60000                                 | 4,5                   | 270                | 100                                 | 200                                 | 300                              | -30                         |
| 70000                                 | 4,5                   | 315                | 100                                 | 240                                 | 340                              | -25                         |
| 80000                                 | 4,5                   | 360                | 100                                 | 280                                 | 380                              | -20                         |
| 90000                                 | 4,5                   | 405                | 100                                 | 300                                 | 400                              | 5                           |
| 100000                                | 4,5                   | 450                | 100                                 | 330                                 | 430                              | 20                          |

Используя таблицу исходных данных, мы заполняем 1,2,4,5 колонку в таблице 10. Для того, чтобы рассчитать 3 и 6 колонку необходимо воспользоваться формулами:

$$V = C * Q \quad (9),$$

где

V – выручка предприятия ЖКК, тыс. руб.

C – цена за единицу услуги, руб.

Q – объём услуг электроснабжения, к.Вт\*ч

Таким образом, 3 колонка рассчитывается так:

$$V_0 = 0 * 4,5 = 0 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_1 = 10000 * 4,5 = 45 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_2 = 20000 * 4,5 = 90 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_3 = 30000 * 4,5 = 135 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_4 = 40000 * 4,5 = 180 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_5=50000*4,5=225 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_6=60000*4,5=270 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_7=70000*4,5=315 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_8=80000*4,5=360 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_9=90000*4,5=405 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_{10}=100000*4,5=450 \text{ тыс. руб.}$$

Для расчета валовых издержек (себестоимости), необходимо воспользоваться следующей формулой:

$$TC=FC+VC \quad (10),$$

где

TC – валовые издержки (себестоимость услуг) предприятия ЖКК, тыс. руб.

FC – постоянные издержки предприятия ЖКК, тыс. руб.

VC – переменны издержки предприятия ЖКК, тыс. руб.

Таким образом, б колонка получается следующим образом:

$$TC_0=100+0=100 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_1=100+22=122 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_2=100+42=142 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_3=100+75=175 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_4=100+105=205 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_5=100+150=250 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_6=100+200=300 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_7=100+240=340 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_8=100+280=380 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_9=100+300=400 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_{10}=100+330=430 \text{ тыс. руб.}$$

Для расчета прибыли (убытка) от энергетической деятельности), необходимо воспользоваться следующей формулой:

$$P=V-TC \quad (11),$$

где

P – прибыль (убыток) предприятия ЖКК, тыс. руб.

В – выручка предприятия ЖКК, тыс. руб.

ТС – валовые издержки (себестоимость услуг) предприятия ЖКК, тыс. руб.

Таким образом, 7 колонка рассчитывается так:

$\Pi_0 = 0 - 100 = -100$  тыс. руб.

$\Pi_1 = 45 - 122 = -77$  тыс. руб.

$\Pi_2 = 90 - 142 = -52$  тыс. руб.

$\Pi_3 = 135 - 175 = -40$  тыс. руб.

$\Pi_4 = 180 - 205 = -25$  тыс. руб.

$\Pi_5 = 225 - 250 = -25$  тыс. руб.

$\Pi_6 = 270 - 300 = -30$  тыс. руб.

$\Pi_7 = 315 - 340 = -25$  тыс. руб.

$\Pi_8 = 360 - 380 = -20$  тыс. руб.

$\Pi_9 = 405 - 400 = 5$  тыс. руб.

$\Pi_{10} = 450 - 430 = 20$  тыс. руб.

2) Для второй цены необходимо провести аналогичные расчеты. Их мы представим в табл. 11.

Таблица 11

Расчет совокупной выручки и затрат при второй цене

| Объемы отпуска электроэнергии, к.Вт*ч | Цена 2 за к.Вт*ч, руб | Выручка, тыс. руб. | Постоянные издержки (FC), тыс. руб. | Переменные издержки (VC), тыс. руб. | Валовые издержки (ТС), тыс. руб. | Прибыль (убыток), тыс. руб. |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1                                     | 2                     | 3                  | 4                                   | 5                                   | 6                                | 7                           |
| 0                                     | 5,5                   | 0                  | 100                                 | 0                                   | 100                              | -100                        |
| 10000                                 | 5,5                   | 55                 | 100                                 | 22                                  | 122                              | -67                         |
| 20000                                 | 5,5                   | 110                | 100                                 | 42                                  | 142                              | -32                         |
| 30000                                 | 5,5                   | 165                | 100                                 | 75                                  | 175                              | -10                         |
| 40000                                 | 5,5                   | 220                | 100                                 | 105                                 | 205                              | 15                          |
| 50000                                 | 5,5                   | 275                | 100                                 | 150                                 | 250                              | 25                          |
| 60000                                 | 5,5                   | 330                | 100                                 | 200                                 | 300                              | 30                          |
| 70000                                 | 5,5                   | 385                | 100                                 | 240                                 | 340                              | 45                          |
| 80000                                 | 5,5                   | 440                | 100                                 | 280                                 | 380                              | 60                          |
| 90000                                 | 5,5                   | 495                | 100                                 | 300                                 | 400                              | 95                          |
| 100000                                | 5,5                   | 550                | 100                                 | 330                                 | 430                              | 120                         |



Для заполнения таблицы используем аналогичные расчеты по выручке и валовым издержкам (себестоимости):

$$V_0=0*5,5=0 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_1=10000*5,5=55 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_2=20000*5,5=110 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_3=30000*5,5=165 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_4=40000*5,5=220 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_5=50000*5,5=275 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_6=60000*5,5=330 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_7=70000*5,5=385 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_8=80000*5,5=440 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_9=90000*5,5=495 \text{ тыс. руб.}$$

$$V_{10}=100000*5,5=550 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_0=100+0=100 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_1=100+22=122 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_2=100+42=142 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_3=100+75=175 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_4=100+105=205 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_5=100+150=250 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_6=100+200=300 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_7=100+240=340 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_8=100+280=380 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_9=100+300=400 \text{ тыс. руб.}$$

$$TC_{10}=100+330=430 \text{ тыс. руб.}$$

$$П_0=0-100=-100 \text{ тыс. руб.}$$

$$П_1=55-122=-67 \text{ тыс. руб.}$$

$$П_2=110-142=-32 \text{ тыс. руб.}$$

$$П_3=165-175=-10 \text{ тыс. руб.}$$

$$П_4=220-205=15 \text{ тыс. руб.}$$

$$П_5=275-250=25 \text{ тыс. руб.}$$

$$П_6=330-300=30 \text{ тыс. руб.}$$

$$П_7=385-340=45 \text{ тыс. руб.}$$

$$П_8=440-380=60 \text{ тыс. руб.}$$

$$П_9=495-400=95 \text{ тыс. руб.}$$

$$П_{10}=550-430=120 \text{ тыс. руб.}$$

3) После проведения необходимых расчетов необходимо построить графики точек безубыточности при первой цене и при второй цене, чтобы определить критические объемы оказываемых услуг, которые будут основным ориентиром для оптимизации (рис. 11-12).

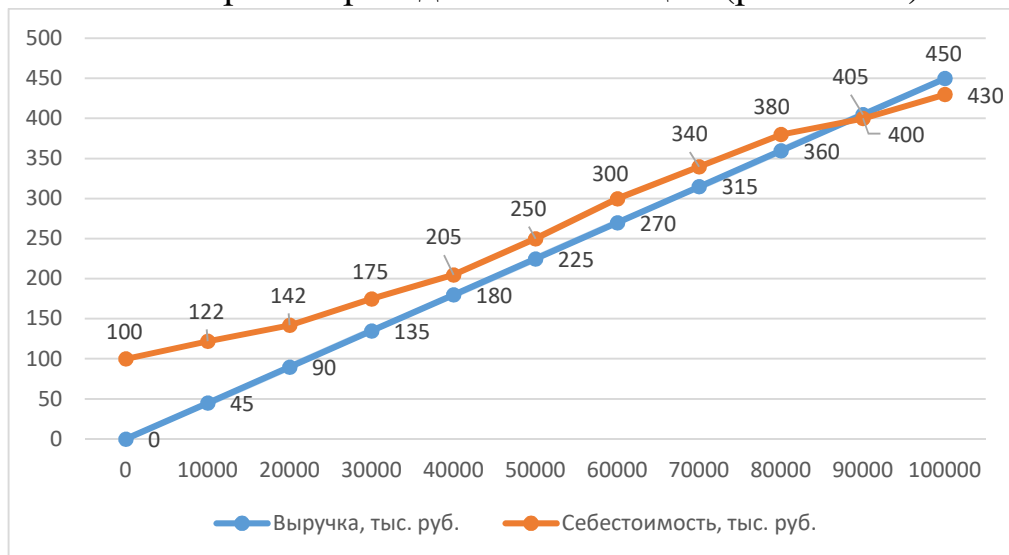


Рис. 11. Построение точки безубыточности по услугам энергоснабжения при первой цене

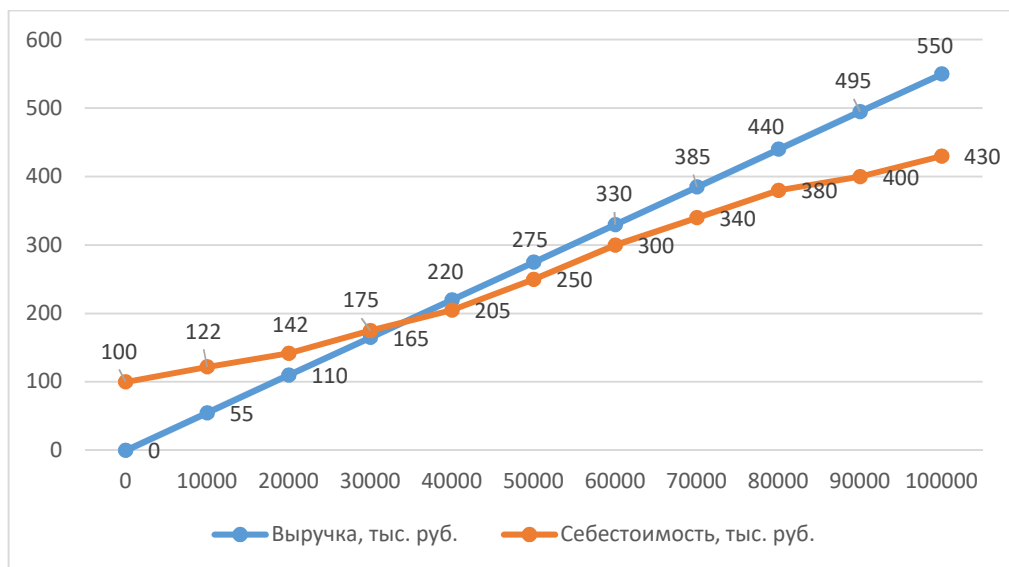


Рис. 12. Построение точки безубыточности по услугам энергоснабжения при второй цене

4) После построения графиков точки безубыточности при первой и второй цене, можно сделать следующие выводы: при цене 4,5 рубля за кВт\*ч, энергоснабжающее предприятие ЖКК начинает работать без прибыли и убытка только при объеме 90000 кВт\*ч. Максимальную

прибыль в размере 20 тыс. руб. предприятие получит при максимальных объемах оказания услуг в 100000 к.Вт\*ч. При цене 5,5 рублей за к.Вт\*ч, энергоснабжающее предприятие ЖКК начинает работать без прибыли и убытка при объеме 35000 к.Вт\*ч. Максимальную прибыль в размере 120 тыс. руб. предприятие получит также при максимальных объемах оказания услуг в 100000 к.Вт\*ч.

Используя подобные расчеты, предприятию ЖКК можно подобрать оптимальные тарифы на свои услуги, а также объемы оказания своих услуг.

*Варианты заданий к практической работе №2*

Таблица 12

| Объемы от-пуска элек-троэнергии, к.Вт*ч | Переменные издержки (VC), тыс. руб. |      |     |      |      |      |      |      |      |      |
|---|-------------------------------------|------|-----|------|------|------|------|------|------|------|
|   | 1                                   | 2    | 3   | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   |
| 0                                       | 0                                   | 0    | 0   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| 10000                                   | 80                                  | 100  | 120 | 130  | 140  | 150  | 160  | 170  | 180  | 190  |
| 20000                                   | 160                                 | 170  | 200 | 240  | 300  | 370  | 450  | 540  | 300  | 370  |
| 30000                                   | 230                                 | 200  | 240 | 300  | 370  | 450  | 540  | 640  | 370  | 450  |
| 40000                                   | 290                                 | 240  | 300 | 370  | 450  | 540  | 640  | 780  | 450  | 540  |
| 50000                                   | 360                                 | 300  | 370 | 450  | 540  | 640  | 780  | 940  | 540  | 640  |
| 60000                                   | 440                                 | 370  | 450 | 540  | 640  | 780  | 930  | 1100 | 640  | 780  |
| 70000                                   | 530                                 | 450  | 540 | 640  | 780  | 930  | 1100 | 1150 | 780  | 930  |
| 80000                                   | 630                                 | 540  | 640 | 780  | 930  | 1100 | 1150 | 1370 | 930  | 1100 |
| 90000                                   | 770                                 | 640  | 780 | 930  | 1100 | 1150 | 1370 | 1450 | 1100 | 1150 |
| 100000                                  | 920                                 | 780  | 930 | 1100 | 1150 | 1370 | 1450 | 1540 | 1150 | 1350 |
| Цена 1 за к.Вт*ч, руб                   | 11                                  | 11,5 | 12  | 12,5 | 13   | 13,5 | 14   | 14,5 | 15   | 15,5 |
| Цена 2 за к.Вт*ч, руб                   | 13                                  | 13,5 | 14  | 14,5 | 15   | 15,5 | 16   | 16,5 | 17   | 17,5 |
| Постоянные издержки (FC), тыс. руб.     | 100                                 | 120  | 130 | 140  | 150  | 160  | 170  | 180  | 190  | 200  |

На основе варианта, назначаемого преподавателем, необходимо провести оптимизацию прибыли предприятия электроснабжения жилищно-коммунального комплекса по следующему алгоритму (табл. 12):

- 1) Провести расчет выручки и себестоимости затрат предприятия жилищно-коммунального комплекса при первой цене;
- 2) Провести расчет выручки и себестоимости затрат предприятия жилищно-коммунального комплекса при второй цене;
- 3) Построить графики точки безубыточности при первой и при второй цене;
- 4) Сделать выводы об оптимальных значениях прибыли и объемов оказания услуг для предприятия электроснабжения.

### *Список рекомендуемой литературы*

1. Финансы бюджетных организаций: учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям, специальности «Финансы и кредит» / под ред. Г.Б. Поляка. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 463 с. - ISBN 978-5-238-02088-4.
2. Шитов, В. Н. Организация ресурсоснабжения жилищно-коммунального хозяйства: учебное пособие / В.Н. Шитов. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 309 с. – (Среднее профессиональное образование). – ISBN 978-5-16-014757-4.
3. Экономика жилищной сферы: Учебник/ В.В. Бузырев, Н.В. Васильева, В.С.Чекалин и др., 2-е изд. - М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2019. - 363 с.: (Высшее образование). - ISBN 978-5-369-01471-4.
4. Экономика общественного сектора: учебник / под ред. П.В. Савченко, И.А. Погосова, Е.Н. Жильцова. – 2-е изд., доп. и перераб. – Москва: ИНФРА-М, 2022. – 556 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. – (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-010119-4.

### Тема 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ РЕСУРСЫ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

#### 3.1. Основные средства предприятий жилищно-коммунального комплекса

*Основные средства предприятия ЖКК* – это денежные средства, инвестированные в основные фонды производственного и непроизводственного назначения. Они представляют собой совокупность материально-вещественных ценностей, используемых в качестве средств труда и действующих в натуральной форме в течение длительного времени. Основные средства находятся в постоянном кругообороте. Кругооборот стоимости основных средств на предприятиях ЖКК представлен на рис. 13.



Рис. 13. Кругооборот стоимости основных средств на предприятиях ЖКК

Первоначальное их формирование происходит при учреждении предприятия ЖКК за счет уставного капитала. В момент приобретения основных средств и принятия на баланс их величина количественно совпадает со стоимостью основных средств. В дальнейшем по мере

участия в производственном процессе стоимость основных средств раздваивается: одна часть, равная износу, переносится на оказываемые жилищно-коммунальные услуги, другая – выражает остаточную стоимость действующих основных фондов. Сношенная часть стоимости основных средств, перенесенная на жилищно-коммунальные услуги, по мере реализации последней постепенно накапливается в денежной форме в амортизационном фонде и используется на воспроизводство основных средств.

Теперь рассмотрим более подробно основные виды (классификации) основных средств (рис. 14):



Рис. 14. Классификация основных средств на предприятиях ЖКК

1) По вещественно-натуральному составу (видам) основные средства предприятий ЖКК подразделяются на:

- здания и сооружения;
- рабочие и силовые машины и оборудование;
- измерительные и регулирующие приборы и устройства;
- вычислительную технику;
- транспортные средства;
- инструмент;
- производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности;

- прочие.

2) По функциональному назначению основные средства предприятий ЖКК делятся на:

- производственные, которые непосредственно участвуют в процессе оказания услуг ЖКК;

- непроизводственные, которые непосредственно не участвуют в производственном процессе.

3) По принадлежности основные средства подразделяются на собственные и арендованные.

4) В зависимости от степени воздействия основных средств на предметы труда они делятся на активные и пассивные.

К активным основным средствам относятся те, которые в процессе производства непосредственно воздействуют на предмет труда, видоизменяя его (машины, оборудование и др.) Остальные относятся к пассивным, т.к. только создают необходимые условия для производственного процесса (здания, сооружения и др.).

5) По использованию основные средства делятся на:

- находящиеся в эксплуатации;

- находящиеся в запасе (консервации).

6) По источникам финансирования – собственные и заемные.

В бухгалтерском учете основные средства отражаются в разделе баланса «Внеоборотные активы», которые тождественны понятию «основной капитал» и также включают:

- долгосрочные финансовые инвестиции;

- нематериальные активы, т.е. имущество, не имеющее материально-вещественной формы (права на объекты интеллектуальной и промышленной собственности, право пользования земельными участками и др. природными объектами, организационные расходы учредителей при организации предприятия как юридического лица, «цена фирмы» и др.).

- незавершенное производство (затраты на возведение знаний и сооружений, капитальные вложения в оборудование, требующее монтажа и др. объекты, которые не прошли приемку и не включены в состав основных средств).

Для учета, анализа и планирования, а также определения объема и структуры капитальных вложений необходима стоимостная оценка основных средств.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект, т.е. объект или предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

*Оценка основных средств* – это денежное выражение их стоимости. Применяется четыре вида оценки:

- первоначальная;
- восстановительная;
- остаточная;
- ликвидационная.

Каждый из них выражает определенную совокупность финансовых отношений и различные методы регулирования.

1) Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат предприятия ЖКК на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, а также фактических затрат на доставку объектов и приведение их в состояние, пригодное для использования.

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые организациям за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые организациям за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением основных средств;
- регистрационные сборы, государственные пошлины и другие аналогичные платежи, произведенные в связи с приобретением (получением) прав на объект основных средств;
- таможенные пошлины;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением объекта основных средств;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации, через которую приобретен объект основных средств;



- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением, сооружением и изготовлением объекта основных средств. В частности, начисленные до принятия объекта основных средств к бухгалтерскому учету проценты по заемным средствам, если они привлечены для приобретения, сооружение или изготовление этого объекта.

Не включаются в фактические затраты на приобретение, сооружение или изготовление основных средств общехозяйственные и иные аналогичные расходы, кроме случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, сооружением или изготовлением основных средств.

2) Восстановительная (приведенная) стоимость основных средств – это оценка состоящих на балансе хозяйствующего субъекта основных средств, исчисленная в сумме денежных средств, которая может быть уплачена на дату их переоценки. Величина отклонения восстановительной стоимости основных средств от их первоначальной стоимости зависит от темпов ускорения НТП, уровня инфляции и др. Своевременная и объективная переоценка основных средств имеет очень важное значение, прежде всего для общей системы оказания услуг ЖКК.

В условиях инфляции переоценка основных средств на предприятии позволяет:

- объективно оценить истинную стоимость основных средств;
- более правильно и точно определить затраты на производство и реализацию услуг;
- более точно определить величину амортизационных отчислений, достаточную для простого воспроизводства основных средств;
- объективно устанавливать продажные цены на реализуемые основные средства и арендную плату (в случае сдачи их в аренду).

Переоценка проводится двумя способами:

- прямым пересчетом балансовой стоимости основных средств по ценам, действующим на дату переоценки на аналогичные объекты;
- умножением балансовой стоимости подлежащих переоценки основных средств, учтенных на дату переоценки, на соответствующие индексы (коэффициенты).

3) Остаточная стоимость представляет собой разницу между первоначальной или восстановительной стоимостью и суммой износа, т.е.

эта та часть стоимости основных средств, которая еще не перенесена на оказываемые услуги ЖКК.

Оценка основных средств по их остаточной стоимости необходима для того, чтобы знать их качественное состояние, в частности определить коэффициенты годности и физического износа и составления бухгалтерского баланса.

4) Ликвидационная стоимость внеоборотных активов представляет собой выручку от реализации устаревших объектов основных фондов с истекшим полезным сроком службы, за вычетом издержек на демонтаж, разборку, продажу, оформление. Также она устанавливается ликвидационной комиссией предприятия, подлежащего ликвидации вследствие банкротства, по решению участников или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

Используют также понятие «рыночная стоимость» внеоборотных активов, представляющую собой цену, которую готов заплатить покупатель, приобретающий их в соответствии с договором купли-продажи, в ходе аукциона или иных коммерческих торгов, включая тендер. Оценочная стоимость устанавливается в зависимости от доходности, уровня инфляции, других факторов рыночного характера.

В целях налогообложения стоимость основных средств определяется следующим образом.

*Первоначальная стоимость* основного средства определяется как сумма расходов на его приобретение, сооружение, изготовление, доставку и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов. В случае, если основное средство получено налогоплательщиком безвозмездно первоначальная стоимость определяется как сумма, в которую оценено такое имущество. Первоначальной стоимостью имущества, являющегося предметом лизинга, признается сумма расходов лизингодателя на его приобретение, сооружение, доставку, изготовление и доведение до состояния, в котором оно пригодно для использования, за исключением сумм налогов, подлежащих вычету или учитываемых в составе расходов.

*Восстановительная стоимость* основных средств, приобретенных (созданных) до вступления в силу НК РФ, определяется как их первоначальная стоимость с учетом проведенных переоценок. Остаточная

стоимость основных средств, введенных в эксплуатацию до вступления в силу НК РФ, определяется как разница между восстановительной стоимостью и суммой начисленной за период эксплуатации амортизации.

*Остаточная стоимость* основных средств, введенных в эксплуатацию после вступления в силу 25 главы НК РФ, определяется как разница между их первоначальной (восстановительной) стоимостью и суммой начисленной за период эксплуатации амортизации.

*Первоначальная стоимость* основных средств изменяется в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения, частичной ликвидации соответствующих объектов и по иным аналогичным основаниям.

Основные средства, участвующие в процессе оказания услуг ЖКК, постепенно утрачивают свои первоначальные характеристики вследствие их эксплуатации и естественного снашивания. Различают *физический* и *моральный* износ.

Под физическим износом понимается потеря средствами труда своих первоначальных качеств. Уровень физического износа зависит от:

- качества основных средств;
- степени их эксплуатации;
- уровня агрессивности среды,
- квалификации обслуживающего персонала,
- своевременности проведения ППР и др.

Для характеристики степени физического износа основных средств используют такие показатели как:

- коэффициент физического износа (износ / первоначальная стоимость);
- коэффициент годности (первоначальная стоимость – износ / первоначальная стоимость).

Сущность морального износа основных средств состоит в том, что они обесцениваются, утрачивают стоимость до их физического износа, до окончания срока своей физической службы. Моральный износ проявляется в двух формах.

Первая форма заключается в том, что происходит обесценивание оборудования такой же конструкции, что выпускались и раньше, вследствие удешевления их воспроизводства в современных условиях.

Вторая форма морального износа состоит в том, что происходит обесценивание старого оборудования, физически еще годных, вследствие появления новых, более технически совершенных и производительных, которые вытесняют старые.

Уменьшение потерь от морального износа основных фондов связано с повышением интенсивности их использования.

На каждом предприятии ЖКК процесс физического и морального износа основных средств должен управляться. Основной целью управления является недопущение чрезмерного износа основных средств, особенно их активной части, что может привести к негативным экономическим последствиям для предприятия.

Функционирование основных средств и нематериальных активов ограничено сроком их службы, по истечении которого они выбывают из оборота, что вызывает необходимость обновления.

Непрерывный процесс обновления основных средств для поддержания их количественного и качественного состояния осуществляемый путем приобретения, реконструкции, технического перевооружения, модернизации и капитального ремонта называется воспроизводством основных средств.

Воспроизводство имеет две формы:

- *простое воспроизводство*, при котором затраты на возмещение износа основных средств соответствуют по величине начисленной амортизации;

- *расширенное воспроизводство*, при котором затраты на возмещение износа превышают сумму начисленной амортизации.

Воспроизводство основных средств предприятий ЖКК осуществляется в виде:

1) Прямые инвестиции (капитальные вложения) - затраты на создание новых объектов основного капитала, расширения, реконструкции и технического перевооружения действующих.

*Новое строительство* - затраты по сооружению объектов на новых площадках.

*Расширение* - строительство вторых и последующих очередей предприятия, дополнительных производственных комплексов, а также сооружение новых, либо расширение существующих объемов оказания услуг ЖКК.

*Реконструкция* - полное и частичное переоборудование и переустройство с заменой морально устаревшего и физически изношенного оборудования, механизацией и автоматизацией производства, устранением диспропорций в технологических звеньях и вспомогательных службах. В результате достигается увеличение объема оказания услуг ЖКК или повышение их качества. Она может также осуществляться и в целях изменения профиля предприятия.

*Техническое перевооружение* - мероприятия по повышению до современных требований технического уровня отдельных участков оказания услуг ЖКК, агрегатов, установок путем внедрения новой техники и технологий, механизации, автоматизации, модернизации, совершенствования организации и структуры оказания услуг и т.д.

Технологическая структура прямых инвестиций зависит от специфики отрасли и складывается из трех основных элементов: приобретения оборудования, инструмента, инвентаря; расходов на выполнение строительно-монтажных работ; прочих инвестиций, к которым относятся проектно-изыскательские работы, мероприятия по вводу в эксплуатацию объектов. Например, в жилищно-коммунальном строительстве преобладают затраты на строительно-монтажные работы.

Работы по строительству предприятий, объектов, сооружений выполняются:

- хозяйственным способом - самими предприятиями за счет создания строительных подразделений и производственной базы;
- подрядным способом - хозяйственной организацией, осуществляющей капвложения, либо специализированными строительно-монтажными организациями по договорам с заказчиками.

*Финансирование прямых инвестиций* - порядок предоставления денежных средств, система расходования и контроля за целевым и эффективным их использованием. Методы зависят от условий функционирования предприятий ЖКК и определяются особенностями воспроизводства основного капитала и источников финансирования на определенной стадии развития экономики.

В настоящее время используются следующие источники:

- собственные финансовые ресурсы;
- заемные денежные средства;
- привлеченные денежные средства;

- средства внебюджетных фондов; ассигнований из бюджетов различных уровней на безвозвратной основе;
- средства иностранных инвесторов.

Для более детального анализа процесса воспроизводства основных средств и эффективности их использования применяются такие показатели как:

1. Коэффициент обновления основных средств ( $C_{осп} / C_{оск} \times 100$ );
2. Коэффициент выбытия основных средств ( $C_{осв} / C_{осн} \times 100$ );
3. Фондоотдача (выручка от реализации товаров, работ, услуг / среднюю стоимость основных фондов в анализируемом периоде);
4. Фондоемкость (средняя стоимость основных фондов / выручку от реализации товаров, работ, услуг);
5. Фондовооруженность труда (среднегодовая стоимость основных средств / среднегодовую численность ППП);
6. Рентабельность основных фондов (прибыль / среднюю стоимость основных фондов).

1,2) Сравнение коэффициентов обновления и выбытия показывает, как идет процесс обновления основных фондов.

3) Фондоотдача определяется по объему оказанных услуг на 1 руб. среднегодовой стоимости основных фондов. Она является обобщающим показателем использования основных производственных фондов. На ее величину и динамику влияют внешние и внутренние факторы. Интенсивный путь ведения хозяйства предполагает рост фондоотдачи за счет увеличения производительности машин, механизмов, оборудования, сокращения их простоев, оптимальной загрузки техники и технического совершенствования основных фондов. Для выявления неиспользованных резервов осуществляют факторный анализ фондоотдачи, который позволяет ответить на вопрос, как изменения в структуре основных фондов (т.е. соотношения активной и пассивной частей) повлияли на нее.

Рост фондоотдачи ведет к относительной экономии производственных фондов и увеличению объема оказываемых услуг ЖКК. Относительная экономия определяется как разность между величиной среднегодовой стоимости основных фондов отчетного периода и среднегодовой стоимости основных фондов базового периода (предшествующего года), скорректированных на рост объема оказания услуг.

Доля прироста услуг ЖКК за счет роста фондоотдачи определяется по методу цепных подстановок: прирост фондоотдачи за анализируемый период умножается на среднегодовую фактическую стоимость основных фондов.

4) Показатель фондоемкости обратный фондоотдаче. Он характеризует стоимость основных фондов приходящихся на единицу услуг.

5) Если числитель и знаменатель фондоотдачи разделить на среднесписочную численность работающих, то получится показатель фондовооруженности, который характеризует изменения уровня технической оснащенности.

6) Рентабельность основных фондов показывает степень окупаемости основных средств предприятия ЖКК, то есть какая прибыль приходится на возмещение сложений в основные средства предприятия ЖКК.

Последней характеристикой, которой обладают основные средства является *амортизация*.

*Амортизация* – это постепенное перенесение стоимости основных средств на готовую услугу, целевое накопление денежных средств и их последующее использование на воспроизводство (возмещение, восстановление) изношенных основных средств.

*Амортизационные отчисления* - денежное выражение стоимости износа основных средств и нематериальных активов. Они включаются в расходы предприятий, связанные с оказанием услуг ЖКК и в составе выручки от реализации услуг возвращаются на счет предприятия, становясь источником финансирования деятельности предприятия ЖКК.

Отношение годовой суммы износа основных фондов к их первоначальной стоимости, выраженное в процентах называется *нормой амортизации*. Это один из важнейших экономических инструментов управления процессом воспроизводства основных фондов, относится к нормативам длительного действия. Их уровень, структура и степень дифференциации определяется задачами экономической политики и для каждого периода развития хозяйства не остаются одинаковыми. Широкая дифференциация утверждаемых норм амортизации ограничивает самостоятельность предприятий, усложняет начисление износа и определение себестоимости услуг ЖКК, затрудняет контроль за правильностью исчисления налоговых платежей.

По объектам жилищного фонда (жилые дома, общежития, квартиры и др.), объектам внешнего благоустройства и другим аналогичным объектам (лесного хозяйства, дорожного хозяйства, специализированным сооружениям судоходной обстановки и т.п.) амортизация не начисляется. По указанным объектам основных средств и объектам основных средств некоммерческих организаций производится начисление износа в конце отчетного года по установленным нормам амортизационных отчислений. Движение сумм износа по указанным объектам учитывается на отдельном забалансовом счете.

Не подлежат амортизации объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки и объекты природопользования). Начисление амортизации объектов основных средств в целях бухгалтерского учета производится одним из следующих способов:

- линейный способ;
- способ уменьшаемого остатка;
- способ списания стоимости по сумме чисел лет срока полезного использования;
- способ списания стоимости пропорционально объему оказываемых услуг.

1) *При линейном способе* – исходя из первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости (в случае проведения переоценки) объекта основных средств и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта;

2) *При способе уменьшаемого остатка* – исходя из остаточной стоимости объекта основных средств на начало отчетного года и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта и коэффициента ускорения, установленного в соответствии с законодательством РФ;

3) *При способе списания стоимости по сумме чисел лет срока полезного использования* – исходя из первоначальной стоимости или текущей (восстановительной) стоимости (в случае проведения переоценки) объекта основных средств и соотношения, в числителе которого число лет, остающихся до конца срока полезного использования объекта, а в знаменателе – сумма чисел лет срока полезного использования объекта.



4) При способе списания стоимости пропорционально объему оказываемых услуг начисление амортизационных отчислений производится исходя из натурального показателя объема услуг(работ) в отчетном периоде и соотношения первоначальной стоимости объекта основных средств и предполагаемого объема услуг (работ) за весь срок полезного использования объекта основных средств. Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Начисление амортизационных отчислений по объекту основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия этого объекта к бухгалтерскому учету, и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списание этого объекта с бухгалтерского учета.

Начисление амортизационных отчислений по объектам основных средств производится независимо от результатов деятельности организации в отчетном периоде и отражается в бухгалтерском учете отчетного периода, к которому оно относится. А прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Суммы начисленной амортизации по объектам основных средств отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном счете.

В целях налогообложения налогоплательщики начисляют амортизацию в соответствии с одним из следующих методов:

- 1) линейным методом;
- 2) нелинейным методом.

Сумма амортизации для целей налогообложения определяется налогоплательщиками ежемесячно. Амортизация начисляется отдельно по каждому объекту амортизируемого имущества.

Начисление амортизации по объекту амортизируемого имущества начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором этот объект был введен в эксплуатацию.

Начисление амортизации по объекту амортизируемого имущества прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, когда произошло полное списание стоимости такого объекта либо, когда данный объект выбыл из состава амортизируемого имущества налогоплательщика по любым основаниям.

Налогоплательщик применяет *линейный метод* начисления амортизации к зданиям, сооружениям, передаточным устройствам, входящим в восьмую - десятую амортизационные группы, независимо от сроков ввода в эксплуатацию этих объектов.

К остальным основным средствам налогоплательщик вправе применять любой из методов, предусмотренный НК РФ.

Выбранный налогоплательщиком метод начисления амортизации не может быть изменен в течение всего периода начисления амортизации по объекту амортизируемого имущества.

Начисление амортизации в отношении объекта амортизируемого имущества осуществляется в соответствии с нормой амортизации, определенной для данного объекта исходя из его срока полезного использования.

При применении линейного метода сумма начисленной за один месяц амортизации в отношении объекта амортизируемого имущества определяется как произведение его первоначальной (восстановительной) стоимости и нормы амортизации, определенной для данного объекта.

При применении линейного метода норма амортизации по каждому объекту амортизируемого имущества определяется по формуле:

$$K = (1/n) \times 100\% \quad (12),$$

где

K - норма амортизации в процентах к первоначальной (восстановительной) стоимости объекта амортизируемого имущества;

n - срок полезного использования данного объекта амортизируемого имущества, выраженный в месяцах.

При применении *нелинейного метода* сумма начисленной за один месяц амортизации в отношении объекта амортизируемого имущества определяется как произведение остаточной стоимости объекта амортизируемого имущества и нормы амортизации, определенной для данного объекта.

При применении нелинейного метода норма амортизации объекта амортизируемого имущества определяется по формуле:

$$K = (2/n) \times 100\% \quad (13),$$

где

K - норма амортизации в процентах к остаточной стоимости, применяемая к данному объекту амортизируемого имущества;

n - срок полезного использования данного объекта амортизируемого имущества, выраженный в месяцах.

При этом с месяца, следующего за месяцем, в котором остаточная стоимость объекта амортизируемого имущества достигнет 20 процентов от первоначальной (восстановительной) стоимости этого объекта, амортизация по нему исчисляется в следующем порядке:

1) остаточная стоимость объекта амортизируемого имущества в целях начисления амортизации фиксируется как его базовая стоимость для дальнейших расчетов;

2) сумма начисляемой за один месяц амортизации в отношении данного объекта амортизируемого имущества определяется путем деления базовой стоимости данного объекта на количество месяцев, оставшихся до истечения срока полезного использования данного объекта.

Если предприятие ЖКК в течение какого-либо календарного месяца была учреждена, ликвидирована, реорганизована или иначе преобразована таким образом, что налоговый период для нее начинается либо заканчивается до окончания календарного месяца, то амортизация начисляется с учетом следующих особенностей:

1) амортизация не начисляется ликвидируемой организацией с 1-го числа того месяца, в котором завершена ликвидация, а реорганизуемой организацией - с 1-го числа того месяца, в котором в установленном порядке завершена реорганизация;

2) амортизация начисляется учреждаемой, образующейся в результате реорганизации организацией - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором была осуществлена ее государственная регистрация.

Это положение не распространяется на организации, изменяющие свою организационно - правовую форму.

Улучшение использование основных средств отражается на финансовых результатах работы предприятия за счет: увеличения объема оказываемых услуг ЖКК, снижения себестоимости, улучшения качества услуг ЖКК, снижения налога на имущество и увеличения прибыли.

Улучшения использования основных средств на предприятии ЖКК можно достигнуть путем:

1. Освобождения предприятия от излишнего оборудования, машин и других основных средств или сдачи их в аренду;
2. Своевременного и качественного проведения планово-предупредительных и капитальных ремонтов;
3. Приобретения высококачественных основных средств;
4. Повышения уровня квалификации обслуживающего персонала;
5. Своевременного обновления, особенно активной части, основных средств с целью недопущения чрезмерного морального и физического износа;
6. Повышения коэффициента сменности работы предприятия, если в этом имеется экономическая целесообразность;
7. Повышения уровня механизации и автоматизации оказания услуг ЖКК;
8. Обеспечения там, где это экономически целесообразно, централизации ремонтных служб;
9. Внедрения новой техники и прогрессивной технологий;
10. Совершенствования организации производства и труда с целью сокращения потерь рабочего времени.

Пути улучшения использования основных средств зависят от конкретных условий, сложившихся на предприятии ЖКК за тот или иной период времени.

### 3.2. Оборотные средства предприятий жилищно-коммунального комплекса

*Оборотные средства предприятия ЖКК* – это авансированная в денежной форме стоимость для образования и использования оборотных производственных фондов и фондов обращения в минимально необходимых размерах, обеспечивающих непрерывность процесса оказания услуг и своевременность осуществления расчетов.

Оборотные средства обеспечивают текущую деятельность предприятий ЖКК, ее непрерывность. Они не покидают производственную сферу и не потребляются, а авансируются в различные виды текущих затрат предприятия. Целью авансирования является создание необходимых текущих запасов, заделов незавершенного производства, готовых услуг и условий их реализации.

Обслуживая кругооборот производственных фондов (Д - Т...П...Т1 - Д1), оборотные средства (Д) принимают различные функциональные формы:

- материальную (Т),
- производительную (П),
- товарную (Т1),
- денежную (Д1).

Обеспеченность предприятия оборотными средствами должна быть не только достаточной по их величине в активе баланса, но благоприятной по структуре и надежной по источникам финансирования.

Источниками формирования оборотных средств выступают:

1. *Собственные средства* – уставный капитал, добавочный капитал, резервный капитал, резервные фонды, нераспределенная прибыль, фонд накопления, фонд средств социальной сферы, целевое финансирование;

2. *Заемные средства* – долгосрочные кредиты и долгосрочные займы, краткосрочные кредиты банков, кредиты банков для работников, краткосрочные займы, коммерческие кредиты, инвестиционный налоговый кредит, инвестиционный взнос работников;

3. *Дополнительно привлеченные средства* – кредиторская задолженность поставщикам, подрядчикам, по заработной плате, по страхованию, бюджету, фонды потребления, резервы предстоящих расходов

и платежей, резервы по сомнительным долгам, прочие краткосрочные обязательства, благотворительные и прочие поступления.

Минимальная потребность предприятий в оборотных средствах покрывается за счет собственных источников, при возникновении временных дополнительных потребностей обеспечение хозяйственной деятельности сопровождается привлечением заемных источников.

От наличия у предприятия собственного оборотного капитала, эффективности его использования во многом зависит финансовое состояние предприятия ЖКК, а именно платежеспособность, ликвидность и возможность мобилизации финансовых ресурсов. Поэтому из множества направлений повышения эффективности деятельности предприятий ЖКК важную роль играет организация оборотных средств, включающая:

- определение состава и структуры оборотных средств;
- установление потребности в оборотных средствах;
- распоряжение оборотными средствами и их эффективное использование.

1) *Состав оборотных средств предприятия ЖКК* показывает, из каких частей и отдельных элементов они состоят (рис. 15). *Структура оборотных средств* отражает отношения (в виде долей, процентов), которые складываются между составными частями оборотных средств или отдельными их элементами. Она зависит от отрасли экономики и отражает специфику производственного цикла.



Рис. 15. Состав оборотных средств на предприятиях ЖКК

Наиболее крупным является подразделение оборотных средств предприятия в зависимости от их размещения в воспроизводственном процессе (т.е. в процессе кругооборота) или по функциональному признаку. Оно показывает часть оборотных средств в виде оборотных производственных фондов, занятую в процессе производства и в процессе обращения или реализации. В промышленности соотношение между этими элементами оборотных средств составляет около 7:3.

*Оборотные фонды* – это часть производственных фондов, которые целиком потребляются в процессе одного кругооборота и полностью переносят свою стоимость на изготавливаемый продукт. По натурально-вещественному составу они представляют собой предметы труда.

Исходя из участия в производстве, оборотные фонды подразделяются:

- на средства в производственных запасах;
- средства в процессе оказания услуг.

А исходя из реализации они включают:

- готовую продукцию на складе;
- отгруженные товары или оказанные услуги;
- денежные средства;
- дебиторскую задолженность.

*а) Оборотные средства в производственных запасах* составляют подавляющую часть оборотных производственных фондов (в среднем около 70%). Они включают вещественные элементы производства, используемые в качестве предметов труда и частично орудий труда, еще не вступивших в производственный процесс и находящихся в виде складских запасов.

В состав предметов труда входят:

- сырье и основные материалы;
- вспомогательные материалы;
- покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия.

Стоимость товарных и материально-производственных запасов зависит от метода их оценки, выбранного предприятием ЖКК. При отпуске материальных ресурсов используются следующие методы:

- метод средней стоимости, который предполагает определение стоимости единицы материала путем деления всей стоимости материальных ресурсов на их общее количество;

- метод ФИФО предполагает списание материалов по фактической стоимости первых по времени закупок. В результате этого остаток материалов на конец отчетного периода оценивается по стоимости последних закупок.

- метод ЛИФО предполагает списание на расходы предприятия передаваемых в производство материалов по стоимости последних закупок, а остаток материалов в конце отчетного периода оценивается по стоимости первых закупок.

При росте цен закупок обычно применяется метод ЛИФО, что приводит к заниженной оценке балансовой статьи материальных запасов, завышению себестоимости израсходованных материальных ресурсов. Позволяет показывать меньшую сумму прибыли, способствующую уменьшению налога на прибыль и сокращению оттока денежных средств. При падении цен накупаемые материальные ресурсы, эффект от применения метода ЛИФО оказывается обратным.

*б) Наряду с производственными запасами в оборотные производственные фонды входят средства в процессе оказания услуг, включающие незаконченную продукцию и расходы будущих периодов.*

*Незаконченная продукция*, или продукция частичной готовности, - это предметы труда, уже вступившие в производственный процесс, но не прошедшие всех операций обработки, предусмотренных технологическим процессом. Они представлены незавершенным производством и полуфабрикатами собственного изготовления. Это вещественные элементы оборотных фондов.

Единственным не вещественным элементом оборотных производственных фондов являются *расходы будущих периодов*. Они включают затраты на подготовку и освоение новой продукции (услуг) и новых технологий, которые производятся в данном году, но относятся на продукцию будущего года.

*Фонды обращения* - это часть оборотных средств, обслуживающих процесс обращения. Они формируются под влиянием характера деятельности предприятия ЖКК, условий реализации услуг, уровня организации системы сбыта услуг, применяемых форм расчетов и их состояния и других факторов.

а) Основную часть (до 60%) средств составляет *готовая продукция*. Она подразделяется на продукцию на складе предприятия и товары отгруженные или оказанные услуги. Моментом перехода готовой



продукции на склад предприятия завершается процесс производства продукции. А товары и услуги, отгруженные (оказанные) потребителю, находятся уже в сфере обращения и отражают процесс реализации. Соотношение между перечисленными элементами фондов обращения приблизительно 1:1.

б) *Товары отгруженные или оказанные услуги* можно рассматривать по следующим направлениям:

- срок оплаты которых не наступил;
- срок оплаты которых просрочен;
- находящиеся на ответственном хранении у покупателя.

в) Третья составная часть фондов обращения – *денежные средства*.

Денежные средства могут быть:

- в финансовых инструментах – на счетах в кредитно-банковских учреждениях, в ценных бумагах, выставленных аккредитивах:

- в кассе предприятия и в расчетах (почтовых переводах и прочих расчетах, таких как недостачи, потери, перерасходы).

Грамотное управление денежными средствами, ведущее к росту платежеспособности предприятия, получению дополнительного дохода – важнейшая задача финансовой работы. Управление денежными средствами включает определение времени обращения денежных средств и их оптимального уровня, анализ денежных потоков и их прогнозирование.

г) Последняя четвертая часть - *дебиторская задолженность* включает задолженность подотчетных лиц, поставщиков по истечению сроков оплаты, налоговых органов при переплате налогов и других обязательных платежей, вносимых в виде аванса. Она включает также дебиторов по претензиям и спорным долгам. Дебиторская задолженность всегда отвлекает средства из оборота, означает их неэффективное использование и ведет к напряженному финансовому состоянию предприятия. Уровень дебиторской задолженности связан с принятой на предприятии системой расчетов, видом выпускаемой продукции и степенью насыщения ею рынка. Доля дебиторской задолженности в составе фондов обращения довольно велика и составляет около 14%. Управление дебиторской задолженностью означает контроль финансовых служб за оборачиваемостью средств в расчетах.

Оборотные средства классифицируют также по степени их ликвидности и финансового риска. Задача такой классификации состоит в выявлении тех текущих активов, возможность реализации которых представляется маловероятной.

Классификация оборотных средств по степени ликвидности:

- *наиболее ликвидные* – денежные средств (касса, расчетный счет, валютный счет, прочие денежные средства); краткосрочные финансовые вложения;

- *быстро реализуемые* – товары отгруженные или оказанные услуги; дебиторская задолженность: за товары (услуги, работы) с дочерними предприятиями, с бюджетом, с персоналом, с прочими дебиторами; прочие оборотные активы;

- *медленно реализуемые* – запасы.

Ликвидность текущих активов является главным фактором, определяющим степень риска вложений капитала в оборотные средства. Накопленные оценки реализуемости тех или иных видов оборотных средств за длительный период времени позволяют определить вероятность риска вложений в эти активы.

2) *Определение потребности в оборотных средствах.* Ритмичность и слаженность работы предприятий ЖКК во многом зависит от его обеспеченности оборотными средствами.

*Избыток оборотных средств* приводит к бездействию капитала, омертвлению ресурсов, неэффективному их использованию.

*Недостаток в оборотных средствах* тормозит ход производственного процесса, замедляя скорость хозяйственного оборота средств предприятия.

Потребность предприятия в оборотных средствах зависит от следующих факторов:

- объема оказания услуг ЖКК;
- масштаба деятельности;
- длительности цикла оказания услуги;
- структуры капитала предприятия;
- учетной политики и системы расчетов;
- условий и практики кредитования;
- уровня обеспечения и снабжения;
- квалификации менеджеров и бухгалтеров и др. факторов.

Точный расчет потребности предприятия в оборотных средствах следует вести из расчета времени пребывания оборотных средств в сфере производства и в сфере обращения.

Определение потребностей предприятий в собственных оборотных средствах осуществляется в процессе нормирования, т.е. определения норматива оборотных средств.

*Цель нормирования* – определение оптимального размера оборотных средств предприятия, вовлекаемых на определенный срок в сферу производства и сферу обращения.

Потребность в собственных средствах для каждого предприятия определяется при составлении финансового плана. Нормирование оборотных средств осуществляется в денежном выражении.

К *нормируемым оборотным средствам* относятся, как правило, все оборотные производственные фонды, а также часть фондов обращения, которая находится в виде остатков готовой продукции на складе предприятия.

К *ненормируемым оборотным средствам* относятся остальные элементы фондов обращения, т.е. отправленная потребителям, но не оплаченная продукция и все виды денежных средств и расчетов.

Отсутствие норм не означает, что размеры этих элементов оборотных средств могут изменяться произвольно и беспредельно и что за ними отсутствует контроль.

В процессе нормирования устанавливаются частные и совокупные нормативы. Процесс нормирования состоит из нескольких последовательных этапов.

На первом этапе разрабатываются нормы запаса по каждому элементу нормируемых оборотных средств. *Норма* – это относительная величина, соответствующая объему запаса каждого элемента оборотных средств. Норма устанавливается в днях запаса и означает длительность периода обеспечения данным видом материальных ценностей. Норма запаса может устанавливаться в процентах, в денежном выражении к определенной базе. Исходя из норм запаса и расхода материальных ценностей, определяется сумма оборотных средств, необходимая для создания нормируемых запасов по каждому виду оборотных средств.

Затем путем сложения частных нормативов рассчитывается совокупный норматив. *Норматив оборотных средств* представляет собой

денежное выражение планируемого запаса материальных ценностей, минимально необходимых для нормальной хозяйственной деятельности предприятия ЖКК. Применяются следующие методы нормирования оборотных средств:

- прямого счета;
- аналитический;
- коэффициентный.

а) *Метод прямого счета* заключается в том, что сначала определяется величина авансируемых оборотных средств в каждый элемент, затем их суммированием определяется общая сумма нормативов, что является довольно трудоемким, но позволяет сделать наиболее точные расчеты частных и совокупных нормативов.

б) *Аналитический метод* применяется, когда в планируемом периоде не предусмотрено существенных изменений в условиях работы предприятия по сравнению с предшествующим. Расчет норматива осуществляется укрупнено, при этом учитывается соотношение между темпами роста объема производства и размера нормируемых оборотных средств в предшествующем периоде.

в) При *коэффициентном методе* новый норматив определяется на базе старого путем внесения в него изменений с учетом производства, снабжения, реализации товаров (работ, услуг).

3) *Обобщающим показателем эффективности использования оборотных средств* является показатель его *рентабельности* ( $R_{ок}$ ), рассчитываемый как соотношение прибыли от оказанных услуг ( $P_{ус}$ ) или иного финансового результата к величине оборотного капитала ( $C_{ок}$ ):

$$R_{ок} = P_{ус} / C_{ок} \quad (14),$$

где

$R_{ок}$  – рентабельность оборотных средств предприятия ЖКК;

$P_{ус}$  - прибыли от оказанных услуг, тыс. руб.;

$C_{ок}$  – величина оборотного капитала, тыс. руб.

Этот показатель характеризует величину прибыли, получаемой на каждый рубль оборотного капитала, и отражает финансовую эффективность работы предприятия ЖКК, т. к. именно оборотный капитал обеспечивает оборот всех ресурсов на предприятии.

В российской хозяйственной практике оценка эффективности использования оборотного капитала осуществляется через показатели его оборачиваемости. Поскольку критерием оценки эффективности управления оборотными средствами является фактор времени, используются показатели, отражающие, во-первых, общее время оборота, или длительность одного оборота в днях, и, во-вторых, скорость оборота.

Продолжительность одного оборота складывается из времени пребывания оборотного капитала в сфере обращения, начиная с момента приобретения запасов и кончая поступлением выручки от реализации услуг.

*Длительность одного оборота (оборачиваемость оборотного капитала)* в днях ( $ОБ_{ок}$ ) определяется делением оборотного капитала ( $С_{ок}$ ) на однодневный оборот, определяемый как отношение объема реализации услуг ( $РП$ ) к длительности периода в днях ( $Д$ ) или же, как отношение длительности периода к количеству оборотов ( $К_{об}$ ):

$$ОБ_{ок} = С_{ок} : РП / Д = С_{ок} \times Д / РП = Д / К_{об} \quad (15),$$

где

$ОБ_{ок}$  - длительность одного оборота (оборачиваемость оборотного капитала) предприятия ЖКК;

$С_{ок}$  – величина оборотного капитала, тыс. руб.;

$РП$  – объем оказанных услуг предприятием ЖКК;

$Д$  – длительность периода в днях;

$К_{об}$  – количество оборотов за исследуемый период (обычно год).

Чем меньше длительность периода обращения или одного оборота оборотного капитала, тем, предприятию ЖКК требуется меньше оборотных средств. Чем быстрее оборотные средства совершают кругооборот, тем лучше и эффективней они используются. Таким образом, время оборота капитала влияет на потребность в совокупном оборотном капитале. Сокращение этого времени – важнейшее направление финансового управления, ведущее к повышению эффективности использования оборотных средств и увеличению их отдачи.

Скорость оборота оборотных средств за определенный период времени – год, квартал характеризует *прямой коэффициент оборачиваемости* ( $К_{об}$ ). Этот показатель отражает число кругооборотов, совершаемых оборотными средствами предприятия, например, за год. Он

рассчитывается как частное от деления объема реализованных услуг (РП) на оборотный капитал ( $C_{ок}$ ), который берется как средняя сумма оборотных средств:

$$K_{об} = РП / C_{ок} \quad (16),$$

где

$K_{об}$  - прямой коэффициент оборачиваемости;

РП – объем оказанных услуг предприятием ЖКК;

$C_{ок}$  – величина оборотного капитала, тыс. руб.

Прямой коэффициент оборачиваемости показывает величину реализованной (товарной) продукции, приходящуюся на 1 рубль оборотных средств. Увеличение этого коэффициента означает рост числа оборотов и ведет к тому, что:

- растет объем реализации услуг на каждый вложенный рубль оборотных средств;

- на тот же объем услуг требуется меньшая величина оборотных средств.

Таким образом, коэффициент оборачиваемости характеризует уровень производственного потребления оборотных средств. Рост прямого коэффициента оборачиваемости, т.е. увеличение скорости оборота, совершаемого оборотными средствами, означает, что предприятие рационально и эффективно использует оборотные средства. Снижение числа оборотов свидетельствует об ухудшении финансового состояния предприятия.

*Обратный коэффициент оборачиваемости или коэффициент загрузки (закрепления) оборотных средств ( $K_з$ )* показывает величину оборотных средств, затрачиваемых на каждый рубль реализованной (товарной) продукции (оказанной услуги), и рассчитывается следующим образом:

$$K_з = C_{ок} / РП = 1/ K_{об} \quad (17),$$

где

$K_з$  – коэффициент загрузки (закрепления) оборотных средств;

$C_{ок}$  – величина оборотного капитала, тыс. руб.;

РП – объем оказанных услуг предприятием ЖКК;

$K_{об}$  – прямой коэффициент оборачиваемости.

Сравнение коэффициентов оборачиваемости и загрузки в динамике позволяет выявить тенденции в изменении этих показателей и определить насколько рационально и эффективно используются оборотные средства предприятия ЖКК.

Оборачиваемость оборотных средств может ускоряться или замедляться. При замедлении оборачиваемости в оборот вовлекаются дополнительные средства. Эффект ускорения оборачиваемости выражается в сокращении потребности в оборотных средствах в связи с улучшением их использования, их экономии, что влияет на прирост объемов оказания услуг, и как следствие – на финансовые результаты. Ускорение оборачиваемости ведет к высвобождению части оборотных средств (материальных ресурсов, денежных средств), которые используются либо для нужд оказания услуг ЖКХ, либо для накопления на расчетном счете. В конечном итоге улучшается платежеспособность и финансовое состояние предприятия ЖКК.

### **3.3. Трудовые ресурсы предприятий жилищно-коммунального комплекса**

*Трудовые ресурсы* – главная производительная сила общества, включающая трудоспособную часть населения страны, которая обладает физическими и интеллектуальными возможностями для производства материальных благ и услуг. К трудовым ресурсам относятся граждане как занятые в экономике, так и не занятые, но способные трудиться

Структура трудовых ресурсов включает различные компоненты и характеристики трудовых ресурсов. Она представлена на рис. 16.

Показатель трудовых ресурсов *по полу* имеет важное значение для формирования эффективной структуры занятости по сферам приложения труда в профессионально-отраслевом и территориальном разрезах и определяется путем выявления соотношений мужчин и женщин, занятых в общественном производстве, домашнем и личном хозяйстве, на учебе с отрывом от производства и т.д. Структура трудовых ресурсов по полу различается по территории страны и сферам занятости.

В составе трудовых ресурсов России удельный вес мужчин больше, чем женщин. Это связано с тем, что трудоспособный возраст у мужчин на 5 лет выше. Однако это соотношение меняется по мере увеличения смертности мужчин в трудоспособном возрасте.



Рис. 16. Компоненты и характеристики трудовых ресурсов на предприятиях ЖКК

*Возраст* выступает своего рода критерием, позволяющим выделить из всего населения трудовые ресурсы. Необходимые физические и интеллектуальные способности зависят от возраста: в ранний период жизни человека и в пору зрелости они формируются и пополняются, а к старости утрачиваются.

Показатель *образования* трудовых ресурсов определяется средним числом лет обучения, численностью учащихся и студентов, удельным весом специалистов с высшим образованием и т.д. Уровень образования характеризуется степенью грамотности, средним числом лет обучения, распределением населения по группам в зависимости от полученного образования. Полученные в процессе обучения знания поднимают средний уровень развития трудовых ресурсов на более высокую ступень.

*Общественные группы* разнообразны, это: профсоюзы, организации молодежи, спортивные организации, культурные, технические и научные общества.



*Профессиональная структура* работников предприятия ЖКК представляет собой соотношение по профессиям и квалификации, в рамках которого происходит непосредственное соединение средств производства и рабочей силы.

Кроме понятия «трудовые ресурсы» в науке и практике экономики, управления применяется термин «*трудовой потенциал*» общества, организации, отдельного работника. Это более объемное понятие, разностороннее, поскольку его основой является термин «потенциал» – источник возможностей, средств, запаса, которые могут быть приведены в действие, использованы для решения какой-либо задачи или достижения определенной цели.

Трудовой потенциал представляет собой обобщающую характеристику меры и качества совокупной способности к труду трудовых ресурсов, их динамизм как непрерывный, развивающийся процесс, характеризующий скрытые, не проявившие еще себя возможности или способности в соответствующих сферах жизнедеятельности.

Трудовой потенциал отдельного работника служит исходной единицей, образующей основу формирования трудовых потенциалов более высоких структурных уровней: организации, общества в целом.

В понятие «трудовой потенциал работника» входят совокупность физических и интеллектуальных качеств человека, определяющих возможность и границы его участия в трудовой деятельности, способность достигать в определенных условиях существенных результатов; а также совершенствоваться в процессе труда. Трудовой потенциал отдельного человека – это часть его индивидуального, человеческого потенциала, более широкого и всестороннего, на масштабы и глубину которого влияют разнообразные факторы, такие, как способности, воспитание, окружающая среда и др.

Трудовой потенциал работника может как увеличиваться, так и уменьшаться. В процессе трудовой деятельности способности работника повышаются по мере накопления новых знаний и навыков, улучшения условий труда и могут уменьшаться при ужесточении режима работы, ухудшении здоровья и т.п.

Управление трудовым потенциалом работника на предприятии ЖКК должно основываться на:

- соответствии трудового потенциала характеру, объему и сложности выполняемых трудовых функций и видов работ;

- эффективном использовании трудового потенциала;
- создании условий для профессионально-квалификационного развития персонала, карьерного роста и расширения умений и навыков работников предприятия.

Трудовой потенциал общества имеет количественные и качественные характеристики: численность трудоспособного населения; количество рабочего времени, отрабатываемого трудоспособным населением; состояние здоровья, развитие и физическая дееспособность трудоспособных членов общества; образовательный и квалификационный уровень; нравственное состояние трудоспособного населения.

Понятие «трудовые ресурсы» используется для характеристики трудоспособного населения в масштабах страны, региона, отрасли экономики или предприятия. В рамках отдельного предприятия наиболее употребляемое понятие – персонал, т.е. личный состав предприятия, включающий всех наемных работников, а также работающих собственников и совладельцев.

Основными характеристиками персонала предприятия являются численность и структура.

*Численность персонала предприятия ЖКК* зависит от характера, сложности, трудоемкости производственных (или иных) и управленческих процессов, степени их механизации, автоматизации, компьютеризации. Эти факторы определяют ее нормативное (плановое) значение. Более объективно персонал характеризуется списочной (фактической) численностью, т.е. числом работников, которые официально работают на предприятии в данный момент.

*Структура персонала предприятия ЖКК* – это совокупность отдельных групп работников, объединенных по ряду признаков и категорий. В зависимости от участия в производственном процессе выделяются: производственный персонал – работники, связанные непосредственно с оказанием услуг ЖКХ, и непромышленный персонал – работники, непосредственно не связанные с производством и его обслуживанием, работники социальной инфраструктуры предприятия.

В зависимости от характера трудовых функций персонал подразделяется на категории (рис. 17):

- рабочие – это работники, непосредственно занятые созданием материальных ценностей или оказанием производственных и транс-

портных услуг. Рабочие подразделяются на основных, непосредственно связанных с производством продукции, и вспомогательных, связанных с обслуживанием производства;



Рис. 17. Основные категории персонала на предприятиях ЖКК

- специалисты – работники, осуществляющие экономические, инженерно-технические, юридические, административные и другие функции. К ним относятся: экономисты, инженеры, технологи, юристы, инспекторы по кадрам, бухгалтеры и др.;

- служащие (технические исполнители) – работники, осуществляющие финансово-расчетные функции, подготовку и оформление документов, хозяйственное обслуживание и другие функции. К ним относятся секретари, табельщики, кассиры, экспедиторы и др.;

- руководители, осуществляющие функции управления предприятием. Руководителей условно можно подразделить на высший уровень (предприятия в целом – директор, генеральный директор, управляющий и их заместители); средний (руководители основных структурных подразделений – цехов, отделов, управлений, а также главные специалисты) и низовой (работающие с исполнителями – руководители бюро, секторов, мастера);

- инженерно-технический персонал (ИТР персонал) – это сотрудники, которые выполняют различные работы по обслуживанию материально-технического оснащения самого предприятия и обеспечивают

эффективную эксплуатацию собственности работодателя иными категориями сотрудников.



Рис. 18. Виды структур персонала предприятий ЖКК

Виды структур персонала предприятий ЖКК представлены на рис. 18. Теперь более подробно разберем все виды структур:

*Половозрастная структура персонала предприятия ЖКК* – это соотношение групп персонала по полу и возрасту. Возрастная структура характеризуется долей лиц соответствующих возрастов в общей численности персонала.

При изучении возрастного состава рекомендуются следующие группировки: 16, 17, 18, 19, 20-24, 25-29, 30-34, 35-39, 40-44, 45-49, 50-54, 55-59, 60-64, 65 лет и старше.

В структуре персонала по уровню образования выделяются работники, имеющие высшее, незаконченное высшее, среднее специальное и среднее общее образование.

Структура персонала по стажу может рассматриваться по общему трудовому стажу и стажу работы на данном предприятии.

*Профессиональная структура персонала предприятия ЖКК* – это соотношение представителей различных профессий или специальностей (экономистов, бухгалтеров, рабочих), обладающих теоретическими и практическими навыками, приобретенными в результате обучения и опыта работы в данной области.

*Квалификационная структура персонала предприятия ЖКК* – соотношение работников различного уровня квалификации (степени профессиональной подготовки), необходимого для выполнения определенных трудовых функций. В нашей стране уровень квалификации рабочих определяется разрядом или классом, а для специалистов – категорией, разрядом или классом.

Кроме представленной выше, структура персонала предприятия ЖКК может быть рассмотрена и по другим признакам.

*Организационная структура персонала предприятия ЖКК* – это состав и соподчиненность должностных лиц в соответствии с организационной структурой предприятия. Она отражена в схеме оргструктуры и штатном расписании организации.

*Функциональная структура персонала предприятия ЖКК* – отражает функциональное разделение труда в сфере управления предприятием и соотношение отдельных групп персонала в зависимости от выполняемых ими конкретных функций управления (управление персоналом, финансами, ремонтом и т.д.).

*Социальная структура персонала предприятия ЖКК* характеризует трудовой коллектив предприятия как совокупность групп, выделенных по полу, возрасту, семейному положению, уровню образования, уровню доходов и т.п.

*Ролевая структура персонала предприятия ЖКК* определяет состав и распределение творческих, коммуникативных и поведенческих ролей между отдельными работниками. Творческие роли характерны для организаторов и изобретателей. Коммуникативные роли определяют содержание и участие работников при принятии решений. Поведенческие роли характеризуют типовые модели поведения работников на работе, в быту, в конфликтных ситуациях. Анализ структуры персонала следует проводить систематически.

Основная задача распределения и перераспределения работников на предприятии ЖКК заключается в расстановке кадров и назначении на должность, обеспечивающих выполнение требуемых видов работ. Задачи распределения работников являются «зеркальным отображением» задач их использования. Если в задачах распределения работников структура работ считается заданной и требуется назначить их исполнителей, то в задачах использования трудовых ресурсов заданными

являются исполнители, их возможности и индивидуальные характеристики и требуется определить структуру работ, которая позволила бы наилучшим образом использовать эти возможности.

Распределение работников внутри предприятия ЖКК способствует удовлетворению потребностей предприятия в рабочей силе определенного качества, с одной стороны, и реализации личных амбиций работников, с другой.

Наем работника не говорит о его выходе из системы рынка труда, поскольку на предприятии существует свой собственный рынок труда (внутренний рынок). В конкуренции за право занять то или иное рабочее место (различаются по престижности, условиям оплаты труда, содержательности труда и т.д.) могут участвовать как лица со стороны, так и работники предприятия. Внутренний рынок труда более управляем, чем региональный, он не подвержен серьезным спонтанным колебаниям. Поэтому регулирование соотношения спроса и предложения рабочей силы здесь осуществляется более целенаправленно, а не под воздействием свободной конкуренции.

Западные экономисты на основании применяемой фирмами стратегии гибкой занятости выделяют во внутрифирменном рынке труда две составные части:

- первичный рынок – к нему относят рабочие места, обеспечивающие работнику высокую заработную плату, хорошие условия труда, стабильную занятость, возможности продвижения;
- вторичный рынок – он формирует рабочие места с низкой заработной платой и соответствующими льготами, плохими условиями труда, с более высокой текучестью, с меньшими шансами на продвижение.

Перемещение работников между первичным и вторичным рынками труда осуществляют с учетом результатов труда претендентов, их отношения к труду, обязательно через системы профессионального образования или повышения квалификации.

Рациональное распределение работников предприятия по структурным подразделениям, участкам, рабочим местам в соответствии с принятой на предприятии системой разделения и кооперации труда, с одной стороны, и способностями, психофизиологическими и деловыми качествами работников, отвечающими требованиям содержания

выполняемой работы, с другой, осуществляется через подбор и расстановку (распределение) работников. При этом стремятся к формированию активно действующих трудовых коллективов и созданию условий для профессионального роста каждого работника. Подбор и распределение работников основываются на принципах соответствия, перспективности и сменяемости.



Рис. 19. Принципы подбора и распределения сотрудников на предприятии ЖКК

*Принцип соответствия* означает соответствие профессиональных и нравственных качеств кандидата требованиям замещаемых должностей.

*Принцип перспективности* основывается на учете:

- установления возрастного ценза для различных категорий должностей;
- определения продолжительности периода работы в одной должности и на одном рабочем месте;
- организации периодического повышения квалификации.

*Принцип сменяемости* заключается в том, что лучшему использованию персонала должны способствовать внутриорганизационные трудовые перемещения, так как застой кадров, связанный с длительным пребыванием в одной и той же должности, часто несет негативные последствия для деятельности предприятия.

Исходными данными для подбора и распределения работников являются:

- кадровая политика предприятия;

- Положение о подборе и распределении (расстановке) кадров;
- Положение об оплате и стимулировании труда;
- материалы аттестации работников;
- трудовые договоры работников;
- должностные инструкции;
- штатное расписание;
- Трудовой кодекс РФ;
- другие нормативные документы.

Основная задача подбора и расстановки персонала заключается в оптимальном размещении персонала в зависимости от выполняемой работы. При решении этой задачи следует учитывать пригодность работника к выполнению определенных видов работ, а для установления пригодности необходимо, с одной стороны, сформулировать требования, предъявляемые к конкретной работе, а с другой – принять во внимание личные качества работников.

Цель рациональной расстановки кадров – такое распределение работников по рабочим местам, при котором несоответствие между личностными качествами человека и предъявляемыми требованиями к выполняемой им работе минимально, без чрезмерной или недостаточной загруженности.

Сравнение требований, обусловленных конкретной работой, и качеств работника, выполняющего эту работу, позволяет сделать вывод о пригодности того или иного человека к данной работе или о необходимости привести их в соответствие друг с другом.

В результате анализа данных отбираются основные показатели, влияющие на подбор и расстановку работников. Для подбора и расстановки управленческого персонала рассматривают следующие показатели:

- уровень квалификации;
- деловые качества;
- работоспособность;
- качество выполняемой работы;
- стиль и методы работы;
- аналитические способности;
- способность к обучению;
- участие в инновационной деятельности;
- дисциплинированность;



- психологическая совместимость.

Для расстановки кадрового состава предприятия ЖКК учитываются следующие показатели:

- уровень квалификации;
- опыт работы;
- качество выполняемой работы;
- способность к обучению;
- дисциплинированность.

Важное условие распределения работников и формирования трудового коллектива – соблюдение соотношения кадровых и молодых работников. Формирование коллектива из людей одного возраста способствует проявлению тенденции замыкания его в интересах своего возраста. Коллектив же, состоящий из работников разных возрастов, представляет разные виды увлечений, становится более жизнеспособным. Старшие работники помогают молодому поколению в овладении профессиональным мастерством.

Правильный подбор и расстановка кадров предполагает, чтобы каждому работнику поручалась работа, соответствующая уровню его знаний и практическому опыту. Поэтому, распределяя работников по рабочим местам, необходимо стремиться к тому, чтобы сложность выполняемых работ имела минимальные отклонения и соответствовала квалификации исполнителя. Результаты деятельности организации зависят от того, насколько работники соответствуют занимаемым рабочим местам, а рабочие места – работникам.

*Контрольные вопросы:*

1. Приведите определение экономической категории «основные средства предприятия ЖКК»?
2. Приведите классификацию основных средств на предприятиях ЖКК?
3. В чем экономический смысл понятия амортизация?
4. Что такое моральный и физический износ основных средств? В чем разница между ними?
5. Приведите определение экономической категории «оборотные средства предприятия ЖКК»?
6. Охарактеризуйте состав и структуру оборотных средств предприятий ЖКК?

7. Каким образом происходит определение потребности в оборотных средствах? Перечислите основные методы нормирования оборотных средств на предприятиях ЖКК?

8. Приведите определение экономической категории «трудовые ресурсы»?

9. Перечислите компоненты и характеристики трудовых ресурсов на предприятиях ЖКК?

10. Назовите основные категории персонала на предприятиях ЖКК?

11. Дайте характеристику половозрастной структуры персонала предприятия ЖКК?

12. Перечислите принципы подбора и распределения сотрудников на предприятиях ЖКК?

### ***Практическая работа 3. Анализ производственных ресурсов предприятия жилищно-коммунального комплекса***

*Цель работы:* овладеть навыками проведения анализа производственных ресурсов предприятия жилищно-коммунального комплекса. Сформировать навыки построения аналитических таблиц и графиков по основным и оборотным средствам предприятия жилищно-коммунального комплекса, а также трудовым ресурсам.

*Исходные данные:*

Таблица 13

#### **Основные показатели производственных ресурсов предприятия теплоснабжения МУП «Тепловые сети» г. Киржач**

| Показатели производственных ресурсов | Ед. изм. | Период   |          |          |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
|                                      |          | 2020     | 2021     | 2022     |
| <b>Величина основных средств</b>     |          |          |          |          |
| Здания                               | руб.     | 21472729 | 24852937 | 26689443 |
| Сооружения                           | руб.     | 1307778  | 1342429  | 1360238  |
| Машины и оборудование                | руб.     | 17684642 | 20892658 | 22569142 |
| Транспортные средства                | руб.     | 4959145  | 4987468  | 5626374  |

Продолжение табл. 13

|  |      |           |           |           |
|--|------|-----------|-----------|-----------|
| Производственный и хозяйственный инвентарь               | руб. | 1623763   | 1640148   | 1662049   |
| Прочие   | руб. | 604731    | 622977    | 694440    |
| <b>Накопленная величина амортизации основных средств</b> |      |           |           |           |
| Здания   | руб. | 3687831   | 4382784   | 5115254   |
| Сооружения   | руб. | 516763    | 643101    | 738886    |
| Машины и оборудование                                    | руб. | 14266274  | 14915277  | 14728455  |
| Транспортные средства                                    | руб. | 1199049   | 1339977   | 1611848   |
| Производственный и хозяйственный инвентарь               | руб. | 1511112   | 1535589   | 1534835   |
| Прочие   | руб. | 312211    | 362867    | 414682    |
| <b>Величина оборотных средств</b>                        |      |           |           |           |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности           | руб. | 4053162   | 4220034   | 4037440   |
| Готовая продукция и товары для перепродажи               | руб. | 5221374   | 6118168   | 6240135   |
| Расходы будущих периодов                                 | руб. | 748621    | 98097     | 68838     |
| Дебиторская задолженность                                | руб. | 18792556  | 20394929  | 21053891  |
| Денежные средства и денежные эквиваленты                 | руб. | 156822665 | 170809388 | 203462790 |
| Прочие оборотные активы                                  | руб. | 4437186   | 4000648   | 3808729   |
| <b>Основные показатели трудовых ресурсов</b>             |      |           |           |           |
| Среднесписочная численность работников                   | чел. | 292       | 288       | 282       |
| Фонд оплаты труда  | руб. | 63539791  | 67551867  | 65462072  |
| Страховые взносы   | руб. | 2155779   | 2267133   | 2362611   |
| <b>Возрастная структура</b>                              |      |           |           |           |
| 18-25  | чел. | 11        | 11        | 10        |
| 25-30  | чел. | 32        | 32        | 31        |
| 30-35  | чел. | 46        | 46        | 45        |
| 35-40  | чел. | 82        | 80        | 78        |
| 40-50  | чел. | 81        | 81        | 80        |

|                                 |      |     |     |     |
|---------------------------------|------|-----|-----|-----|
| 50-60                           | чел. | 36  | 35  | 35  |
| Свыше 60                        | чел. | 4   | 3   | 3   |
| Гендерная структура             |      |     |     |     |
| мужчина                         | чел. | 218 | 212 | 209 |
| женщина                         | чел. | 74  | 76  | 73  |
| Структура по уровню образования |      |     |     |     |
| среднее                         | чел. | 21  | 21  | 21  |
| среднее спец.                   | чел. | 79  | 77  | 75  |
| высшее                          | чел. | 192 | 190 | 186 |

### *Задание*

Провести анализ показателей производственных ресурсов предприятия теплоснабжения МУП «Тепловые сети» г. Киржач по следующему алгоритму:

- 1) Провести анализ величины основных средств, используя аналитическую таблицу для трех анализируемых периодов;
- 2) Провести анализ величины амортизационных отчислений, используя аналитическую таблицу для трех анализируемых периодов;
- 3) Провести анализ величины оборотных средств, используя аналитическую таблицу для трех анализируемых периодов;
- 4) Провести анализ показателей трудовых ресурсов, используя аналитическую таблицу для трех анализируемых периодов;
- 5) Построить круговые диаграммы по полу, возрасту и образованию за три анализируемых периода;
- 6) Сформировать общие выводы по производственным ресурсам предприятия ЖКК.

### *Ход работы*

1) Проведем анализ величины основных средств, используя аналитическую таблицу для трех анализируемых периодов (табл. 14).

Для проведения расчетов в таблице 14 вначале необходимо заполнить данными 2,3,4 колонки.

Для определения относительных значений в 5,6,7 колонках необходимо поделить значение стоимости основного средства на итогов. Например, относительное значение основного средства здания за 2020 год получается следующим образом:  $21472729/47652788=45,1\%$ ; отно-

сительное значение основного средства сооружения за 2020 год получается следующим образом:  $1307778/47652788=2,7\%$  и так далее необходимо провести расчеты структуры основных средств для каждого года.

Таблица 14

**Анализ величины основных средств  
МУП «Тепловые сети» г. Киржач**

| Величина основных средств                  | Период               |          |          |                    |      |      | Отклонение  |           |           |           | Индекс, % |           |
|--|----------------------|----------|----------|--------------------|------|------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | Абсол. значение, руб |          |          | Относ. значение, % |      |      | Абсол., руб |           | Относ., % |           | 2020-2021 | 2021-2022 |
|  | 2020                 | 2021     | 2022     | 2020               | 2021 | 2022 | 2020-2021   | 2021-2022 | 2020-2021 | 2021-2022 |           |           |
| 1  | 2                    | 3        | 4        | 5                  | 6    | 7    | 8           | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        |
| Здания                                     | 21472729             | 24852937 | 26689443 | 45,1               | 45,7 | 45,5 | 3380208     | 1836506   | 0,7       | -0,2      | 115,7     | 107,4     |
| Сооружения                                 | 1307778              | 1342429  | 1360238  | 2,7                | 2,5  | 2,3  | 34651       | 17809     | -0,3      | -0,1      | 102,6     | 101,3     |
| Машины и оборудование                      | 17684642             | 20892658 | 22569142 | 37,1               | 38,4 | 38,5 | 3208016     | 1676484   | 1,3       | 0,1       | 118,1     | 108,0     |
| Транспортные средства                      | 4959145              | 4987468  | 5626374  | 10,4               | 9,2  | 9,6  | 28323       | 638906    | -1,2      | 0,4       | 100,6     | 112,8     |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 1623763              | 1640148  | 1662049  | 3,4                | 3,0  | 2,8  | 16385       | 21901     | -0,4      | -0,2      | 101,0     | 101,3     |
| Прочие                                     | 604731               | 622977   | 694440   | 1,3                | 1,1  | 1,2  | 18246       | 71463     | -0,1      | 0,0       | 103,0     | 111,5     |
| Итого                                      | 47652788             | 54338617 | 58601686 | 100                | 100  | 100  | 6685829     | 4263069   | 0,0       | 0,0       | 114,0     | 107,8     |

Для определения абсолютного отклонения в 8 и 9 колонках необходимо вычесть из абсолютного значения более позднего периода абсолютное значение более раннего периода. Например, абсолютное отклонение по статье здания за 2020-2021 год получается следующим образом:  $24852937-21472729=3380208$  тыс. руб.; абсолютное отклонение по статье сооружения за 2020-2021 год получается следующим образом:  $1342429-1307778=34651$  тыс. руб. и так далее. Для 2021-2022 года расчеты будут аналогичны.

Для определения относительного отклонения в 10 и 11 колонках необходимо вычесть из относительного значения более позднего периода относительное значение более раннего периода. Например, относительное отклонение по статье здания за 2020-2021 год получается следующим образом:  $45,7-45,1=0,7\%$ ; относительное отклонение по

статье сооружения за 2020-2021 год получается следующим образом:  $2,5-2,7=-0,3\%$  и так далее. Для 2021-2022 года расчеты будут аналогичны.

Для определения индекса в 12 и 13 колонках необходимо разделить абсолютное значение более позднего периода на абсолютное значение более раннего периода и умножить это значение на 100%. Например, индекс по статье здания за 2020-2021 год получается следующим образом:  $24852937/21472729*100\%=118,8\%$ ; индекс по статье сооружения за 2020-2021 год получается следующим образом:  $1342429/1307778*100\%=124,4\%$  и так далее. Для 2021-2022 года расчеты будут аналогичны.

Для наглядности, построим графики динамики изменения основных средств МУП «Тепловые сети» г. Киржач на рис. 20.

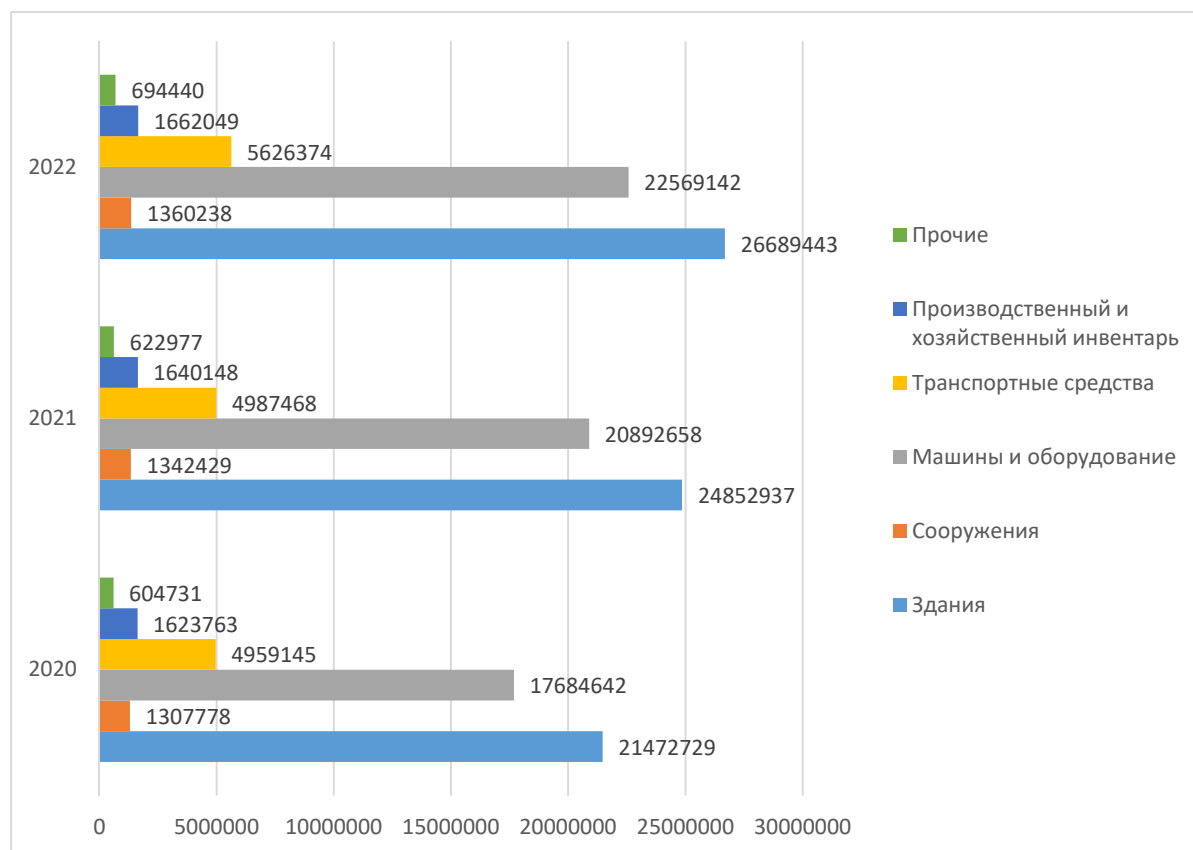


Рис. 20. Динамика изменения основных средств МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, тыс. руб.

Вывод: исходя из рисунка 20, можно сделать вывод о том, что стоимость основных средств МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-

2021 год возросла на 6685829 тыс. руб. (14%); в 2021-2022 рост составил уже 4263069 тыс. руб. (7,5%).

В 2020-2021 году самый большой рост в абсолютном и относительном выражении продемонстрировали следующие статьи основных средств: машины и оборудование – 3208016 тыс. руб. (18,1%) и здания – 3380208 тыс. руб. (15,7%). В 2020-2021 году самый низкий рост в абсолютном и относительном выражении продемонстрировали следующие статьи основных средств: транспортные средства – 28323 тыс. руб. (0,6%) и производственный и хозяйственный инвентарь – 16385 тыс. руб. (1,0%).

В 2021-2022 году самый большой рост в абсолютном выражении продемонстрировали следующие статьи основных средств: машины и оборудование – 3208016 тыс. руб. (8%) и здания – 1836506 тыс. руб. (7,4%). В 2021-2022 году самый низкий рост в абсолютном и относительном выражении продемонстрировали следующие статьи основных средств: сооружения – 17809 тыс. руб. (1,3%) и производственный и хозяйственный инвентарь – 21901 тыс. руб. (1,3%).

2) Проведем анализ величины амортизационных отчислений, используя аналитическую таблицу для трех анализируемых периодов (табл. 15).

Все расчеты по таблице 15 проводятся аналогично таблице 14. Проведя все расчеты, необходимо построить графики динамики изменения величины амортизационных отчислений МУП «Тепловые сети» г. Киржач на рис. 21.

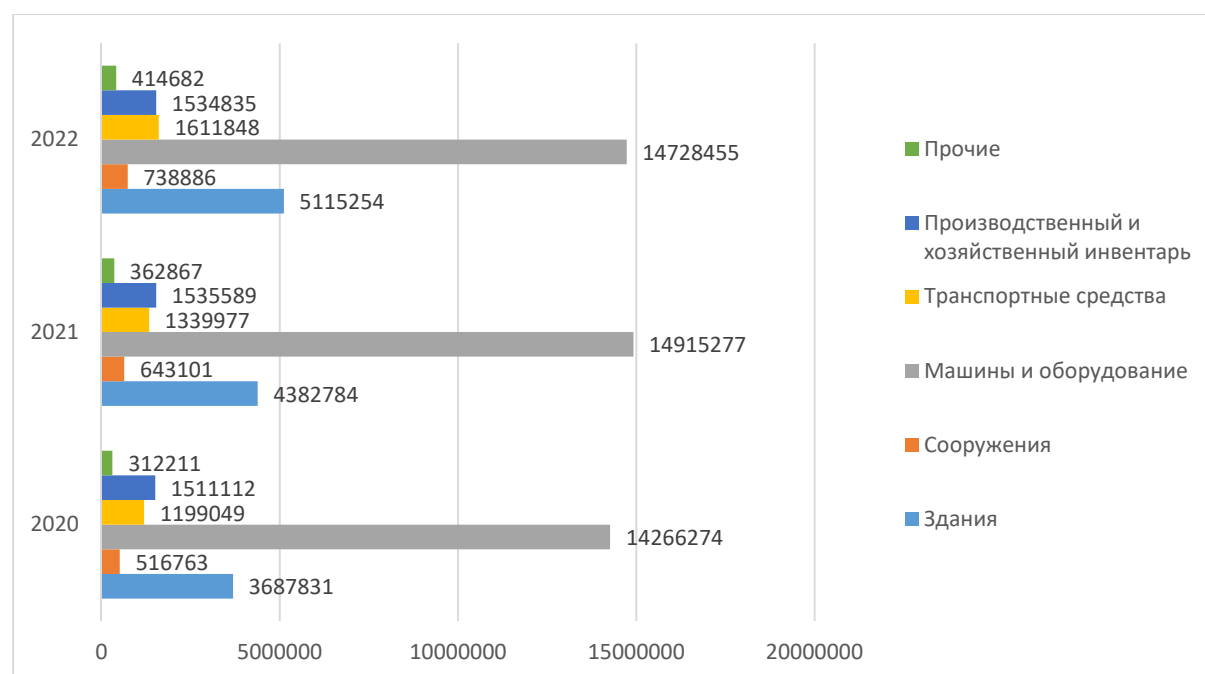
Вывод: исходя из рисунка 21, можно сделать вывод о том, что величина амортизационных отчислений МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2021 год возросла на 1686355 тыс. руб. (7,8%); в 2021-2022 рост составил уже меньше - 964365 тыс. руб. (4,2%).

В 2020-2021 году самый большой рост в абсолютном выражении продемонстрировали следующие статьи величины амортизационных отчислений: машины и оборудование – 649003 тыс. руб. (4,5%) и здания – 694953 тыс. руб. (18,8%). В 2020-2021 году самый низкий рост в абсолютном продемонстрировали следующие статьи величины амортизационных отчислений: прочие – 50656 тыс. руб. (16,2%) и производственный и хозяйственный инвентарь – 24477 тыс. руб. (1,6%).

Таблица 15

**Анализ величины амортизационных отчислений  
МУП «Тепловые сети» г. Киржач**

| Величина основных средств                  | Период               |          |          |                    |      |      | Отклонение  |           |           |           | Индекс, % |           |
|--|----------------------|----------|----------|--------------------|------|------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | Абсол. значение, руб |          |          | Относ. значение, % |      |      | Абсол., руб |           | Относ., % |           | 2020-2021 | 2021-2022 |
|  | 2020                 | 2021     | 2022     | 2020               | 2021 | 2022 | 2020-2021   | 2021-2022 | 2020-2021 | 2021-2022 |           |           |
| 1  | 2                    | 3        | 4        | 5                  | 6    | 7    | 8           | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        |
| Здания                                     | 3687831              | 4382784  | 5115254  | 17,2               | 18,9 | 21,2 | 694953      | 732470    | 1,7       | 2,3       | 118,8     | 116,7     |
| Сооружения                                 | 516763               | 643101   | 738886   | 2,4                | 2,8  | 3,1  | 126338      | 95785     | 0,4       | 0,3       | 124,4     | 114,9     |
| Машины и оборудование                      | 14266274             | 14915277 | 14728455 | 66,4               | 64,3 | 61,0 | 649003      | -186822   | -2,0      | -3,3      | 104,5     | 98,7      |
| Транспортные средства                      | 1199049              | 1339977  | 1611848  | 5,6                | 5,8  | 6,7  | 140928      | 271871    | 0,2       | 0,9       | 111,8     | 120,3     |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 1511112              | 1535589  | 1534835  | 7,0                | 6,6  | 6,4  | 24477       | -754      | -0,4      | -0,3      | 101,6     | 100,0     |
| Прочие                                     | 312211               | 362867   | 414682   | 1,5                | 1,6  | 1,7  | 50656       | 51815     | 0,1       | 0,2       | 116,2     | 114,3     |
| Итого                                      | 21493240             | 23179595 | 24143960 | 100                | 100  | 100  | 1686355     | 964365    | 0,0       | 0,0       | 107,8     | 104,2     |



**Рис. 21. Динамика изменения величины амортизационных отчислений МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, тыс. руб.**



В 2021-2022 году самый большой рост в абсолютном выражении продемонстрировали следующие статьи величины амортизационных отчислений: транспортные средства – 271871 тыс. руб. (20,3%) и здания – 732470 тыс. руб. (1678%). В 2020-2021 году самый низкий рост в абсолютном выражении продемонстрировали следующие статьи величины амортизационных отчислений: машины и оборудование – -186822 тыс. руб. (-1,3%) и производственный и хозяйственный инвентарь – -754 тыс. руб. (0%).

3) Проведем анализ величины оборотных средств, используя аналитическую таблицу для трех анализируемых периодов (табл. 16).

Таблица 16

**Анализ величины оборотных средств  
МУП «Тепловые сети» г. Киржач**

| Величина оборотных средств                     | Период               |         |         |                    |       |       | Отклонение  |           |           |           | Индекс, % |           |
|--|----------------------|---------|---------|--------------------|-------|-------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | Абсол. значение, руб |         |         | Относ. значение, % |       |       | Абсол., руб |           | Относ., % |           | 2020-2021 | 2021-2022 |
|  | 2020                 | 2021    | 2022    | 2020               | 2021  | 2022  | 2020-2021   | 2021-2022 | 2020-2021 | 2021-2022 |           |           |
| 1  | 2                    | 3       | 4       | 5                  | 6     | 7     | 8           | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | 405316               | 422003  | 403744  | 8,37               | 7,99  | 7,15  | 16687       | -18259    | -0,38     | -0,84     | 104,12    | 95,67     |
| Готовая продукция и товары для перепродажи     | 522137               | 611816  | 624013  | 10,78              | 11,59 | 11,05 | 89679       | 12197     | 0,81      | -0,54     | 117,18    | 101,99    |
| Расходы будущих периодов                       | 74862                | 98097   | 68838   | 1,55               | 1,86  | 1,22  | 23235       | -29259    | 0,31      | -0,64     | 131,04    | 70,17     |
| Дебиторская задолженность                      | 1879255              | 2039492 | 2105389 | 38,80              | 38,63 | 37,28 | 160237      | 65897     | -0,17     | -1,35     | 108,53    | 103,23    |
| Денежные средства и денежные эквиваленты       | 1568226              | 1708093 | 2034627 | 32,38              | 32,35 | 36,03 | 139867      | 326534    | -0,02     | 3,67      | 108,92    | 119,12    |
| Прочие оборотные активы                        | 393718               | 400064  | 410872  | 8,13               | 7,58  | 7,28  | 6346        | 10808     | -0,55     | -0,30     | 101,61    | 102,70    |
| Итого  | 4843514              | 5279565 | 5647483 | 100                | 100   | 100   | 436051      | 367918    | 0         | 0         | 109       | 106,97    |

Все расчеты по таблице 16 проводятся аналогично таблице 14. Проведя все расчеты, необходимо построить графики динамики изменения величины оборотных средств МУП «Тепловые сети» г. Киржач на рис. 22.

Вывод: исходя из рисунка 22, можно сделать вывод о том, что стоимость оборотных средств МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2021 год возросла на 436051 тыс. руб. (9%); в 2021-2022 рост составил уже меньше - 367918 тыс. руб. (6,97%).

В 2020-2021 году самый большой рост в абсолютном выражении продемонстрировали следующие статьи оборотных средств: дебиторская задолженность – 160237 тыс. руб. (8,53%) и денежные средства и денежные эквиваленты – 139867 тыс. руб. (8,92%). В 2020-2021 году самый низкий рост в абсолютном выражении продемонстрировали следующие статьи оборотных средств: сырье и материалы – 16687 тыс. руб. (4,12%) и прочие оборотные активы – 6346 тыс. руб. (1,61%).

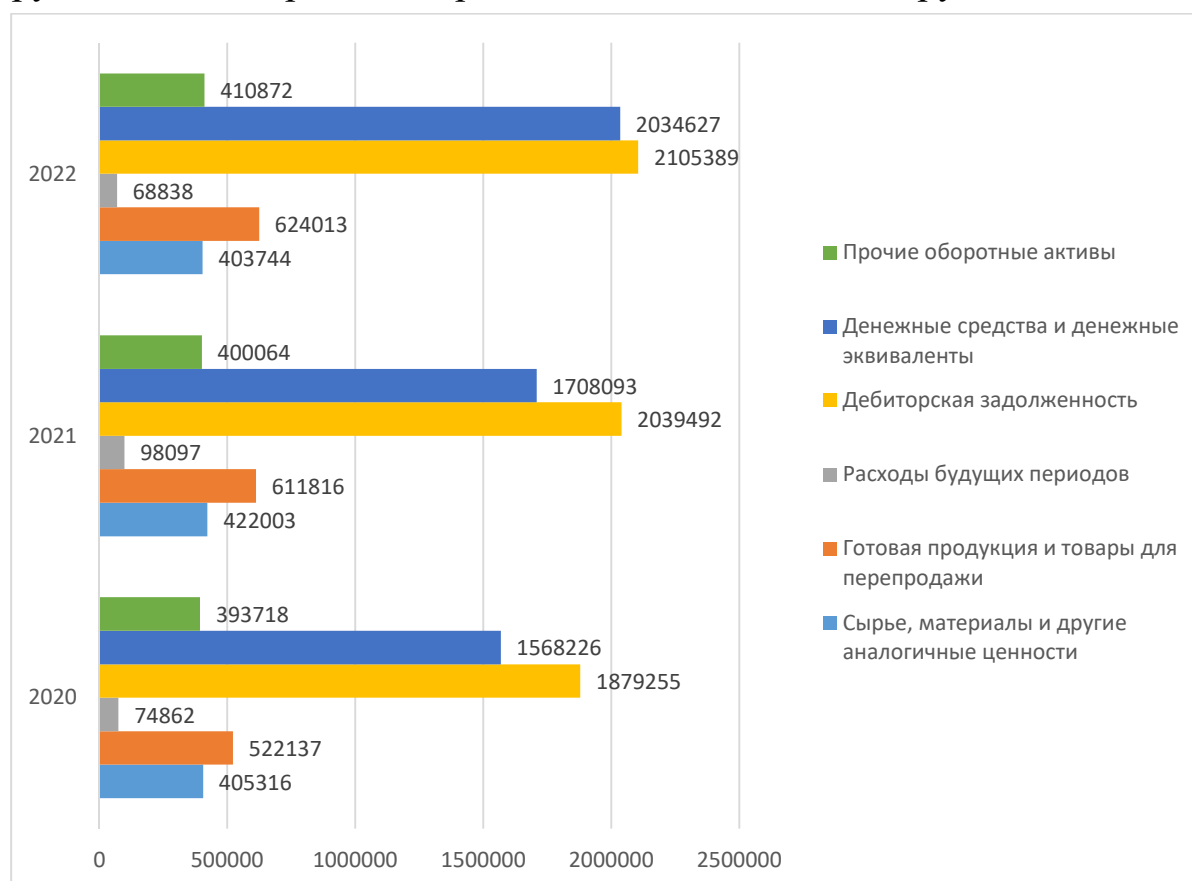


Рис. 22. Динамика изменения величины оборотных средств МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, тыс. руб.

В 2021-2022 году самый большой рост в абсолютном выражении продемонстрировали следующие статьи оборотных средств: дебиторская задолженность – 65897 тыс. руб. (3,23%) и денежные средства и денежные эквиваленты – 326534 тыс. руб. (19,12%). В 2021-2022 году самый низкий рост в абсолютном выражении продемонстрировали следующие статьи оборотных средств: сырье и материалы – -18259 тыс. руб. (-4,23%) и расходы будущих периодов – -29259 тыс. руб. (-29,83%).

Стоит отметить высокий рост денежных средств за 2020-2022 год. Данный факт способствует сильному росту платежеспособности предприятия, но сильно сокращает оборачиваемость, которая дает в будущем рост выручки и прибыли. Также стоит отметить сильный рост дебиторской задолженности, что свидетельствует о росте неплательщиков среди населения и предприятий. Необходимо работать с взысканием дебиторской задолженности, особое внимание необходимо уделить просроченной дебиторской задолженности.

4) Проведем анализ показателей трудовых ресурсов, используя аналитическую таблицу для трех анализируемых периодов (табл. 17).

Таблица 17

Анализ динамики показателей трудовых ресурсов  
МУП «Тепловые сети» г. Киржач

| Показатели по трудовым ресурсам              | Период   |          |          | Отклонение |           | Индекс, % |           |
|--|----------|----------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|
|  |          |          |          |            |           | 2020-2021 | 2021-2022 |
|  | 2020     | 2021     | 2022     | 2020-2021  | 2021-2022 | 2020-2021 | 2021-2022 |
| Среднесписочная численность работников, чел. | 292      | 288      | 282      | -4         | -6        | 98,6      | 97,9      |
| Фонд оплаты труда, руб.                      | 63539791 | 67551867 | 65462072 | 4012076    | -2089795  | 106,3     | 96,9      |
| Страховые взносы, руб.                       | 2155779  | 2267133  | 2362611  | 111354     | 95478     | 105,2     | 104,2     |

Все расчеты по таблице 17 проводятся аналогично таблице 14, без учета относительных значений. Проведя все расчеты, необходимо построить графики динамики изменения показателей трудовых ресурсов МУП «Тепловые сети» г. Киржач на рис. 23-24.



Рис. 23. Динамика изменения среднесписочной численности МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, чел.

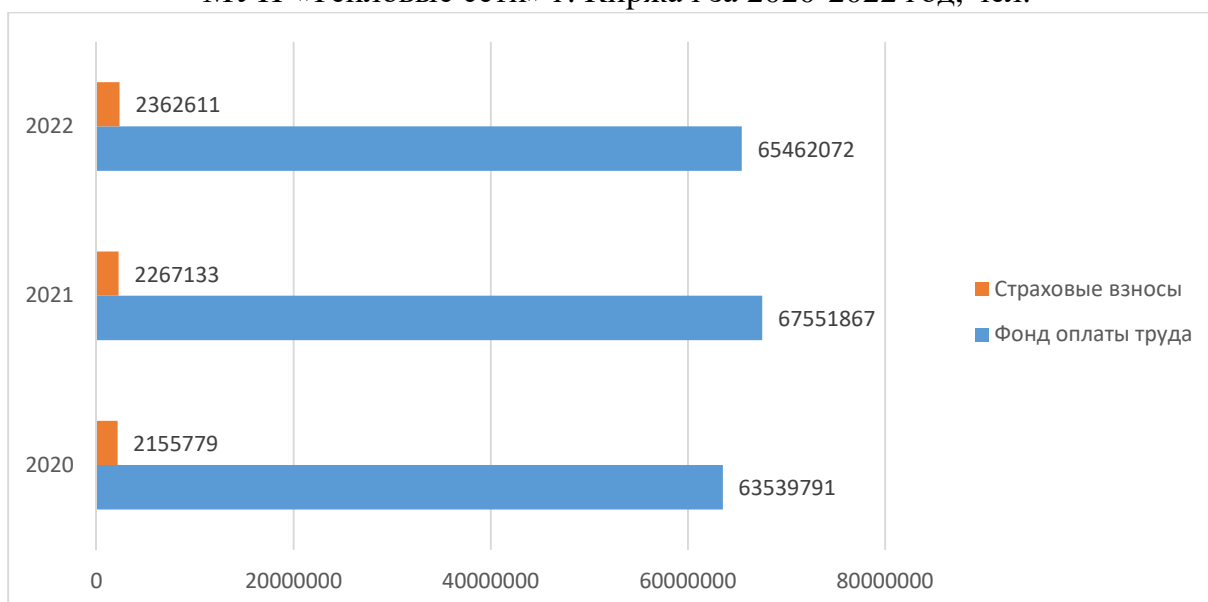


Рис. 24. Динамика изменения фонда оплаты труда и страховых взносов МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, тыс. руб.

Вывод: исходя из рисунков 23-24, можно сделать вывод о том, что среднесписочная численность МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2021 год сократилась на 4 человека; в 2021-2022 сокращение составило уже 6 человек. Фонд оплаты труда в 2020-2021 году вырос на 4012076 тыс. руб. (рост 6.3%), а в 2021-2022 году фонд оплаты труда сократился на 2089795 тыс. руб. (падение на 3,1%). Страховые взносы в 2020-2021 и в 2021-2022 году возросли на 111354 и 95478 тыс. руб. соответственно. В целом предприятие ЖКК выполняет все свои социаль-

ные обязательства перед государственными органами и своими сотрудниками.

5) Построим круговые диаграммы по полу, возрасту и образованию за три анализируемых периода на рис. 25-27.

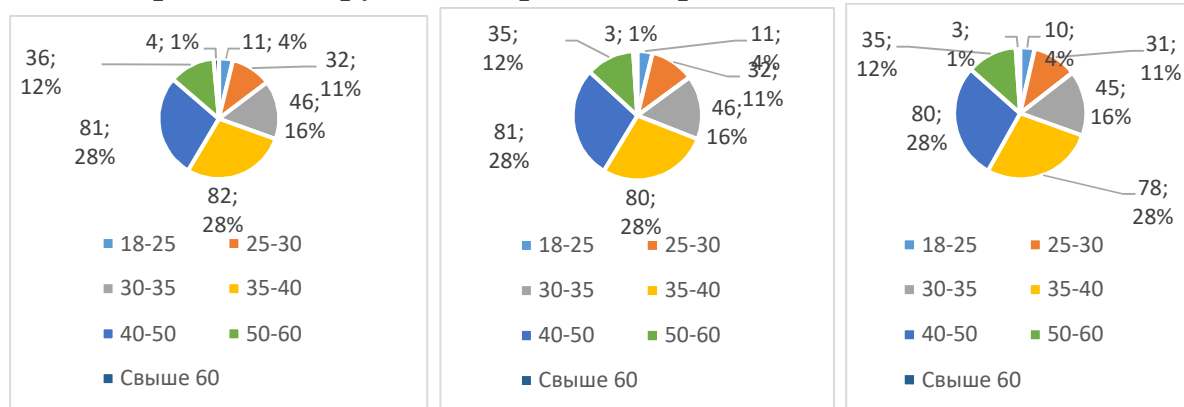


Рис. 25. Возрастная структура сотрудников МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, чел./%



Рис. 26. Гендерная (половая) структура сотрудников МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, чел./%



Рис. 27. Образовательная структура сотрудников МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, чел./%

Вывод: из представленных рисунков видно, что наибольшее число работников МУП «Тепловые сети» г. Киржач составляют мужчины (74-75%), женщины составляют всего 25-26% от общей численности. Это можно объяснить объемом большого физического труда на предприятии. Большинство сотрудников предприятия относится к возрастным категориям «30-35 лет», «35-40» лет и «40-50» лет: 16%, 28% и 28% соответственно. Возрастная структура персонала оптимальна, но требуется и привлечение молодых специалистов в будущем. 66% работников имеют высшее образование, а остальные 34% - среднее и среднее специальное. Все это говорит о высоком уровне квалификации персонала.

б) Общие выводы по производственным ресурсам предприятия ЖКК можно сформировать следующим образом:

Стоимость основных средств МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2021 год возросла на 6685829 тыс. руб. (14%); в 2021-2022 рост составил уже 4263069 тыс. руб. (7,5%). Величина амортизационных отчислений МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2021 год возросла на 1686355 тыс. руб. (7,8%); в 2021-2022 рост составил уже меньше - 964365 тыс. руб. (4,2%). Стоимость оборотных средств МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2021 год возросла на 436051 тыс. руб. (9%); в 2021-2022 рост составил уже меньше - 367918 тыс. руб. (6,97%).

Стоит отметить высокий рост денежных средств за 2020-2022 год. Данный факт способствует сильному росту платежеспособности предприятия, но сильно сокращает оборачиваемость, которая дает в будущем рост выручки и прибыли. Также стоит отметить сильный рост дебиторской задолженности, что свидетельствует о росте неплательщиков среди населения и предприятий. Необходимо работать с взысканием дебиторской задолженности, особое внимание необходимо уделить просроченной дебиторской задолженности.

Среднесписочная численность МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2021 год сократилась на 4 человека; в 2021-2022 сокращение составило уже 6 человек. Фонд оплаты труда в 2020-2021 году вырос на 4012076 тыс. руб. (рост 6,3%), а в 2021-2022 году фонд оплаты труда сократился на 2089795 тыс. руб. (падение на 3,1%). Страховые взносы в 2020-2021 и в 2021-2022 году возросли на 111354 и 95478 тыс. руб. соответственно. В целом предприятие ЖКК выполняет все свои социаль-

ные обязательства перед государственными органами и своими сотрудниками.

Наибольшее число работников МУП «Тепловые сети» г. Киржач составляют мужчины (74-75%), женщины составляют всего 25-26% от общей численности. Это можно объяснить объемом большого физического труда на предприятии. Большинство сотрудников предприятия относится к возрастным категориям «30-35 лет», «35-40» лет и «40-50» лет: 16%, 28% и 28% соответственно. Возрастная структура персонала оптимальна, но требуется и привлечение молодых специалистов в будущем. 66% работников имеют высшее образование, а остальные 34% - среднее и среднее специальное. Все это говорит о высоком уровне квалификации персонала.

*Варианты заданий к практической работе №3*

Таблица 18

Основные показатели производственных ресурсов Орехово-Зуевское  
Городское предприятие Коммунального Хозяйства и Благоустройства  
МУП г. Орехово-Зуево  
(Вариант №1)

| Показатели производственных ресурсов              | Ед. изм. | Период   |          |          |
|---|----------|----------|----------|----------|
|   |          | 2020     | 2021     | 2022     |
| Величина основных средств                         |          |          |          |          |
| Здания  | руб.     | 18656236 | 19658984 | 20565781 |
| Сооружения  | руб.     | 2568963  | 2689487  | 2785989  |
| Машины и оборудование                             | руб.     | 13569854 | 14568895 | 14985698 |
| Транспортные средства                             | руб.     | 8596856  | 8441235  | 7545699  |
| Производственный и хозяйственный инвентарь        | руб.     | 623589   | 745896   | 655182   |
| Прочие  | руб.     | 423569   | 468958   | 489625   |
| Накопленная величина амортизации основных средств |          |          |          |          |
| Здания  | руб.     | 4568965  | 4789255  | 4956888  |
| Сооружения  | руб.     | 895666   | 956566   | 975896   |
| Машины и оборудование                             | руб.     | 3026627  | 3491527  | 3692845  |

Продолжение табл. 18

|  |      |           |           |          |
|--|------|-----------|-----------|----------|
| Транспортные средства                          | руб. | 1586968   | 1653244   | 1779633  |
| Производственный и хозяйственный инвентарь     | руб. | 123568    | 128963    | 138965   |
| Прочие   | руб. | 56896     | 69758     | 72589    |
| Величина оборотных средств                     |      |           |           |          |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности | руб. | 4039698   | 9300688   | 3318698  |
| Готовая продукция и товары для перепродажи     | руб. | 125890    | 136984    | 145589   |
| Расходы будущих периодов                       | руб. | 12581     | 98097     | 68838    |
| Дебиторская задолженность                      | руб. | 11193589  | 15924321  | 16987987 |
| Денежные средства и денежные эквиваленты       | руб. | 124300665 | 229838388 | 17348790 |
| Прочие оборотные активы                        | руб. | 55186     | 40648     | 16729    |
| Основные показатели трудовых ресурсов          |      |           |           |          |
| Среднесписочная численность работников         | чел. | 122       | 125       | 115      |
| Фонд оплаты труда                              | руб. | 45548966  | 47856896  | 44689687 |
| Страховые взносы                               | руб. | 205896    | 198562    | 195689   |
| Возрастная структура                           |      |           |           |          |
| 18-25  | чел. | 8         | 8         | 5        |
| 25-30  | чел. | 18        | 19        | 17       |
| 30-35  | чел. | 23        | 23        | 23       |
| 35-40  | чел. | 32        | 32        | 30       |
| 40-50  | чел. | 40        | 42        | 39       |
| 50-60  | чел. | 1         | 1         | 1        |
| Свыше 60                                       | чел. | 0         | 0         | 0        |
| Гендерная структура                            |      |           |           |          |
| мужчина  | чел. | 95        | 97        | 90       |
| женщина  | чел. | 27        | 28        | 25       |
| Структура по уровню образования                |      |           |           |          |
| среднее  | чел. | 11        | 10        | 8        |



Окончание табл. 18

|               |      |    |    |    |
|---------------|------|----|----|----|
| среднее спец. | чел. | 56 | 60 | 52 |
| высшее        | чел. | 55 | 55 | 55 |

Таблица 19

**Основные показатели производственных ресурсов  
предприятия теплоснабжения МУП «Тепловые сети» г. Городец  
(Вариант №2)**

| Показатели производственных ресурсов                     | Ед. изм. | Период    |           |          |
|--|----------|-----------|-----------|----------|
|  |          | 2020      | 2021      | 2022     |
| <b>Величина основных средств</b>                         |          |           |           |          |
| Здания   | руб.     | 42108300  | 36497720  | 44214660 |
| Сооружения   | руб.     | 14036100  | 14338390  | 18013380 |
| Машины и оборудование                                    | руб.     | 35090250  | 31283760  | 37664340 |
| Транспортные средства                                    | руб.     | 21054150  | 22159330  | 29476440 |
| Производственный и хозяйственный инвентарь               | руб.     | 14036100  | 14338390  | 19650960 |
| Прочие   | руб.     | 7018050   | 5213960   | 6550320  |
| <b>Накопленная величина амортизации основных средств</b> |          |           |           |          |
| Здания   | руб.     | 12568998  | 11456872  | 13568965 |
| Сооружения   | руб.     | 4502238   | 4126598   | 4568968  |
| Машины и оборудование                                    | руб.     | 18968965  | 16895687  | 19865478 |
| Транспортные средства                                    | руб.     | 10865987  | 11236598  | 15896322 |
| Производственный и хозяйственный инвентарь               | руб.     | 5689698   | 5897485   | 6859698  |
| Прочие   | руб.     | 3265598   | 2589689   | 3245896  |
| <b>Величина оборотных средств</b>                        |          |           |           |          |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности           | руб.     | 160947787 | 170899876 | 95208965 |
| Готовая продукция и товары для перепродажи               | руб.     | 96587     | 101256    | 45368    |

Окончание табл. 19

|  |      |           |           |          |
|--|------|-----------|-----------|----------|
| Расходы будущих периодов                     | руб. | 21256     | 32145     | 35486    |
| Дебиторская задолженность                    | руб. | 138271228 | 112311895 | 83444555 |
| Денежные средства и денежные эквиваленты     | руб. | 734665    | 483388    | 1311790  |
| Прочие оборотные активы                      | руб. | 323186    | 224648    | 270729   |
| <b>Основные показатели трудовых ресурсов</b> |      |           |           |          |
| Среднесписочная численность работников       | чел. | 180       | 175       | 165      |
| Фонд оплаты труда                            | руб. | 47895689  | 45896359  | 41265896 |
| Страховые взносы                             | руб. | 215680    | 206353    | 178654   |
| <b>Возрастная структура</b>                  |      |           |           |          |
| 18-25  | чел. | 5         | 4         | 3        |
| 25-30  | чел. | 27        | 27        | 25       |
| 30-35  | чел. | 40        | 38        | 34       |
| 35-40  | чел. | 52        | 52        | 50       |
| 40-50  | чел. | 51        | 51        | 50       |
| 50-60  | чел. | 3         | 2         | 2        |
| Свыше 60                                     | чел. | 2         | 1         | 1        |
| <b>Гендерная структура</b>                   |      |           |           |          |
| мужчина                                      | чел. | 145       | 142       | 135      |
| женщина                                      | чел. | 35        | 33        | 30       |
| <b>Структура по уровню образования</b>       |      |           |           |          |
| среднее                                      | чел. | 21        | 21        | 21       |
| среднее спец.                                | чел. | 79        | 77        | 75       |
| высшее                                       | чел. | 192       | 190       | 186      |

Таблица 20

**Основные показатели производственных ресурсов  
предприятия теплоснабжения МУП «Тепловые сети» г. Гатчина  
(Вариант 3)**

| Показатели производственных ресурсов | Ед. изм. | Период    |           |           |
|--------------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|
|                                      |          | 2020      | 2021      | 2022      |
| <b>Величина основных средств</b>     |          |           |           |           |
| Здания                               | руб.     | 292412100 | 282016000 | 289745100 |

Продолжение табл. 20

|  |      |           |           |           |
|--|------|-----------|-----------|-----------|
| Сооружения   | руб. | 97470700  | 110792000 | 118044300 |
| Машины и оборудование                                    | руб. | 243676750 | 241728000 | 246819900 |
| Транспортные средства                                    | руб. | 146206050 | 171224000 | 193163400 |
| Производственный и хозяйственный инвентарь               | руб. | 97470700  | 110792000 | 128775600 |
| Прочие   | руб. |           |           |           |
| <b>Накопленная величина амортизации основных средств</b> |      |           |           |           |
| Здания   | руб. | 120568965 | 114568960 | 118965632 |
| Сооружения   | руб. | 45689962  | 50586956  | 55896362  |
| Машины и оборудование                                    | руб. | 112568965 | 105896326 | 125689558 |
| Транспортные средства                                    | руб. | 56956896  | 61235987  | 721458896 |
| Производственный и хозяйственный инвентарь               | руб. | 25689741  | 28956874  | 32659841  |
| Прочие   | руб. | 11256895  | 13589664  | 14562321  |
| <b>Величина оборотных средств</b>                        |      |           |           |           |
| Сырье, материалы и другие аналогичные ценности           | руб. | 31188787  | 30953876  | 25294965  |
| Готовая продукция и товары для перепродажи               | руб. | 0         | 0         | 0         |
| Расходы будущих периодов                                 | руб. | 0         | 1997145   | 2681486   |
| Дебиторская задолженность                                | руб. | 175091228 | 171050895 | 176780555 |
| Денежные средства и денежные эквиваленты                 | руб. | 25544623  | 42153142  | 34661893  |
| Прочие оборотные активы                                  | руб. | 3776186   | 3788221   | 3291562   |
| <b>Основные показатели трудовых ресурсов</b>             |      |           |           |           |
| Среднесписочная численность работников                   | чел. | 155       | 148       | 142       |
| Фонд оплаты труда  | руб. | 41589632  | 39568795  | 39789962  |
| Страховые взносы   | руб. | 185692    | 174568    | 172659    |
| <b>Возрастная структура</b>                              |      |           |           |           |

Окончание табл. 20

|                                 |      |     |     |     |
|---------------------------------|------|-----|-----|-----|
| 18-25                           | чел. | 5   | 4   | 4   |
| 25-30                           | чел. | 18  | 16  | 15  |
| 30-35                           | чел. | 29  | 27  | 25  |
| 35-40                           | чел. | 41  | 40  | 40  |
| 40-50                           | чел. | 46  | 45  | 44  |
| 50-60                           | чел. | 14  | 14  | 13  |
| Свыше 60                        | чел. | 2   | 2   | 1   |
| Гендерная структура             |      |     |     |     |
| мужчина                         | чел. | 120 | 115 | 112 |
| женщина                         | чел. | 35  | 33  | 30  |
| Структура по уровню образования |      |     |     |     |
| среднее                         | чел. | 11  | 9   | 8   |
| среднее спец.                   | чел. | 54  | 52  | 50  |
| высшее                          | чел. | 90  | 87  | 84  |

На основе варианта, назначаемого преподавателем, необходимо провести анализ производственных ресурсов предприятия жилищно-коммунального комплекса по следующему алгоритму (табл. 18-20):

- 1) Провести анализ величины основных средств, используя аналитическую таблицу для трех анализируемых периодов;
- 2) Провести анализ величины амортизационных отчислений, используя аналитическую таблицу для трех анализируемых периодов;
- 3) Провести анализ величины оборотных средств, используя аналитическую таблицу для трех анализируемых периодов;
- 4) Провести анализ показателей трудовых ресурсов, используя аналитическую таблицу для трех анализируемых периодов;
- 5) Построить круговые диаграммы по полу, возрасту и образованию за три анализируемых периода;
- 6) Сформировать общие выводы по производственным ресурсам предприятия ЖКК.

### *Список рекомендуемой литературы*

1. Васильева, А. С. Экономика предприятия: учебное пособие / А.С. Васильева, М.Н. Кузнецова. – Москва: ИНФРА-М, 2022. – 99 с. – (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-110896-3.

2. Волков, О. И. Экономика предприятия: учебное пособие / О.И. Волков, В.К. Складенко. – 2-е изд. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 264 с. – (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-006306-5.

3. Грибов, В. Д. Экономика предприятия: учебник. Практикум / В.Д. Грибов, В.П. Грузинов. - 8-е изд., перераб. и доп. – Москва: КУРС: ИНФРА-М, 2023. – 448 с. - ISBN 978-5-906923-73-8.

4. Экономика предприятия: учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям / под ред. проф. В.Я. Горфинкеля. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 663 с. - (Серия «Золотой фонд российских учебников»). - ISBN 978-5-238-02371-7.

## **Тема 4. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **4.1. Доходы и расходы предприятий жилищно-коммунального комплекса**

Ключевым документом, отражающим результаты экономической деятельности предприятий ЖКК является отчет о финансовых результатах. Основное назначение отчета о финансовых результатах состоит в том, что он должен характеризовать финансовые результаты деятельности предприятия ЖКК за отчетный год. Основными статьями отчета являются доходы и расходы.

*Доходами предприятия ЖКК* признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этого предприятия, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Не признаются доходами предприятия ЖКК поступления от других юридических и физических лиц:

- сумм НДС, акцизов, налога с продаж, экспортных пошлин и иных аналогичных обязательных платежей;
- по договорам комиссии;
- авансов в счет оплаты товаров, работ, услуг;
- в погашение кредита, займа, предоставленного заемщику.

Выручка, операционные и внереализационные доходы (выручка от продажи продукции (товаров, услуг), выручка от выполнения работ (оказания услуг) и т.п.), составляющие пять и более процентов от общей суммы доходов предприятия ЖКК за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности.

*Расходами предприятия ЖКК* признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этого предприятия, за исключением уменьшения вкладов участников (собственников имущества).

Не признается расходами предприятия ЖКК выбытие активов:

- в связи с приобретением (созданием) внеоборотных активов (ОС, незавершенного строительства, НМА и т.п.);
- вклады в УК других предприятий, приобретение акций АО и иных ценных бумаг не с целью перепродажи;
- перечисление средств, связанное с благотворительной деятельностью;
- в виде авансов, задатка в счет оплаты материально-производительных запасов и иных ценностей, работ, услуг;
- в погашение кредита, займа, полученного предприятием ЖКК и т.п.

В случае выделения в отчете о финансовых результатах видов доходов, каждый из которых в отдельности составляет пять и более процентов от общей суммы доходов предприятия ЖКК за отчетный год, в нем показывается соответствующая каждому виду часть расходов. Структура отчета о финансовых результатах состоит из четырех разделов. Рассмотрим экономическое содержание показателей каждого из ресурсов отчета:

*Раздел I. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.*

*Доходами от обычных видов деятельности* являются выручка от продажи продукции, товаров, услуг, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее – выручка).

*Расходами по обычным видам деятельности* являются расходы, связанные с изготовлением продукции или оказанием услуги, приобретением и продажей товара или услуги. Такими расходами также считаются расходы, осуществление которых связано с выполнением работ, оказанием услуг.

Расходами по обычным видам деятельности считается также возмещение стоимости основных средств, НМА и иных амортизируемых активов, осуществляемых в виде амортизационных отчислений.

У предприятий, предметом деятельности которых является предоставление за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов по договору аренды, выручкой (расходами), получение (осуществление) которых связано с этой деятельностью.

У предприятий, предметом деятельности которых является предоставление за плату прав, возникающих из патентов на изобре-

ния, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности, выручкой (расходами) считаются поступление (расходы), получение (осуществление) которых связано с этой деятельностью.

У предприятий ЖКК, предметом деятельности которых является участие в уставных капиталах других предприятий, выручкой (расходами) считаются поступление (расходы), получение (осуществление) которых связано с этой деятельностью.

*1. По строке 2110 «Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и иных обязательных платежей)»* показывается выручка от реализации готовой продукции (работ, услуг), от продажи товаров и т.п., учитывается на счете 46 «Реализация продукции (работ, услуг)» для определения финансовых результатов от обычных видов деятельности.

Определяя показатель по строке 2110, предприятие должно учитывать суммовые разницы, возникающие при продаже товаров (работ, услуг).

*2. По строке 2120 «Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг»* отражаются затраты предприятия ЖКК, связанные с производством и реализацией продукции, работ, услуг, выручка от продажи которых отражена по строке 2110 отчета о прибылях и убытков.

Предприятия ЖКК, занятые в снабженческой, сбытовой и иной посреднической деятельности, показывают покупную стоимость товаров или услуг, выручка от продажи которых отражена по строке 2110 формы № 2.

Затраты, связанные со сбытом услуг, а также издержки обращения в данные строки 2120 не включаются.

*3. В строке 2100 «Валовая прибыль»* отражается расчетный показатель, получаемый как разница между выручкой от продажи продукции (товаров, работ, услуг) и себестоимостью (строки 2110 – 2120)

#### *Раздел II. Коммерческие и управленческие расходы.*

*Коммерческие расходы* – это расходы на продажу товаров, продукции, работ, услуг. Состав таких расходов зависит от того, чем занимается предприятие ЖКК.

*Управленческие расходы* – это расходы, которые не связаны с производством, хранением и сбытом продукции, товаров, работ, услуг,



но необходимы для функционирования предприятия. Еще их называют общехозяйственными.

4. По статье «Коммерческие расходы» (строка 2210) отражаются:

- затраты предприятия ЖКК, занятого производством продукции, выполнением работ и оказанием услуг, – затраты по сбыту, учитываемые на счете 43 «Коммерческие расходы» и относящиеся к проданной продукции (работам, услугам);

- затраты предприятия ЖКК, занятого в торговой, снабженческой, сбытовой или иной посреднической деятельности, – издержки обращения, учитываемые на счете 44 «Издержки обращения» и приходящиеся на проданные товары.

5. По статье «Управленческие расходы» (строка 2220) отражаются суммы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в соответствии с установленным порядком и списываемые с него при определении финансовых результатов непосредственно на дебет счета 46 «Реализация продукции (работ, услуг)».

6. По строке 2200 «Прибыль (убыток) от продаж» показывает прибыль (убыток) от продаж товаров, продукции, работ, услуг, то есть финансовый результат предприятия ЖКК по обычным видам деятельности.

Для расчета данных по строке 2200 «Прибыль (убыток) от продаж» из выручки (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (строка 2110) вычитывается сумма расходов, отраженных по строкам 2120 «Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг», 2210 «Коммерческие расходы» и 2220 «Управленческие расходы».

Если организация получает убыток от продажи товаров (работ, услуг), то его отражают по строке 2200 со знаком «минус».

### *Раздел III. Операционные доходы и расходы*

*Операционными доходами являются:*

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов предприятия ЖКК;

- поступления, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;

- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров, услуг;

- и другие.

*Операционными расходами* являются:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов предприятия ЖКК;

- расходы, связанные с предоставлением за плату прав, возникающих из патентов на изобретения, промышленные образцы и других видов интеллектуальной собственности;

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других предприятий;

- проценты, уплачиваемые предприятием за предоставление ему в пользование денежных средств (кредитов, займов);

- прочие операционные расходы.

7. По статье «Доходы от участия в других организациях» (строка 2310) отражаются доходы, полученные в связи с участием в уставном (акционерном и т.п.) капитале других предприятий, а именно:

- дивиденды, за вычетом удерживаемого налоговым агентом – источником выплаты дивидендов – налога;

- стоимость имущества, полученного при выходе из общества или при ликвидации предприятия ЖКК.

Доходы от участия в других предприятиях являются:

- самостоятельным видом доходов – если в соответствии с направлениями деятельности предприятия такие доходы относятся к прочим (п. 7 ПБУ 9/99);

- составляющей выручки от реализации, если в соответствии с направлениями деятельности предприятия ЖКК такие доходы признаются доходами по обычным видам деятельности (п. 5 ПБУ 9/99).

8. По строкам 2320 «Проценты к получению» и 2330 «Проценты к уплате» отражаются суммы доходов и расходов, причитающихся в соответствии с договорами к получению или уплате, не связанные с участием в УК других предприятиях.

По данным строкам отчета отражаются:

- дивиденды (проценты) по облигациям;

- проценты по депозитам;
- суммы, причитающиеся от кредитных организаций за пользование остатками средств, находящихся на счетах предприятия ЖКК;
- проценты по заемным средствам, привлеченным для финансирования текущей деятельности.

9. По строкам 2340 «Прочие доходы» и 2350 «Прочие операционные расходы» отражаются данные по операциям, связанным с движением имущества предприятия ЖКК (основных средств, денежных средств, ценных бумаг и т.п.). К ним относятся:

- реализация ОС и прочего имущества,
- списание ОС с баланса по причине морального износа,
- сдача имущества в аренду,
- содержание законсервированных производственных мощностей и объектов, аннулирование производственных заказов (договоров),
- прекращение определенных видов оказания услуг.

При этом доходы, причитающиеся по этим операциям, и затраты, связанные с получением этих доходов, показываются по строкам 2340 и 2350 развернуто (не сальдируются).

В составе операционных доходов и расходов также отражаются:

- результаты переоценки имущества и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте;
- расходы, связанные с обслуживанием ценных бумаг (оплата консультационных и посреднических услуг, депозитарных и т.п.);
- сумма причитающихся к уплате отдельных видов налогов и сборов за счет финансовых результатов в соответствии с законодательством РФ.

10. «Прибыль (убыток) до налогообложения» (строка 2300). Величина прибыли (убытка) до налогообложения определяется как сальдо по всем доходам и расходам по обычным видам деятельности, а также операционным доходам и расходам.

*Раздел IV. Налоговые и иные обязательства предприятия.*

11. По строке «Текущий налог на прибыль и иные аналогичные обязательные платежи» (строка 2410) показывается отраженная в бухгалтерском учете сумма налога на прибыль, исчисленная предприятием ЖКК в соответствии с законодательством РФ, подлежащая перечислению в бюджет за счет прибыли в порядке ее распределения и учтенная на счете 81 «Использование прибыли», а также иные платежи

в бюджет за счет прибыли, остающейся в распоряжении предприятия ЖКК (штрафные санкции в бюджет, государственные внебюджетные фонды и т.п.)

12. Данные по строке 2400 «Чистая прибыль» определяются путем вычитания из прибыли (убытка) до налогообложения (строка 2300) текущего налога на прибыль и иных изменений отложенных налоговых обязательств, а также изменений отложенных налоговых активов.

#### **4.2. Прибыль предприятий жилищно-коммунального комплекса**

Можно сказать, что большая часть направлений в экономической науке так или иначе рассматривает механизмы формирования и распределения прибыли, не давая при этом однозначных практических рецептов наиболее успешного способа деятельности.

*Прибыль* – положительная разница между суммарными доходами (в которые входит выручка от реализации товаров и услуг, полученные штрафы и компенсации, процентные доходы и т. п.) и затратами на производство или приобретение, хранение, транспортировку, сбыт этих товаров и услуг.

Принято различать следующие виды прибыли:

*Бухгалтерская прибыль (БП)* – это точно определенная сумма между денежными поступлениями (Д), которые согласно правилам бухгалтерского учета, считаются доходом от деятельности, и затратами, которые по этим же правилам, следует считать расходами (Р),

$$БП = Д - Р \quad (18),$$

где Д – доходы предприятия ЖКК (выручка);

Р – расходы предприятия ЖКК (себестоимость).

*Экономическая прибыль (ЭП)* – менее четкий показатель, основанный, в значительной степени, не только на данных учета, но и на экспертных оценках. Такие оценки могут включать в себя: неучтенные в бухучете расходы, стоимость возможных рисков и дополнительных возможностей, упущенную выгоду, иначе экономические издержки (ЭИ), т.е. предполагаемый результат от использования средств каким-то другим способом

$$\text{ЭП} = \text{Д} - \text{ЭИ} \quad (19),$$

где Д – доходы предприятия ЖКК (выручка);

ЭИ – экономические издержки ЖКК.

*Валовая (общая) прибыль (ВП)* – сумма дохода (выручка от операции) (Д) за вычетом расходов (Р), т.е. себестоимости этой операции. Вычисляется тем же методом, что и бухгалтерская прибыль;

*Операционная прибыль (ОП)* – показатель сходный с приведенным выше, однако из выручки принято вычитать не только себестоимость конкретного действия, но и операционные издержки (ОИ), т.е. некоторые текущие расходы на основную деятельность

$$\text{ОП} = \text{Д} - \text{Р} - \text{ОИ} \quad (20),$$

где Д – доходы предприятия ЖКК(выручка);

Р – расходы предприятия ЖКК (себестоимость);

ОИ – операционные издержки.

*Чистая прибыль (ЧП)* – остаток от суммы дохода после выплаты всех издержек ( $\Sigma P$ ), в том числе налогов и отчислений от прибыли.

$$\text{ЧП} = \text{Д} - \Sigma P \quad (21),$$

где Д – доходы предприятия ЖКК (выручка);

$\Sigma P$  – все издержки предприятия ЖКК, в том числе все налоги и отчисления от прибыли.

Кроме оценки эффективности и учета средств, методика определения величины прибыли становится необходимой для правильности исчисления налогов.

Для предприятия прибыль является обязательной целью деятельности. В определенной степени - это справедливо и для предприятий ЖКК, хотя их задачи могут во многом отличаться, полученная прибыль также фиксируется в учете и распределяется согласно уставным документам.

Для предприятия имеет значение планируемая прибыль как ориентир для составления промежуточных планов: снабжения, производ-

ства, складирования, транспортировки, реализации и пр. На следующем этапе экономического цикла фактически полученную прибыль необходимо распределить в соответствии с целями предприятия ЖКК и сложившимися условиями.

Для проверки эффективности ведения дел полезно сравнить запланированную прибыль с полученной. Чтобы лучше понимать и оптимизировать систему экономических процессов внутри и, в некоторой степени, во внешней среде организации, используют специальные методы, в частности факторный анализ. Его цель состоит в оценке влияния каждого из факторов экономической системы на сумму конечной прибыли. Это удобно делать, сравнивая одноименные пункты отчета о прибылях и убытках (ОПУ) в истекшем и базисном периодах. Такой способ не может обещать абсолютной точности результатов, т.к. бывает сложно выделить степень влияния каждого фактора в отдельности.

В современной экономической науке можно выделить *три основные функции прибыли*:

- она характеризует экономический эффект, полученный в результате деятельности предприятия;
- она является основным элементом собственных финансовых ресурсов предприятия;
- она является источником формирования бюджетов различных уровней.

Все способы использования прибыли можно объединить в две общие категории: *потребление* и *инвестирование*. Если потребление означает вывод средств из предприятия ЖКК, то инвестирование предполагает дальнейшее развитие экономической системы.

Все распространенные способы получения средств для развития предприятия ЖКК можно представить в виде нескольких общих направлений:

1) Финансирование из собственной накопленной прибыли – наиболее безопасный и дешевый вариант. В случае неудачи предприятие ЖКК рискует только стоимостью вложенных средств;

2) Привлечение внешнего инвестора, например – кредит. В этом случае нужно готовиться к возврату из будущей прибыли и полученных средств, и платы за кредит. Привлечение финансирования через продажу доли в собственности предприятия ЖКК сути не меняет, либо

вложения окупаются ростом чистого дохода, либо следует говорить не о развитии, а об убытках;

3) Продажа части собственного имущества. Потеря собственности предполагает потерю доходов от использования проданного имущества. Компенсировать падение доходов возможно только за счет роста общей прибыли.

Модернизация предприятий ЖКК, в том числе при «социалистическом» подходе к финансированию, в конечном итоге тоже сводится к получению дополнительной прибыли, только рамки проекта расширяются сообразно масштабам собственника. В этом случае компенсировать затраты возможно, как из роста дохода модернизируемого предприятия, так и экономики в целом. Однако вложение средств без превышающего расходы роста доходов также считается экономически бессмысленным.

Кроме вложения полученной прибыли внутри предприятия ЖКК, выгодным может оказаться внешнее инвестирование. В таком случае средства, изъятые у одного предприятия, вкладываются в другое. Это может стать источником дополнительной выгоды для владельца средств, получателя инвестиций и экономики в целом, в связи с перераспределением средств в наиболее выгодные проекты.

### **4.3. Рентабельность предприятий жилищно-коммунального комплекса**

Термин рентабельность ведет свое происхождение от слова «рента», что в буквальном смысле обозначает «доход». Таким образом, термин рентабельность в широком смысле слова означает прибыльность, и по-другому можно назвать доходность.

*Рентабельность предприятий ЖКК* – это относительный показатель экономической эффективности деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса. Рентабельность комплексно отражает степень эффективности использования материальных, трудовых и денежных ресурсов, а также природных богатств. Также рентабельность – это основной показатель успешности работы любого предприятия.

Показатели рентабельности используют для сравнительной оценки эффективности работы отдельных предприятий и отраслей,

оказывающих различные услуги. Данные показатели оценивают полученную прибыль по отношению к затраченным производственным ресурсам. Можно заметить, что наиболее часто используют для оценки эффективности такие показатели, как рентабельность продукции (услуг) и производства. Следовательно, показатели рентабельности относятся к основным критериям для оценки уровня эффективности деятельности предприятия ЖКК. Увеличение рентабельности предполагает, что предприятие будет достигать своих целей в любой сфере жилищно-коммунального комплекса.

Показатели рентабельности характеризуют относительную доходность или прибыльность работы предприятия ЖКК. Изучение показателей рентабельности позволяет дать оценку работы предприятия как в целом, так и по отдельным направлениям деятельности: производственной, инвестиционной, финансовой. Анализ рентабельности предприятия ЖКК в целом и отдельных направлений его деятельности более полно, по сравнению с абсолютными финансовыми результатами деятельности предприятия, отражает конечные результаты хозяйственной деятельности. Прежде всего, это вызвано тем, что рентабельность отражает полученный эффект по отношению к наличным или потребленным ресурсам. Изучение тенденций изменений показателей рентабельности в динамике дает возможность определить способность предприятия ЖКК совершенствовать свою деятельность, удерживать и укреплять свои позиции в данной сфере.

Повышение рентабельности содействует росту финансовой устойчивости предприятия ЖКК.

Формула экономической рентабельности может выглядеть по-разному, в зависимости от того, прибыльность какого показателя необходимо определить.

Общая формула экономической рентабельности может быть рассчитана отношением прибыли к той величине, от которой нужно узнать отдачу. Формула общей рентабельности в самом простом виде выглядит следующим образом:

$$P = \Pi / X * 100\% \quad (22),$$

где  $\Pi$  – это сумма прибыли предприятия ЖКК;

$X$  – это показатель, для которого необходимо рассчитать рентабельность.



Повышение уровня рентабельности для коллектива предприятия ЖКК означает, что происходит укрепление финансового положения, а, следовательно, увеличение средств, направляемых на материальное стимулирование их труда, для управленцев – это информация о результатах применяемой тактики и стратегии о целесообразности ее корректировки.

Таким образом, можно сделать вывод, что показатели рентабельности характеризуют финансовые результаты и эффективность деятельности предприятия ЖКК. Они измеряют доходность предприятия с различных позиций и систематизируются в соответствии с интересами участников экономического процесса.

В практике экономического анализа наиболее часто применяют три группы показателей рентабельности:

- 1) рентабельность предприятия (активов);
- 2) рентабельность чистых активов;
- 3) рентабельность продукции (услуг);
- 4) рентабельность капитала (инвестиций);
- 5) рентабельность продаж;
- 6) рентабельность основных фондов и оборотных средств.

Для обобщающей оценки эффективности использования вложенных в предприятие ЖКК средств, важное значение имеет оценка *рентабельности предприятия*. В наиболее общем виде рентабельность предприятия может быть рассчитана как отношение балансовой прибыли к средней стоимости всех активов предприятия. Для оценки эффективности работы предприятия ЖКК в условиях реально действующей системы налогообложения в указанных расчетах вместо балансовой прибыли следует использовать показатель чистой прибыли (за вычетом налогов и других обязательных платежей).

В обобщенном виде показатель рентабельности предприятия ЖКК может быть представлен в виде формулы:

$$R_a = \Pi_6 / A \quad (23)$$

$$R_a = \Pi_ч / A \quad (24),$$

где  $\Pi_6$  – балансовая прибыль (до налогообложения) предприятия ЖКК;

$\Pi_ч$  – чистая прибыль предприятия ЖКК;

$A$  – сумма активов предприятия ЖКК.

*Рентабельность чистых активов* отражает насколько результативно осуществляется управление структурой капитала предприятия ЖКК, а также его способность с отдачей распоряжаться собственными и заемными средствами. Показатель рентабельности чистых активов является важнейшим показателем, так как он отражает размер прибыли, приходящейся на размер капитала. Он может быть выражен как в стоимостном, так и в процентом выражении.

$$R_{\text{ча}} = \Pi_{\text{б}}/A_{\text{ч}} \quad (25)$$

$$R_{\text{ча}} = \Pi_{\text{ч}}/A_{\text{ч}} \quad (26),$$

где  $\Pi_{\text{б}}$  – балансовая прибыль (до налогообложения) предприятия ЖКК;

$\Pi_{\text{ч}}$  – чистая прибыль предприятия ЖКК;

$A_{\text{ч}}$  – чистые активы предприятия ЖКК.

*Рентабельность продукции (услуг)* исчисляется для всей проданной продукции или всему спектру оказанных услуг. Уровень рентабельности может быть определен, как отношение прибыли от реализации продукции (работ, услуг) к себестоимости. Сравнительный анализ подобных показателей позволяет оценивать эффективность деятельности, выбрать наиболее выгодные направления деловой активности, рационально изменять виды деятельности, определять наиболее привлекательные объекты для инвестирования.

$$R_{\text{пр}} = \Pi_{\text{б}}/с/с \quad (27)$$

$$R_{\text{пр}} = \Pi_{\text{ч}}/с/с \quad (28),$$

где  $\Pi_{\text{б}}$  – балансовая прибыль (до налогообложения) предприятия ЖКК;

$\Pi_{\text{ч}}$  – чистая прибыль предприятия ЖКК;

$с/с$  – себестоимость предприятия ЖКК.

*Рентабельности капитала* рассмотрена ранее на примере рентабельности собственного капитала. Рентабельность собственного капитала предприятия ЖКК позволяет определить эффективность использования инвестированных собственниками средств в предприятие и сравнить ее альтернативными источниками получения дохода. В зару-

бежных странах с развитой рыночной экономикой этот показатель служит важным критерием при оценке уровня котировки акций на фондовой бирже. В общем виде рентабельность собственного капитала ( $R_{ск}$ ) может быть исчислена как отношение чистой прибыли к среднегодовой сумме собственного капитала.

$$R_{ск} = П_б/СК \quad (29)$$

$$R_{ск} = П_ч/СК \quad (30),$$

где  $П_б$  – балансовая прибыль (до налогообложения) предприятия ЖКК;

$П_ч$  – чистая прибыль предприятия ЖКК;

$СК$  – сумма собственного капитала предприятия ЖКК.

Чем выше уровень этого показателя и чем стабильней тенденция его роста, тем более привлекательно для инвестирования анализируемое предприятие ЖКК.

В ходе анализа полезно сопоставлять рентабельность собственного капитала с рентабельностью заемного капитала. Затем целесообразно сравнить полученные показатели рентабельности с темпами инфляции и действующей ставкой процента по депозитным вкладам в банк и со ставкой банковского кредита. При этом, если в ходе анализа будет выявлено, что уровень рентабельности заемных средств выше процентной ставки при их использовании предприятием над уровнем процентной ставки за банковский кредит это будет свидетельствовать о целесообразности использования в обороте предприятия заемных средств.

Целесообразно так же оценить изменение удельного веса рентабельности собственного и заемного капитала в общем изменении рентабельности капитала предприятия ЖКК.

*Рентабельность продаж* – это показатель финансовой результативности деятельности предприятия ЖКК, показывающий какую часть выручки предприятия составляет прибыль. Также рентабельность продаж показывает сумму, которую предприятие получает в качестве чистой прибыли на рубль выручки.

$$R_в = П_б/В \quad (31)$$

$$R_в = П_ч/В \quad (32),$$

где  $\Pi_6$  – балансовая прибыль (до налогообложения) предприятия ЖКК;

$\Pi_ч$  – чистая прибыль предприятия ЖКК;

$B$  – выручка предприятия ЖКК.

Для показателя рентабельности продаж нет чётких критериев ранжирования, но в общем случае допустимы следующие общепринятые рамки:

- <5% – низкая рентабельность;
- 5-20% – средняя рентабельность;
- 20-30% – высокая рентабельность;
- >30% – сверхрентабельность.

*Рентабельность основных фондов и оборотных средств* – относительный показатель деятельности, который отражает сколько прибыли приносит один рубль, вложенный в основные и оборотные средства. Этот показатель отражает эффективность применения основных и оборотных средств отражает эффективность их применения в процессе оказания услуг.

$$R_{\phi} = \Pi_6 / (OC + Z) \quad (33)$$

$$R_{\phi} = \Pi_ч / (OC + Z) \quad (34),$$

где  $\Pi_6$  – балансовая прибыль (до налогообложения) предприятия ЖКК;

$\Pi_ч$  – чистая прибыль предприятия ЖКК;

$OC$  – величина основных средств предприятия ЖКК;

$Z$  – величина запасов предприятия ЖКК.

По итогам расчета каждого показателя рентабельности необходимо сформировать выводы по динамике рентабельности и понять, какова экономическая эффективность предприятия ЖКК на сегодняшний день по сравнению с прошлыми периодами. Показатели рентабельности помогают определить насколько эффективно работает предприятие ЖКК, насколько оно платежеспособно, насколько финансово устойчиво. По этим показателям можно ориентироваться: хорошо ли идут дела на предприятии или оно находится в критическом состоянии.

#### **4.4. Издержки и себестоимость продукции, работ, услуг предприятий жилищно-коммунального комплекса**

*Себестоимость продукции, работ, услуг предприятия ЖКК* представляет собой стоимостную оценку используемых в процессе производства продукции (работ, услуг) природных ресурсов, сырья, материалов, топлива, энергии, основных фондов, трудовых ресурсов, а также других затрат на ее производство и реализацию.

В себестоимость производства и реализации услуг включаются расходы, связанные:

- с непосредственным оказанием услуги;
- использованием природного сырья;
- подготовкой и освоением деятельности;
- совершенствованием технологии и организации оказания услуг, а также улучшением качества услуг, повышением их надежности и бесперебойности;
- изобретательством и рационализацией, проведением опытно-экспериментальных работ, изготовлением и испытанием моделей и образцов, выплатой авторских вознаграждений и т.п.;
- обслуживанием процесса оказания услуги ЖКК – обеспечением производства сырьем, материалами, топливом, энергией, инструментом и другими средствами, и предметами труда, поддержанием основных производственных фондов в рабочем состоянии, выполнении санитарно-гигиенических требований;
- обеспечением нормальных условий труда и техники безопасности;
- управлением системой оказания услуг – содержанием работников аппарата управления предприятия ЖКК, командировками, содержанием и обслуживанием технических средств управления, оплатой консультационных, информационных и аудиторских услуг, представительскими расходами, в связи с коммерческой деятельностью предприятия;
- подготовкой и переподготовкой кадров;
- отчислением на социальные нужды.

В отечественной практике управления затратами на предприятиях ЖКК для целей планирования, учета и калькулирования применяется следующая классификация:

- по виду оказания услуги – затраты основные и вспомогательные;
- по виду расходов – статьи калькуляции (для калькулирования себестоимости работ или услуг и организации аналитического учета) и элементы затрат (для составления проектной сметы затрат и отчета по затратам на производство);
- по месту возникновения затрат – участок, цех, производство, хозрасчетная бригада.

На предприятиях ЖКК применяют следующие основные методы калькулирования себестоимости работ или услуг:

- прямого счета;
- нормативный;
- расчетно-аналитический;
- параметрический.

Наиболее простой и наименее точный – *метод прямого счета*. Этим методом себестоимость единицы работ или услуг определяется делением общей суммы издержек на объем работ или услуг. Применение этого метода возможно лишь на предприятиях ЖКК, оказывающих однородную услугу, в связи с чем метод используется очень ограниченно. Кроме того, он не дает представления о затратах на отдельные статьи калькуляции.

*Нормативный метод* калькулирования себестоимости работ или услуг применяется на предприятиях ЖКК, где четко организован учет изменений фактических затрат каждого вида ресурсов на единицу конкретного вида работ или услуг. Он основан на нормах и нормативах использования трудовых, материальных и финансовых ресурсов. При этом нормы и нормативы использования этих ресурсов должны быть прогрессивными и научно обоснованными. Их необходимо систематически пересматривать.

Наиболее точный и совершенный метод калькулирования себестоимости работ или услуг – *расчетно-аналитический*. В этом методе прежде всего осуществляется всесторонний анализ всей системы оказания услуг предприятия ЖКК, возможных изменений в нем. Изучается, какие факторы и как влияют на себестоимость работ или услуг. В основу нормативов и норм закладываются технико-экономические и организационные условия работы в проектируемом периоде.

При калькулировании однотипных работ или услуг, но разных по качеству применяется *параметрический метод*. Он заключается в

установлении закономерностей изменения издержек в зависимости от качественных характеристик услуг.

В современных условиях перехода к рыночной экономике на предприятиях ЖКК очень часто используют сокращенную номенклатуру калькуляционных статей, включающую:

- материальные затраты (сырье, материалы, топливо и энергия на технологические цели) в прямом исчислении;
- затраты на оплату труда (также в прямом исчислении);
- прочие прямые затраты;
- затраты по управлению и обслуживанию производства (косвенные).

Перед предприятиями ЖКК стоит задача получения быстрой и как можно более достоверной информации об издержках проведения работ или оказания услуг. Нередко руководству предприятия ЖКК приходится составлять калькуляции затрат на базе определенных предложений. Назначение калькуляции затрат – получить информацию индикативного характера, позволяющую выявить отклонения от заданных норм, планов, заранее установленных стандартов, определить причину этих отклонений и принять необходимые меры по устранению или сокращению подобных отклонений.

В отличие от статей калькуляции, группировка которых носит рекомендательный характер, затраты, образующие себестоимость продукции (работ, услуг), группируются в соответствии с их экономическим содержанием по следующим общепринятым элементам:

- материальным затратам (за вычетом стоимости возвратных отходов);
- затратам на оплату труда;
- отчислениям на социальные нужды;
- амортизации основных фондов;
- прочим затратам.

В элементе «материальные затраты» отражается стоимость приобретаемых со стороны продукции сырья и материалов, комплектующих изделий и полуфабрикатов, топлива и энергии всех видов, расходуемых как на технологические цели, так и на обслуживание производства (отопление зданий, транспортные работы и т.п.). Из затрат на материальные ресурсы исключается стоимость возвратных отходов,

под которыми понимаются остатки сырья, материалов, теплоносителей, образовавшиеся в процессе проведения работ или оказания услуг, утратившие полностью или частично потребительские качества исходного продукта и в силу этого используемые с повышенными затратами или вовсе не используемые по прямому назначению.

В состав элемента «затраты на оплату труда» входят расходы на оплату труда основного персонала предприятия ЖКК, включая премии рабочим и служащим за результаты деятельности, стимулирующие и компенсирующие выплаты, а также затраты на оплату труда не состоящих в штате предприятия работников, занятых в основной деятельности.

В элементе «отчисления на социальные нужды» отражаются обязательные отчисления на социальное страхование, медицинское страхование, пенсионное обеспечение.

«Амортизация основных фондов» включает сумму амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, исчисленную исходя из их балансовой стоимости и установленных норм, включая и ускоренную амортизацию их активной части.

Все другие затраты, не вошедшие в перечисленные элементы затрат, отражены в элементе «прочие затраты». Это налоги, сборы, отчисления в специальные фонды, платежи по кредитам в пределах установленных ставок, затраты на командировки, оплата услуг связи и др.

Группировка издержек по элементам затрат включает экономические элементы, израсходованные независимо от места их возникновения. Как правило, это прямые затраты. В условиях рыночной экономики классификация затрат в отечественном хозяйстве будет упрощаться и приближаться к зарубежной практике.

*Контрольные вопросы:*

1. Что такое доходы и расходы предприятия ЖКК?
2. Что такое отчет о финансовых результатах? Перечислите основные статьи, из которых состоит отчет о финансовых результатах предприятия ЖКК?
3. Какие основные виды прибыли бывают на предприятиях ЖКК? Приведите из названия и формулы расчета.
4. Какие основные функции выполняет прибыль на предприятиях ЖКК?



5. Что такое рентабельность предприятия ЖКК?
6. Для чего нужна рентабельность и как она оценивать эффективность деятельности предприятия ЖКК?
7. Назовите основную формулу для расчета рентабельности предприятий ЖКК?
8. Назовите шесть основных видов рентабельности для оценки экономических результатов предприятия?
9. Что такое себестоимость продукции, работ, услуг предприятия ЖКК?
10. Какие основные методы калькулирования себестоимости работ или услуг используют на предприятиях ЖКК?
11. Назовите и раскройте сущность общепринятых элементов затрат для предприятий ЖКК?

***Практическая работа 4. Анализ результатов экономической деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса***

*Цель работы:* ознакомиться с основами анализа результатов экономической деятельности предприятия водоснабжения МУП «ВладимирВодоканал». Научиться формированию аналитических таблиц для анализа доходов и расходов предприятия жилищно-коммунального комплекса, а также разобрать основы расчета и интерпретации показателей рентабельности.

*Исходные данные:*

Таблица 21

Отчет о финансовых результатах МУП «ВладимирВодоканал»  
город Владимир

| Показатель               | Единица измерения | Период          |                 |
|--------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
|                          |                   | Базисный период | Отчетный период |
| Выручка                  | Тыс. руб.         | 105365          | 110058          |
| Себестоимость продаж     | Тыс. руб.         | -105875         | -112216         |
| Валовая прибыль (убыток) | Тыс. руб.         | -510            | -2158           |
| Коммерческие расходы     | Тыс. руб.         | 0               | 0               |

Окончание табл. 21

|   |           |       |       |
|---|-----------|-------|-------|
| Управленческие расходы                      | Тыс. руб. | 0     | 0     |
| Прибыль (убыток) от продаж                  | Тыс. руб. | -510  | -2158 |
| Доходы от участия в других организациях     | Тыс. руб. | 0     | 0     |
| Проценты к получению                        | Тыс. руб. | 0     | 0     |
| Проценты к уплате                           | Тыс. руб. | 0     | 0     |
| Прочие доходы                               | Тыс. руб. | 2380  | 2580  |
| Прочие расходы                              | Тыс. руб. | -1511 | -6274 |
| Прибыль (убыток) до налогообложения         | Тыс. руб. | 359   | -5852 |
| Текущий налог на прибыль                    | Тыс. руб. | -239  | -193  |
| Изменение отложенных налоговых обязательств | Тыс. руб. | 0     | 0     |
| Изменение отложенных налоговых активов      | Тыс. руб. | 0     | 0     |
| Прочее                                      | Тыс. руб. | 0     | 0     |
| Чистая прибыль (убыток)                     | Тыс. руб. | 120   | -6045 |

Таблица 22

Дополнительные показатели по экономической деятельности МУП  
«ВладимирВодоканал»

| Показатель           | Единица измерения | Период          |                 |
|----------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
|                      |                   | Базисный период | Отчетный период |
| Собственный капитал  | Тыс. руб.         | 46537           | 41017           |
| Основные средства    | Тыс. руб.         | 35782           | 33663           |
| Запасы               | Тыс. руб.         | 4232            | 5157            |
| Сумма актива         | Тыс. руб.         | 68135           | 72656           |
| Сумма чистых активов | Тыс. руб.         | 46537           | 41017           |

*Задание*

Провести анализ результатов экономической деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса по следующему алгоритму:

1) Провести общий анализ динамики и структуры показателей отчета о финансовых результатах МУП «ВладимирВодоканал» города Владимира;

2) Сгруппировать источники дохода МУП «ВладимирВодоканал» города Владимира в аналитическую таблицу, построить круговые диаграммы по структуре доходов предприятия ЖКК за базисный и отчетный период, сформировать выводы по динамике изменения доходов;

3) Сгруппировать источники расходов МУП «ВладимирВодоканал» города Владимира в аналитическую таблицу, построить круговые диаграммы по структуре расходов предприятия ЖКК за базисный и отчетный период, сформировать выводы по динамике изменения расходов;

4) Рассчитать шесть видов рентабельности МУП «ВладимирВодоканал» города Владимира за базисный и отчетный период;

5) Сформировать общее заключение об изменениях финансовых результатов МУП «ВладимирВодоканал» города Владимир за исследуемый период.

#### *Ход работы*

1) Вначале проведем общий анализ динамики и структуры показателей отчета о финансовых результатах МУП «ВладимирВодоканал» города Владимира. Для этого воспользуемся табл. 23.

Таблица 23

Общий анализ динамики и структуры показателей отчета о финансовых результатах МУП «ВладимирВодоканал» г. Владимира

| Показатель                              | Значения показателя |                |                |                | Отклонение      |                  | Индекс,<br>% |
|---|---------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|--------------|
|   | Абс., тыс. руб.     |                | Отн., %        |                | Абс.,<br>тыс.р. | Отн.,<br>тыс. р. |              |
|   | Баз.<br>период      | Отч.<br>период | Баз.<br>период | Отч.<br>период |                 |                  |              |
| Выручка                                 | 105365              | 110058         | 100            | 100            | 4693            | 0                | 104,45       |
| Себестоимость продаж                    | -105875             | -112216        | 100,48         | 101,96         | -5341           | 1,48             | 105,99       |
| Валовая прибыль                         | -510                | -2158          | -0,48<br>(100) | -1,96<br>(100) | -1648           | -1,48            | 423,14       |
| Коммерческие расходы                    | 0                   | 0              | 0              | 0              | 0               | 0                | -            |
| Управленческие расходы                  | 0                   | 0              | 0              | 0              | 0               | 0                | -            |
| Прибыль (убыток) от продаж              | -510                | -2158          | 100            | 100            | -1648           | 0                | 423,14       |
| Доходы от участия в других организациях | 0                   | 0              | 0              | 0              | 0               | 0                | -            |

## Окончание табл. 23

|   |       |       |         |         |       |         |          |
|---|-------|-------|---------|---------|-------|---------|----------|
| Проценты к получению                        | 0     | 0     | 0       | 0       | 0     | 0       | -        |
| Проценты к уплате                           | 0     | 0     | 0       | 0       | 0     | 0       | -        |
| Прочие доходы                               | 2380  | 2580  | -466,67 | -119,56 | 200   | 347,11  | 108,4    |
| Прочие расходы                              | -1511 | -6274 | 296,27  | 290,73  | 4763  | -5,54   | 415,22   |
| Прибыль (убыток) до налогооб-я              | 359   | -5852 | -70,39  | -271,17 | -6211 | -200,73 | -1630,08 |
| Текущий налог на прибыль                    | -239  | -193  | 46,86   | 8,94    | 46    | -37,92  | 80,75    |
| Изменение отложенных налоговых обязательств | 0     | 0     | 0       | 0       | 0     | 0       | -        |
| Изменение отложенных налоговых активов      | 0     | 0     | 0       | 0       | 0     | 0       | -        |
| Прочее                                      | 0     | 0     | 0       | 0       | 0     | 0       | -        |
| Чистая прибыль                              | 120   | -6045 | -23,5   | 280,12  | -6165 | 303,62  | -5037,5  |

В таблицу необходимо перенести первую, вторую и третью колонку из отчета о финансовых результатах. Относительные показатели определяются следующим способом: себестоимость продаж и валовая прибыль считаются от выручки, то есть выручка принимается в начале за 100%. Далее за 100% мы принимаем валовую прибыль и от нее находим относительные значения всех других показателей.

Абсолютное отклонение определяется как разница между третьей и второй колонкой. Относительно отклонение получается, как разница между пятой и четвертой колонкой. Ну и индекс рассчитывается, как третья колонка поделить на вторую колонку и умножить на 100%.

Вывод: исходя из анализа динамики и структуры показателей отчета о финансовых результатах городского водопровода города Владимира, можно говорить о том, что за анализируемый период выручка предприятия увеличилась на 4693 тыс. рублей (рост 104,45%), рост себестоимости составил 5341 тыс. рублей (рост 105,99%). Валовая прибыль (убыток) за анализируемый период отрицательна, тем более стоит отметить, что она уменьшается на 1648 тыс. рублей (рост 423,14%). Чистая прибыль в базисном периоде была положительна и составляла 120

тыс. рублей, в отчетном же периоде чистый убыток составил уже 6045 тыс. рублей (падение темпа роста составляет -5037,5%). В целом результаты деятельности городского водопровода носят негативный характер, предприятие не имеет прибыли. Ей нужно серьезно нужно задуматься либо об увеличении объемов продаж и тарифов, либо о снижении затрат, то есть себестоимости.

2) Далее проведем группировку источников дохода МУП «ВладимирВодоканал» города Владимира в аналитическую таблицу и построим круговые диаграммы по структуре доходов предприятия за базисный и отчетный период. Исходя из исходных данных источников дохода у нас только два – это выручка и прочие доходы (табл. 24).

Таблица 24

Источники доходов МУП «ВладимирВодоканал»  
города Владимира

| Показатель       | Значения показателя |                |                  |                | Отклонение      |                  | Индекс,<br>% |
|------------------|---------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|--------------|
|                  | Абс., тыс. руб.     |                | Отн., %          |                | Абс.,<br>тыс.р. | Отн.,<br>тыс. р. |              |
|                  | Баз.<br>период      | Отч.<br>период | Баз. пе-<br>риод | Отч.<br>период |                 |                  |              |
| Выручка          | 105365              | 110058         | 97,79            | 97,71          | 4693            | -0,08            | 104,45       |
| Прочие<br>доходы | 2380                | 2580           | 2,21             | 2,29           | 200             | 0,08             | 108,40       |
| Итого            | 107745              | 112638         | 100              | 100            | 4893            | 0                | 105,54       |

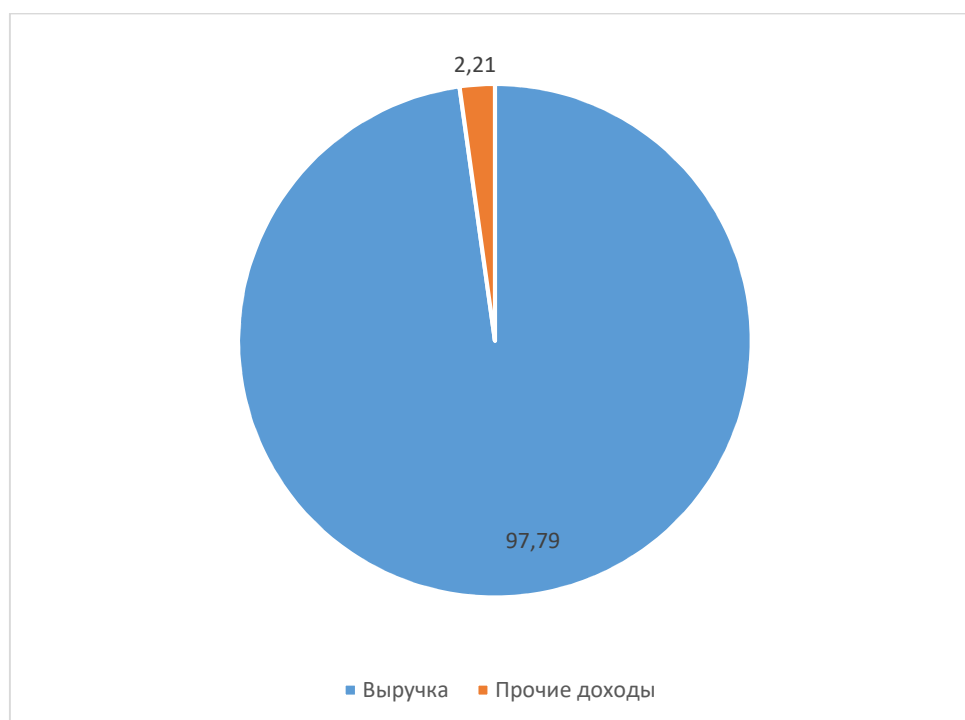


Рис. 28. Структура источников дохода МУП «ВладимирВодоканал» города Владимира за базисный период

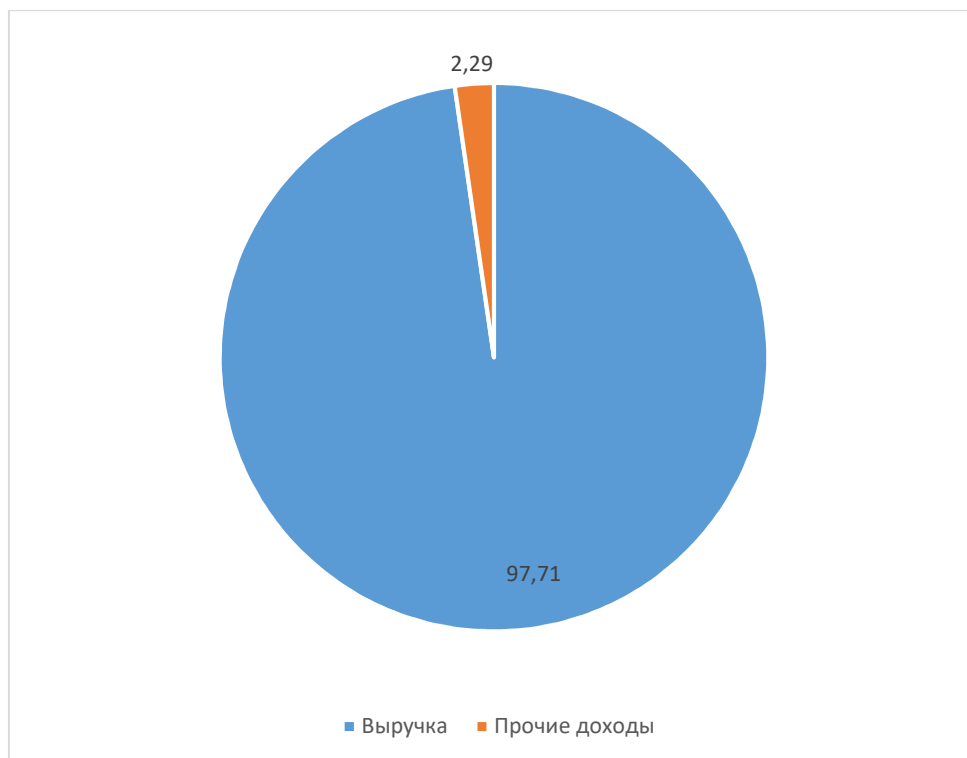


Рис. 29. Структура источников дохода МУП «ВладимирВодоканал» города Владимир за отчетный период

Вывод: исходя из рисунков 28-29, основными источниками дохода городского водопровода города Владимир являются выручка и прочие доходы. Структура статей доходов в отчетном периоде по сравнению с базисным изменилась незначительно. В абсолютном выражении выручка возросла на 4693 тыс. рублей, а прочие доходы на 200 тыс. рублей. Наибольшую долю в источниках доходов в базисном и отчетном периоде составляет выручка 97,79% и 97,71% соответственно, на втором месте – прочие доходы 2,21% и 2,29% соответственно.

3) Теперь проведем группировку источников расхода МУП «ВладимирВодоканал» города Владимира в аналитическую таблицу и построим круговые диаграммы по структуре расходов предприятия за базисный и отчетный период. Исходя из исходных данных источников расхода у нас три – это себестоимость, прочие расходы и текущий налог на прибыль (табл. 25).

Вывод: исходя из рисунков 24-25, основными источниками расхода городского водопровода города Владимир являются себестоимость, прочие расходы и текущий налог на прибыль. Структура статей расходов в отчетном периоде по сравнению с базисным также меняется незначительно. В абсолютном выражении себестоимость возросла на

6341 тыс. рублей, прочие расходы на 4763 тыс. рублей, а налог на прибыль сократился на 46 тыс. рублей. Наибольшую долю в источниках расходов в базисном и отчетном периоде составляет себестоимость 98,4% и 95,5% соответственно, на втором месте – прочие расходы 1,4% и 5,3% соответственно, на третьем месте – текущий налог на прибыль 0,2% и 0,2% соответственно (рис. 30-31).

Таблица 25

Источники расходов МУП «ВладимирВодоканал»  
города Владимира

| Показатель               | Значения показателя |                |                  |                | Отклонение      |                  | Индекс,<br>% |
|--------------------------|---------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|--------------|
|                          | Абс., тыс. руб.     |                | Отн., %          |                | Абс.,<br>тыс.р. | Отн.,<br>тыс. р. |              |
|                          | Баз.<br>период      | Отч.<br>период | Баз. пе-<br>риод | Отч.<br>период |                 |                  |              |
| Себестоимость продаж     | 105875              | 112216         | 98,4             | 95,5           | 6341            | -3,9             | 105,9        |
| Прочие расходы           | 1511                | 6274           | 1,4              | 5,3            | 4763            | 3,9              | 415,2        |
| Текущий налог на прибыль | 239                 | 193            | 0,2              | 0,2            | -46             | 0                | 80,8         |
| Итого                    | 107625              | 118683         | 100              | 100            | 11058           | 0                | 110,3        |

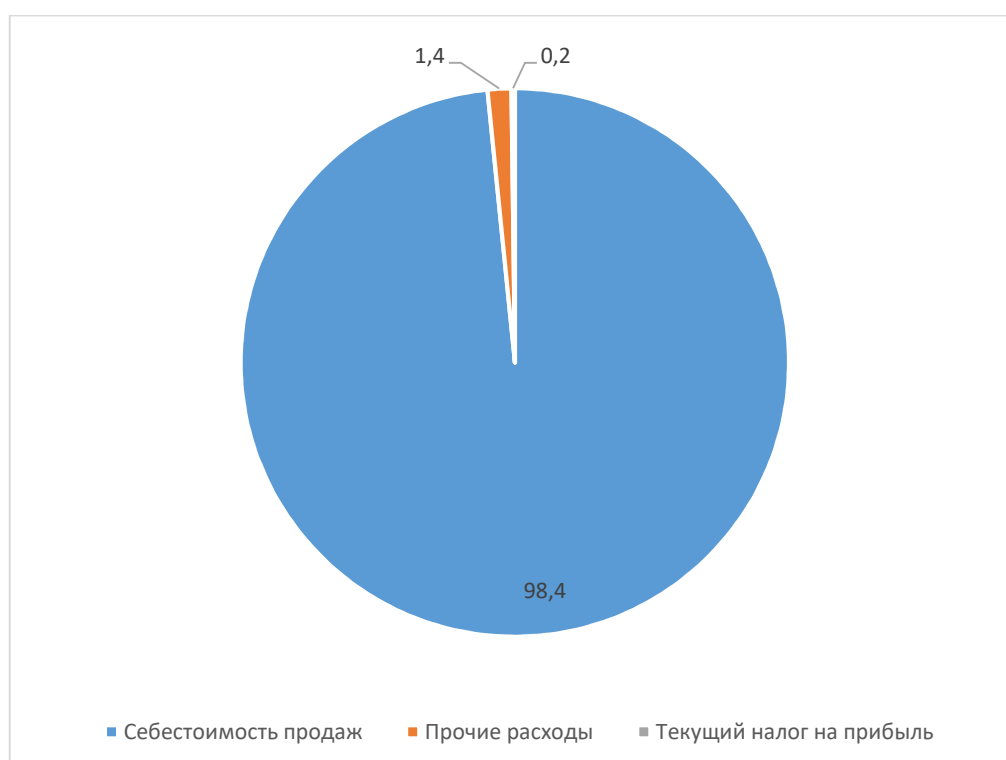


Рис. 30. Структура источников расхода МУП «ВладимирВодоканал» города Владимира за базисный период

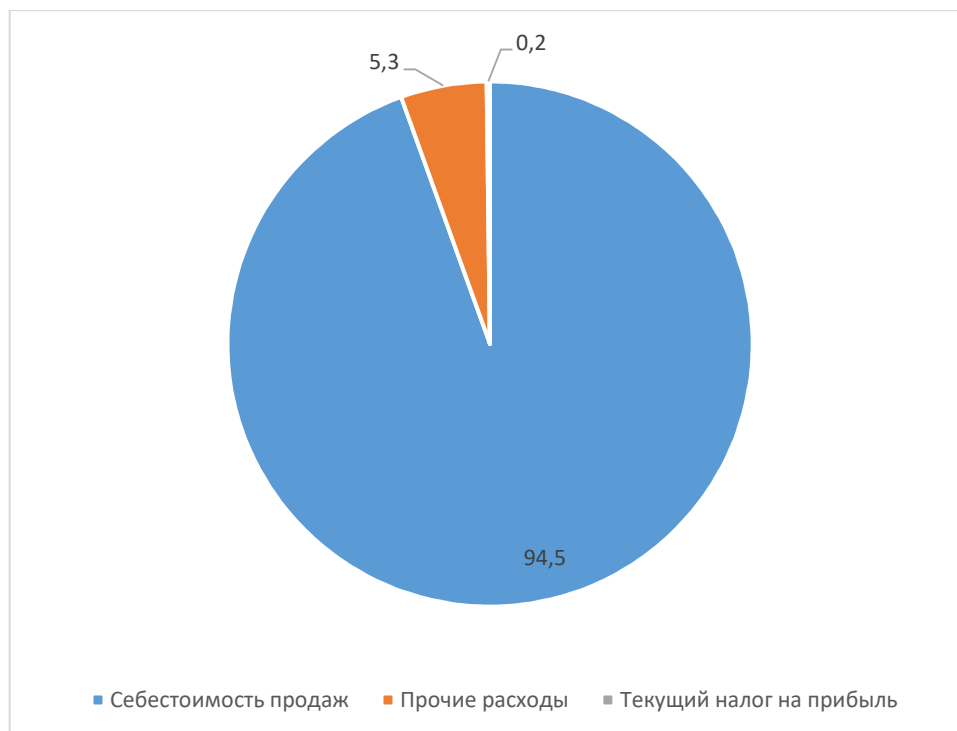


Рис. 31. Структура источников расхода МУП «ВладимирВодоканал» города Владимир за отчетный период

4) Проведем расчет шести видов рентабельности МУП «ВладимирВодоканал» города Владимира за базисный и отчетный период, используя таблицу и формулы из пункта 4.3 лекционного материала (табл. 26).

Таблица 26

Расчет коэффициентов рентабельности  
МУП «ВладимирВодоканал» города Владимира

| Коэффициент рентабельности           | Расчетная формула      | Фактическое значение   |                           |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
|                                      |                        | Базисный период        | Отчетный период           |
| 1                                    | 2                      | 3                      | 4                         |
| Рентабельность активов               | $R_a = \Pi_б / \sum A$ | $359/68135=0,005$      | $-5852/72656=-0,08$       |
|                                      | $R_a = \Pi_ч / \sum A$ | $120/68135=0,002$      | $-6045/72656=-0,08$       |
| Рентабельность чистых активов        | $R_{ча} = \Pi_б / A_ч$ | $359/46537=0,008$      | $-5852/41017=-0,14$       |
|                                      | $R_{ча} = \Pi_ч / A_ч$ | $120/46537=0,003$      | $-6045/41017=-0,15$       |
| Рентабельность продукции             | $R_{пр} = \Pi_б / c/c$ | $359/105875=$<br>0,003 | $-5852/112216=$<br>-0,052 |
|                                      | $R_{пр} = \Pi_ч / c/c$ | $120/105875=$<br>0,001 | $-6045/112216=$<br>-0,053 |
| Рентабельность собственного капитала | $R_{ск} = \Pi_б / СК$  | $359/46537=0,008$      | $-5852/41017=-0,14$       |
|                                      | $R_{ск} = \Pi_ч / СК$  | $120/46537=0,003$      | $-6045/41017=-0,15$       |



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Рентабельность продаж                              | $P_B = \Pi_6 / B$<br>$P_B = \Pi_ч / B$                 | $359/105365=$<br>0,003<br>$120/105365=$<br>0,001                   | $-5852/110058=$<br>-0,053<br>$-6045/110058=$<br>-0,054                 |
| Рентабельность основных фондов и оборотных средств | $P_\phi = \Pi_6 / (OC+3)$<br>$P_\phi = \Pi_ч / (OC+3)$ | $359/(35782+$<br>4232) $=0,009$<br>$120/(35782+$<br>4232) $=0,003$ | $-5852/(33663+$<br>5157) $=-0,15$<br>$-6045/(33663+$<br>5157) $=-0,16$ |

5) Проведя анализ источников формирования и распределения прибыли городского водопровода города Владимир можно сделать вывод о том, что предприятие ЖКК имеет слабые финансовые результаты своей экономической деятельности. В отчетном предприятии несет довольно существенные убытки в размере 6045 тыс. рублей. Предприятию нужно серьезно задуматься либо об увеличении объемов продаж и тарифов, либо о снижении затрат, то есть себестоимости.

*Коэффициент рентабельности активов* показывает, что прибыль, получаемая с каждого рубля служащего для формирования активов, составляет минус восемь рублей и относительно чистой прибыли также минус восемь рублей (однако, наблюдается тенденция снижения значения данного коэффициента, что свидетельствует об ухудшении результатов экономической деятельности предприятия).

*Коэффициент рентабельности чистых активов* имеет нормативное значение, которое составляет более 0. Значения данного показателя в базисном периоде соответствует рекомендуемому значению, а в отчетном - нет. В отчетном периоде по сравнению с базисным происходит снижение значения данного коэффициента по балансовой прибыли на -0,148, а по чистой прибыли на -0,153.

*Коэффициент рентабельности продукции* в отчетном периоде по сравнению с базовым произошло снижение значения данного коэффициента на 5,5 %. Значение показывает, что 1 рубль, вложенный в производство и реализацию продукции, приносит 5,5 копеек убытка.

*Коэффициент рентабельности собственного* сокращается в течение анализируемого периода в связи с сокращением балансовой и чистой прибыли, что является также негативной тенденцией. Это говорит о нецелесообразности вложения в предприятие.

*Коэффициент рентабельности продаж* в базисном периоде можно признать низкорентабельным как по балансовой, так и по чистой прибыли. В отчетном периоде предприятие ЖКК нерентабельно по продажам.

*Коэффициент рентабельности основных фондов и оборотных средств* отражает эффективность их применения в процессе оказания услуг. Значение данного коэффициента по балансовой прибыли упало на 0,159 за исследуемый период, а по чистой прибыли также сократилось на 0,163. В целом отдача основных и оборотных фондов также на отрицательном уровне.

В целом результаты экономической деятельности МУП «ВладимирВодоканал» можно признать негативными. Предприятию стоит серьезным образом задуматься о своей прибыльности и рентабельности.

*Варианты заданий к практической работе №4*

Таблица 27

Отчет о финансовых результатах «Нижегородский водоканал»  
город Нижний Новгород (Вариант №1)

| Показатель                                  | Единица измерения | Период          |                 |
|---|-------------------|-----------------|-----------------|
|   |                   | Базисный период | Отчетный период |
| Выручка                                     | Тыс. руб.         | 371123          | 339250          |
| Себестоимость продаж                        | Тыс. руб.         | -340550         | -250440         |
| Валовая прибыль (убыток)                    | Тыс. руб.         | 30573           | 88810           |
| Коммерческие расходы                        | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Управленческие расходы                      | Тыс. руб.         | -82823          | -75378          |
| Прибыль (убыток) от продаж                  | Тыс. руб.         | -52250          | 13433           |
| Доходы от участия в других организациях     | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Проценты к получению                        | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Проценты к уплате                           | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Прочие доходы                               | Тыс. руб.         | 95240           | 60128           |
| Прочие расходы                              | Тыс. руб.         | -42725          | -41083          |
| Прибыль (убыток) до налогообложения         | Тыс. руб.         | 265             | 32478           |
| Текущий налог на прибыль                    | Тыс. руб.         | -403            | -6765           |
| Изменение отложенных налоговых обязательств | Тыс. руб.         | 0               | 0               |

Окончание табл. 27

|  |           |      |       |
|--|-----------|------|-------|
| Изменение отложенных налоговых активов | Тыс. руб. | 0    | 0     |
| Прочее                                 | Тыс. руб. | -15  | -30   |
| Чистая прибыль (убыток)                | Тыс. руб. | -153 | 25683 |

Таблица 28

Отчет о финансовых результатах МУП ЖКХ  
«Вологдагорводоканал» город Вологда (Вариант №2)

| Показатель                                  | Единица измерения | Период          |                 |
|---|-------------------|-----------------|-----------------|
|   |                   | Базисный период | Отчетный период |
| Выручка                                     | Тыс. руб.         | 148449          | 135700          |
| Себестоимость продаж                        | Тыс. руб.         | -136220         | -100176         |
| Валовая прибыль (убыток)                    | Тыс. руб.         | 12229           | 35524           |
| Коммерческие расходы                        | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Управленческие расходы                      | Тыс. руб.         | -33129          | -30151          |
| Прибыль (убыток) от продаж                  | Тыс. руб.         | -20900          | 5373            |
| Доходы от участия в других организациях     | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Проценты к получению                        | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Проценты к уплате                           | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Прочие доходы                               | Тыс. руб.         | 38096           | 24051           |
| Прочие расходы                              | Тыс. руб.         | -17090          | -16433          |
| Прибыль (убыток) до налогообложения         | Тыс. руб.         | 106             | 12991           |
| Текущий налог на прибыль                    | Тыс. руб.         | -161            | -2706           |
| Изменение отложенных налоговых обязательств | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Изменение отложенных налоговых активов      | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Прочее                                      | Тыс. руб.         | -6              | -12             |
| Чистая прибыль (убыток)                     | Тыс. руб.         | -61             | 10273           |

Таблица 29

Отчет о финансовых результатах «Анапа Водоканал»  
 город Анапа (Вариант №3)

| Показатель                                  | Единица измерения | Период          |                 |
|---|-------------------|-----------------|-----------------|
|   |                   | Базисный период | Отчетный период |
| Выручка                                     | Тыс. руб.         | 74225           | 67850           |
| Себестоимость продаж                        | Тыс. руб.         | -68110          | -50088          |
| Валовая прибыль (убыток)                    | Тыс. руб.         | 6115            | 17762           |
| Коммерческие расходы                        | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Управленческие расходы                      | Тыс. руб.         | -16565          | -15076          |
| Прибыль (убыток) от продаж                  | Тыс. руб.         | -10450          | 2687            |
| Доходы от участия в других организациях     | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Проценты к получению                        | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Проценты к уплате                           | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Прочие доходы                               | Тыс. руб.         | 19048           | 12026           |
| Прочие расходы                              | Тыс. руб.         | -8545           | -8217           |
| Прибыль (убыток) до налогообложения         | Тыс. руб.         | 53              | 6496            |
| Текущий налог на прибыль                    | Тыс. руб.         | -81             | -1353           |
| Изменение отложенных налоговых обязательств | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Изменение отложенных налоговых активов      | Тыс. руб.         | 0               | 0               |
| Прочее                                      | Тыс. руб.         | -3              | -6              |
| Чистая прибыль (убыток)                     | Тыс. руб.         | -31             | 5137            |

На основе варианта, назначаемого преподавателем, провести анализ результатов экономической деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса по следующему алгоритму (табл. 27-29):

1) Провести общий анализ динамики и структуры показателей отчета о финансовых результатах;

2) Сгруппировать источники дохода предприятия ЖКК в аналитическую таблицу, построить круговые диаграммы по структуре доходов предприятия ЖКК за базисный и отчетный период, сформировать выводы по динамике изменения доходов;

3) Сгруппировать источники расходов предприятия ЖКК в аналитическую таблицу, построить круговые диаграммы по структуре расходов предприятия ЖКК за базисный и отчетный период, сформировать выводы по динамике изменения расходов;

4) Рассчитать шесть видов рентабельности предприятия ЖКК за базисный и отчетный период;

5) Сформировать общее заключение об изменениях финансовых результатов предприятия ЖКК за исследуемый период.

### *Список рекомендуемой литературы*

1. Кодацкий, В. П. Прибыль: монография / В. П. Кодацкий. - Москва: Финансы и Статистика, 2021. - 129 с. - ISBN 978-5-00184-037-4.

2. Милославская, С. В. Издержки, выручка и прибыль: экономическая теория и хозяйственная практика: учебное пособие / С.В. Милославская, А.Б. Мыскина. – Москва: ИНФРА-М, 2022. – 80 с. – (Высшее образование). - ISBN 978-5-16-017629-1.

3. Раздорожный, А. А. Экономика организации (предприятия): учебное пособие / А. А. Раздорожный. - Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2020. - 95 с. - (ВО: Бакалавриат). - ISBN 978-5-369-00643-6.

4. Учет затрат и калькулирование себестоимости: учебное пособие / Н.Н. Бондина, И.А. Бондин, И.В. Павлова, О.В. Лаврина. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 254 с. – (Среднее профессиональное образование). - ISBN 978-5-16-013932-6.

5. Экономика предприятия (в схемах, таблицах, расчетах): учебное пособие / В.К. Складенко, В.М. Прудников, Н.Б. Акуленко, А.И. Кучеренко; под ред. проф. В.К. Складенко, В.М. Прудникова. – Москва: ИНФРА-М, 2022. – 256 с. – (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-003753-0.

## **Тема 5. ИННОВАЦИОННО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **5.1. Понятие и сущность инвестиционной деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса**

Рыночные условия развития экономики постоянно выдвигают требования не только количественных, но и качественных преобразований. Эти преобразования можно осуществить, используя самую передовую технику, технологию, непрерывно развивая научно-исследовательскую базу в целях обеспечения высокого качества нововведений, для чего требуются значительные инвестиции.

*Инвестиции* – это денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции и другие ценные бумаги, технологии, машины, оборудование, лицензии, кредиты, любое другое имущество или имущественные права, а также интеллектуальные ценности, вкладываемые в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли и достижения положительного социального эффекта.

1) Инвестиции можно разделить две большие группы в зависимости от объекта инвестирования.

*Реальные (капиталообразующие) инвестиции* – это средства, направляемые на увеличение основных фондов и оборотного капитала в целях последующего получения конкретного результата (дохода). Другими словами, реальные инвестиции – это долгосрочные вложения средств в отрасли материального производства.

*Финансовые инвестиции* – это долго- и краткосрочные вложения средств предприятия ЖКК в ценные бумаги других предприятий, в процентные облигации государственных и местных займов, в уставные капиталы других предприятий, находящихся на территории страны или за ее пределами, а также предоставленные другим предприятиям займы.

2) По характеру направления инвестиции также подразделяются на прямые, косвенные и портфельные.

*Прямые инвестиции* – это вложения средств, сделанные юридическими и физическими лицами, полностью владеющими предприятием, либо контролирующими не менее 10% акций или акционерного капитала этого предприятия.

*Косвенные инвестиции* – предполагает участие инвестора в процессе инвестирования через опосредованное лицо.

*Портфельные инвестиции* – это вложения средств в долгосрочные ценные бумаги, покупка акций, не дающих права вкладчикам влиять на функционирование предприятий ЖКК и составляющих менее 10% в общем акционерном капитале этих предприятий, организаций, а также облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг собственного и заемного капитала. Инвестиции, не подпадающие под определение прямых и портфельных, относятся к прочим.

3) По форме собственности выделяют:

*Государственные инвестиции* – средства из федерального бюджета, региональных и местных бюджетов, для развития экономики;

*Частные инвестиции* – это вклады, которые вносят отдельные частные лица или частные организации;

*Иностранные инвестиции* – инвестиции, от иностранных партнеров.

4) По степени влияния на предприятие ЖКК:

*Пассивные инвестиции* позволяют поддерживать уровень технического снабжения и показатели деятельности в стабильности при замене оборудования, обучении нового персонала;

*Активные инвестиции* влияют на конкурентоспособность и показателя прибыли.

5) По периоду инвестирования выделяются следующие виды:

*Краткосрочные инвестиции* – вложения инвестиций со сроком до 1 года;

*Долгосрочные инвестиции* – вложения инвестиций уже свыше 1 года.

6) По объекту инвестирования можно выделить следующие группы:

*Инвестиции в физические активы*, а также в имущество, (материальные инвестиции) –принимающее участие в процессе производства (земельные участки, здания, оборудование, запасы и т.п.):

*Инвестиции стратегического характера* – целью является создание новых предприятий и новых производств, покупка комплексов.

*Инвестиции базового характера* – увеличение предприятий, создание новых предприятий и производств в одной сфере деятельности, что и существующее предприятие.

*Текущие инвестиции* – поддержка воспроизводственного процесса;

*Инновационные инвестиции* – на обновление предприятия в сфере инноваций;

*Инвестиции финансового характера* – покупка акций и участие в делах других предприятий, размещение денежных средств в банке на депозит и т.п.;

*Нематериальные инвестиции* – вложения в долгосрочной перспективе в развитие персонала, рекламную деятельность, мероприятия социального характера, торговые марки и т.п. Их особ

Более полно классификации инвестиций на предприятиях ЖКК представлены на рис. 32.



Рис. 32. основополагающие классификации инвестиций на предприятиях ЖКК

В области инвестиционной деятельности предприятия ЖКК определяют наиболее эффективные направления инвестирования, форм инвестиционных вложений. Они ставят перед собой задачи определения оптимальных объемов, структуры, направлений капитальных



вложений, роста основного капитала (основных фондов), их обновления на основе новейших достижений науки и техники и в итоге, на основании всего этого, разработку и освоение новых или усовершенствованных продуктов, технологий и процессов.

На сегодняшний день инвестиции обладают следующими характеристиками в условиях действующей экономике:

Инвестиции являются звеном управления экономики, поскольку их сущность определяется с экономической сферой, то есть «инвестиции» являются частью понятийно-категориального аппарата, привязанный к сфере экономических отношений и экономической деятельностью.

Инвестиции являются активной фазой привлечения сбережений (накопленного капитала) в экономический процесс, но следует отметить капитал применяется во всех выборочных (альтернативных) его видах и можно внести вклад в любой объект как предпринимательской, так и иной деятельности, в во все сферы и отрасли экономики.

При инвестировании всегда имеется цель вклада, т.е. любое вложение инвестиций имеет свою цель. Установкой цели инвестиций является получение заранее спланированного эффекта, который может носить как экономический, так и социальный характер или иной, например, экологический.

Инвестиции являются объединяющим звеном ресурсов (капитальные вложения), вложения (затраты) и отдача от вложенных средств. Можно резюмировать выше изложенное, инвестиции необходимо воспринимать как процесс полного цикла, в течении которого изменяется последовательно форма стоимости, осуществляется динамическая связь всех элементов инвестиционного процесса, и как итог получение результата (эффекта) инвестиционной деятельности.

Инвестиции являются объектом рыночных отношений, так как используемые в процессе инвестиций разнообразные инвестиционные ресурсы, товары и инструменты как объекты купли-продажи формируют особый вид рынка - инвестиционный, характеризующийся (как и любой другой вид рынка) спросом, предложением и ценой, а также совокупностью определенных субъектов рыночных отношений. Инвестиционный рынок формируется всей системой условий рыночной экономики, тесно сопряжен с другими рынками и функционирует под определенным воздействием разнообразных форм государственного

регулирования.

Инвестиции привязаны к временному фактору. При инвестировании сегодня подразумевается отказ от потребления для пользы получения в будущем благ.

Ценность сегодняшних и будущих вложений неравнозначно - при условиях будущего потребления менее ценно для собственника инвестиций в сравнении с потреблением сегодня.

Вкладывая инвестиции, инвестор всегда вступает в борьбу с такой категорией как риск, он может проявиться как возможное снижение полученной суммы, либо потерей вклада и неполучением дохода от инвестированного капитала.

Инвестиции на предприятиях ЖКК также обладают следующими признаками, представленными на рис. 33



Рис. 33. Признаки инвестиций на предприятиях ЖКК

Для того чтобы полностью раскрыть сущность инвестиций на предприятиях ЖКК необходимо рассмотреть функции инвестиций, которые представлены на рис. 34.

*Регулирующая функция инвестиций* направлена на контроль и корректировку процессов в производстве, на поддержание роста стоимости компаний, на ускорение темпов развития народного хозяйства и в целом на улучшение благосостояния населения.



Рис. 34. Функции инвестиций на предприятиях ЖКК

*Распределительная функция инвестиций* направлена на распределение произведенных товаров и услуг, выраженных в денежном выражении, между участниками экономической деятельности, а также между различными сферами и отраслями экономики.

*Стимулирующая функция инвестиций* направлена на модернизацию, обновление и усовершенствование уже существующих объектов производства, а также на внедрение новых технологий, инновационных решений и т.п.

*Индикативная функция инвестиций* позволяет создать необходимые механизмы и инструменты для осуществления и достижения намеченных инвестиционных и производственных целей. Также она способствует поддержанию равновесия и стабильности в экономике в целом.

## **5.2. Показатели эффективности инвестиционного проектирования на предприятиях жилищно-коммунального комплекса**

Эффективность инвестиционной деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса можно оценить с помощью следующих коэффициентов:

- чистая текущая (приведённая) стоимость (NPV);
- рентабельность инвестиций (PI);
- внутренняя норма прибыли (IRR);
- дисконтированный срок окупаемости (DPP);
- коэффициент эффективности инвестиций (ARR).

1) Чистая текущая (приведённая) стоимость (NPV) – разница между суммой денежных поступлений от реализации проекта, приведённых к нулевому моменту времени, и суммы дисконтированных затрат, необходимых для реализации этого проекта. Чистый дисконтированный доход находится по формуле:

$$NPV = \sum \frac{CF}{(1+i)^n} - IC \quad (35),$$

где CF – чистый денежный поток;

IC – инвестиционные затраты;

i – ставка дисконтирования;

n – число интервалов в расчётном периоде.

Таким образом, чистая текущая стоимость представляет собой разницу между суммой элементов денежного потока по операционной деятельности (эффектов) и денежного потока по инвестиционной деятельности и является основным критерием при оценке эффективности инвестиционного проекта.

Если  $NPV > 0$ , то проект прибылен, будет принят. Если  $NPV < 0$ , то проект убыточен, будет отклонён. Если  $NPV = 0$ , то проект ни прибылен, ни убыточен, будет отклонён.

2) Рентабельность инвестиций (PI) – показатель, позволяющий определить, в какой мере возрастёт «богатство» инвестора или стоимость предприятия ЖКК в расчёте на 1 рубль инвестиций. Индекс доходности рассчитывается по формуле:

$$PI = \sum \frac{CF}{(1+i)^n} / IC \quad (36),$$

где CF – чистый денежный поток;

IC – инвестиционные затраты;

i – ставка дисконтирования;

n – число интервалов в расчётном периоде.

Если  $PI > 1$ , то инвестиции рентабельны, проект будет принят. Если  $PI < 1$ , то инвестиции нерентабельны, проект будет отвергнут. Если  $PI = 1$ , то рентабельность инвестиций точно соответствует нормативной и проект будет отвергнут, потому что он не приносит дополнительного дохода на инвестиционный капитал.

3) Внутренняя норма прибыли (IRR) – показатель максимально допустимого относительного уровня расходов, которые могут быть связаны с предлагаемым проектом. Внутренняя норма доходности имеет следующую формулу:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_{i_1}}{NPV_{i_1} - NPV_{i_2}} * (i_2 - i_1) \quad (37),$$

где  $NPV_{i_1}$  - величина чистого дисконтированного дохода при ставке  $i_1$ ;

$NPV_{i_2}$  - величина чистого дисконтированного дохода при ставке  $i_2$ ;

$i_1$  и  $i_2$  - нормы дисконтирования.

Внутренняя норма доходности находится обычно методом подбора значений ставки сравнением дисконта при вычислении NPV: выбираются два значения нормы дисконта и рассчитываются NPV. При одном значении ставки NPV должно быть больше 0, а при другом значении меньше 0.

Внутренняя норма доходности показывает минимальный уровень дохода, на который организация согласна пойти при инвестировании средств. Показатель IRR обычно сравнивается с барьерным коэффициентом (HR) или с ценой привлечённых финансовых ресурсов. Предприятия и организации должны принимать любые решения инвестиционного характера, уровень рентабельности которых ниже текущего значения показателя HR.

Если  $IRR > HR$ , то инвестиционный проект принимается, т.к. он доходный. Если  $IRR < HR$ , то инвестиционный проект отвергается, т.к. он не приносит дохода. Если  $IRR = HR$ , то инвестиционный проект также отвергается.

4) Дисконтированный срок окупаемости (DPP) - показывает нарастание дисконтированных денежных поступлений до момента по-

крытия инвестиций. Формула расчёта этого показателя выглядит следующим образом:

$$DPP = IC / (\sum \frac{CF}{(1+i)^n} / t) \quad (38),$$

где  $t$  – общий срок проекта.

Соответственно, чем он ниже, тем быстрее предприятие ЖКК окупит свои инвестиции и будет получать прибыль от вложенных в инвестиционный проект денежных средств. Если срок окупаемости высокий, то инвестиционный проект становится более рискованным и руководству предприятия ЖКК стоит серьезно задуматься о перспективах его реализации.

5) Коэффициент эффективности инвестиций (ARR). Часто в экономической литературе этот показатель носит название «средняя норма прибыли на инвестиции». Этот показатель ориентирован на оценку инноваций на основе не денежных поступлений, а бухгалтерских показателей. Простая норма прибыли находится по формуле:

$$ARR = \frac{PN}{0.5*(IC-RV)} \quad (39),$$

где  $PN$  – средняя годовая прибыль по инвестиционному проекту,  
 $IC$  – инвестиционные затраты;

$RV$  – ликвидационная стоимость вложенных активов на конец периода.

Таким образом, говорить о целесообразности и эффективности инвестиционных проектов на предприятиях ЖКК можно только рассчитав все пять коэффициентов. На основании их можно сделать вывод о том, стоит ли вкладываться в проект или лучше найти другие направления для инвестирования.

### **5.3. Понятие и сущность инновационной деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса**

*Инновации* – это разработка и освоение производства новых или усовершенствованных продуктов, технологий и процессов.

Таким образом, сущность инновации выражается в использовании результатов творческой интеллектуальной деятельности человека с целью повышения эффективности деятельности в определенной сфере.

Объекты, составляющие инновационный продукт, представляют собой самые различные формы новшеств. Важнейшим объектом инновационной деятельности является интеллектуальная собственность: открытия, изобретения, рационализаторские предложения, ноу-хау, товарные знаки, новые документы, описывающие технологические, производственные, управленческие процессы.

Субъектами инноваций могут быть любые субъекты экономической деятельности. По выполняемым в процессе инновационной деятельности функциям субъекты могут выступать в роли заказчика, исполнителя инновационной программы, потребителей инноваций.

Инновация является реализованным результатом, полученным от вложения капитала в новый продукт или операцию (технология, процесс, услугу). Исходя из этого, инновация выполняет следующие три функции, представленные на рис. 35:

1. *Воспроизводственная функция инноваций.* Денежная выручка, полученная от продажи инновации, создает прибыль, которая выступает источником финансовых ресурсов и одновременно мерой эффективности инновационного процесса и может направляться на расширение объемов производственно-торговой, инвестиционной, инновационной и финансовой деятельности, что и составляет содержание воспроизводственной функции инновации.

2. *Инвестиционная функция инноваций.* Прибыль, полученная за счет реализации инновации, может использоваться по различным направлениям, в том числе и в качестве капитала. Этот капитал может направляться на финансирование как всех инвестиций, так и конкретно новых видов инноваций.

3. *Стимулирующая функция инноваций.* Получение прибыли за счет реализации инновации прямо соответствует целевой функции любого хозяйствующего субъекта. Это совпадение служит стимулом для руководства к новым инновациям; побуждает постоянно изучать спрос, применять более современные приемы управления финансами.



Рис. 35. Функции инноваций на предприятиях ЖКК

Инновационный процесс на предприятиях ЖКК обычно состоит из нескольких частей (фаз), которые в совокупности составляют жизненный цикл инноваций (ЖЦИ). Выделяются пять основных фаз жизненного цикла инноваций, представленные на рис. 36:

1-ая фаза: осуществляется выявление, изучение и систематизация объективных явлений и закономерностей развития природы и общества. Особенность фундаментальных исследований является невозможность заранее определить конечный результат, затраты времени и средств на его достижение, индивидуальный, неповторимый характер исследования. Конечным результатом, как правильно, на данном этапе является открытие законов и закономерностей, категорий и явлений, принципов, а также путей их использования на практике.

2-ая фаза: основывается на результатах фундаментальных исследований и включают изучение технической возможности, социально-экономической эффективности и путей практического использования результатов фундаментальных исследований в конкретной области (отрасли). Их продукцией является отраслевая информация: создание технологических регламентов, методик и стандартов, проектов предприятий и техники будущего, типовых нормативов, а также других научных рекомендаций. На этой стадии осуществляются и опытно-экс-



периментальные работы, связанные с лабораторными и полупроизводственными испытаниями.

3-я фаза: включает производство - изготовление на основе результатов прикладных исследований и опытно-экспериментальной проверки научно-технической документации для создания новых или усовершенствованных изделий, сооружений, процессов и систем управления. НИОКР проводятся как в специализированных лабораториях, конструкторских бюро, опытных производствах, так и в научно-производственных подразделениях крупных фирм. На этой фазе жизненного цикла новация существует в виде проекта, опытного образца, полезной модели.

4-ая фаза: включает первичное освоение инноваций - это внедрение результатов разработки в жизнь.

На этом этапе имеют место дополнительные разработки, особенно технологические и организационные. А главное - на этом этапе экономический потенциал нововведения превращается в реальный эффект.

5-ая фаза: характеризуется постепенной стабилизацией затрат и возрастанием эффекта, в основном за счет наращивания объемов использования новшества. Именно здесь реализуется основная часть фактического эффекта от нововведения.

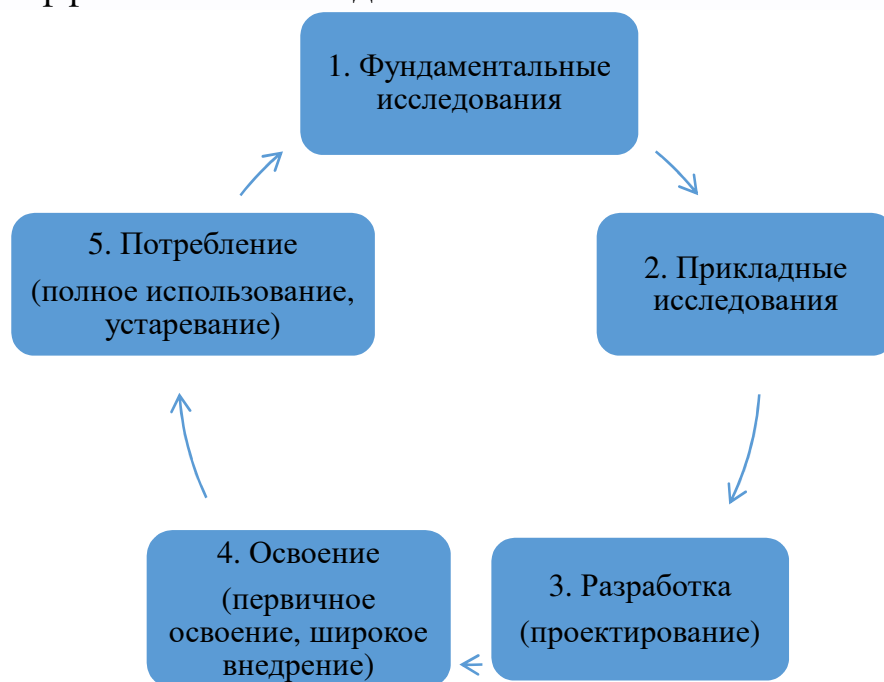


Рис. 36. Фазы жизненного цикла инновации на предприятиях ЖКК

*Устаревание* - завершает фазы жизненного цикла инноваций. Оно начинается с момента окончания разработки следующего новшества, экономическая, экологическая или социальная эффективность которого делает рациональным его освоение.

Таким образом, фазы жизненного цикла инноваций охватывают весь комплекс отношений производства и потребления, и представляет собой период от зарождения идеи до ее коммерческой реализации. При этом фазы жизненного цикла инноваций будут различаться в зависимости от вида инновации. Эти различия затрагивают, прежде всего, общую продолжительность цикла и продолжительность каждой фазы внутри цикла.

Многосторонность инновации, а также разнообразие областей и способов использования, требуют их упорядочивания. Классификация инноваций представляет собой распределение инноваций на конкретные группы по определенным критериям. Это необходимо для систематизации знаний о видах инноваций, оценки их значимости, а также для определения метода их управления.

Рассматривая инновации, можно выделить следующие их характерные признаки:

- 1) научно - техническая новизна, то есть совокупность новых знаний;
- 2) практическая реализуемость, то есть воплощение новых знаний в новом продукте, технологии, социальной среде и прочие;
- 3) способность удовлетворить определенные запросы потребителей, которая означает, что инновация реализуема на рынке;
- 4) эффект (экономический, технический, социальный), необходимый для воспроизводства инновационного процесса. Это означает, что сама по себе новая идея, как бы досконально она ни была описана, формализована и представлена на схемах и чертежах, - это еще не инновация, если эта идея не воплощена в используемых на практике продуктах, услугах или процессах. Только реализованные в новой продукции или процессах новые идеи являются инновациями. Только воплощенная в реальных объектах или процессах новая идея может удовлетворить практические потребности людей.

Специфическое содержание инновации составляют изменения, а главной функцией инновационной деятельности является функция изменения. В настоящее время существует множество классификаций

инноваций и соответственно субъектов инновационной деятельности.

Рассматривая различные подходы к классификации инноваций, необходимо учитывать, что обобщение и систематизация классификационных признаков и создание на основе этого научно обоснованной классификации инноваций имеет существенную практическую значимость, поскольку обладает потенциальной способностью дать детальное представление о характеристиках инноваций.

Рассмотрим общую (традиционную) классификацию инноваций по различным признакам (рис. 37).



Рис. 37. основополагающие классификации инноваций на предприятиях ЖКК

Рассмотрим более детально данную классификацию:

1. По темпу осуществления:

- Быстрые (нарастающие) инновации;
- Замедленные (равномерные) инновации;
- Медленные (затухающие) инновации.

2. По виду новшества:

- Продукта конструкции или устройства, системы и механизма;
- Технологии, метода, способа;
- Материала, вещества;
- Живых организмов, растений;

- Постройки, здания, сооружения, офиса, цеха или участка, другого архитектурного решения;

- Информационного продукта (проекта, исследования, разработки, программы);

- Услуги.

3. По масштабу распространения:

- Транснациональные инновации;

- Народнохозяйственные и федеральные инновации;

- Региональные инновации;

- Муниципальные инновации;

- Инновации в рамках объединений и ассоциаций;

- Инновации в рамках организации;

- Инновации в рамках подразделения.

4. По причине возникновения:

- Стратегические инновации (предприятие ЖКК рассчитывает на получение дополнительных преимуществ в будущем);

- Реактивные инновации (обеспечивает выживание предприятия ЖКК).

5. По месту инноваций в системе (на предприятии ЖКК):

- Инновации «на входе» предприятия ЖКК (изменения в выборе сырья, материалов, машин и оборудования, информации);

- Инновации «на выходе» предприятия ЖКК (новые изделия, услуги, технологии, информация);

- Инновации системной структуры предприятия ЖКК (управленческой, производственной, технологической).

6. По степени инновационного потенциала:

- Подрывные (радикальные) инновации;

- Интегрированные (комплексные) инновации;

- Поддерживающие (прогрессивные) инновации.

7. По преемственности:

- Открывающие (за которыми может следовать поток новых инноваций, на которых основан мультипликационный эффект);

- Закрывающие (инновации, закрывающие ряд отраслей);

- Замещающие;

- Отменяющие;

- Ретровведения.

8. По значимости:

- Базисные инновации (инновации, которые реализуют крупные изобретения и становятся основой формирования новых поколений и направлений техники);

- Улучшающие инновации (обычно реализующие мелкие и средние изобретения и преобладающие на фазах распространения и стабильного развития научно-технического цикла);

- Псевдоинновации инновации (направленные на частичное улучшение устаревших поколений техники и технологий).

Таким образом, рассмотрев данную классификацию, можно сказать, что экономисты акцентируют свое внимание на обязательном технологическом содержании инноваций, тем самым классификация инноваций зависит от конечных результатов.

В области инновационной деятельности предприятия, организации ставят перед собой задачи выпуска нового продукта, освоения новых, прогрессивных технологий, методов управления, реструктуризации, т.е. замены старой организационной структуры на новую, новой логистики финансовых потоков и др. Инновационная деятельность включает в себя не только собственно инновационные процессы, но и маркетинговые исследования рынков сбыта товаров, их потребительских свойств, новый подход к организации информационных, консалтинговых, социальных и других видов услуг. Инновационная деятельность предприятия, организации может осуществляться не только локально на любом из этапов инновационных процессов, но и вне их, путем приобретения патентов, лицензий, ноу-хау и т.д.

#### **5.4. Организация и финансирование инновационной деятельности**

В течение ряда лет в нашей стране выделялись пять типов научно-технических организаций, занимавшихся инновационной деятельностью:

- институты – организации, специализирующиеся на фундаментальных исследованиях и ответственные за развитие в определенной области науки;

- научно-исследовательские институты – отраслевые организации, специализирующиеся на прикладных исследованиях и ответственные за научно-технический уровень определенной отрасли производства или научно-техническое направление;

- проектные, конструкторские, технологические организации, институты технико-экономических исследований – отраслевые организации, специализирующиеся соответственно на конструкторских, технологических, проектных (для строительства) или организационных разработках и ответственные за эффективность продукции, технологии, проектов, организацию производства в данной отрасли;

- монтажно-наладочные (пусконаладочные) управления, организационно-технические, а также центры НОТ, специализирующиеся на освоении разработок;

- институты научно-технической информации и другие организации, занимающиеся распространением нововведений.

Переход к рыночной экономике обусловил ориентацию инновационной деятельности на конечный результат, на объединение его составляющих в эффективной организационной форме, к тому же располагающей необходимым финансовым потенциалом, обеспечивающим осуществление всех стадий инновационного процесса.

Инновационная деятельность имеет следующие основные формы организации:

- научные центры и лаборатории в составе корпоративных структур. Они призваны осуществлять научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы (НИОКР), организовывать освоение и производство новой продукции и услуг;

- временные творческие научные коллективы или центры, которые создаются для решения определенных крупных и оригинальных научно-технических проблем. По выполнении поставленной задачи эти коллективы или центры распускаются, или реорганизовываются;

- государственные научные центры (ГНЦ) – особый тип государственных научных организаций, механизм деятельности которых призван обеспечить согласование, с одной стороны, стратегически долгосрочных приоритетов государства в развитии важнейших направлений науки и техники, а с другой, – экономических и социальных интересов

конкретных субъектов научно-технической деятельности. По некоторым данным таких центров в России около 60, и в них сосредоточено свыше 40% научно-прикладного потенциала страны;

- различные формы технопарковых структур (научные технологические и исследовательские парки, инновационные, инновационно-технологические и бизнес-инновационные центры, инкубаторы бизнеса, технополисы).

*Технопарки* – это научно-производственные территориальные комплексы, главная задача которых состоит в формировании максимально благоприятной среды для развития малых и средних наукоемких инновационных клиентов. В структуре технопарка могут находиться информационно-технологический, учебный, консультационный, информационный, маркетинговый центры, а также промышленная зона. Каждый из этих центров предоставляет специализированный набор услуг, включающий, например, услуги по поиску и передаче информации по определенной технологии, услуги по переподготовке специалистов, различного рода консультации и т.п.

*Бизнес-инкубатор* – организация, где начинающие предприниматели получают навыки ведения собственного дела, где им оказывается правовая, экономическая и консультативная помощь.

Технополисы представляют собой крупные современные научно-промышленные комплексы, включающие также университет или другие высшие учебные заведения, научно-исследовательские институты, а также жилые районы. Здесь создаются благоприятные условия для развития новых научных направлений и наукоемких производств.

Одна из форм технологических нововведений – *венчурный бизнес*, который трактуется как рискованный бизнес. Венчурный бизнес характерен для коммерциализации результатов научных исследований в наукоемких и в первую очередь в высокотехнологичных областях, где получение эффекта не гарантировано и имеется значительная доля риска. Под венчурным предприятием понимается обычно коммерческое научно-техническое предприятие, занятое разработкой и внедрением новых и новейших технологий и продукции с не определенным заранее доходом, т.е. с рискованным вложением капитала.

Большое значение для осуществления инновационной деятельности имеет ее четкое и своевременное финансирование. Поскольку эта деятельность характеризуется высокой степенью неопределенности и

риска, для ее финансового регулирования важны множественность источников финансирования, гибкость и приспособляемость к быстро меняющейся среде инновационных процессов.

В России основные источники финансирования инновационной деятельности – бюджетные и внебюджетные средства.

*Под бюджетными* понимаются средства федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов. Для решения крупномасштабных научно-технических проблем, для поддержки малого и среднего инновационного бизнеса финансирование осуществляется из бюджетных средств. Это могут быть: централизованные инвестиционные кредиты на возвратной основе; закрепленные в государственной собственности части акций предприятий, осуществляющих инновационную деятельность; государственные гарантии по инвестиционным кредитам, предоставляемым отечественными и зарубежными кредитно-финансовыми учреждениями субъектам инновационной деятельности.

*Внебюджетные средства* включают: собственные средства предприятий, осуществляющих инновационную деятельность, и средства инвесторов.

1. В составе собственных средств предприятий, направляемых на осуществление инновационной деятельности, могут быть отчисления от прибыли, фонд амортизационных отчислений, фонд развития производства.

Амортизационные отчисления аккумулируются в амортизационном фонде. Этот фонд нередко становится основным источником приобретений нового оборудования, затрат на внедрение новой технологии и т.п., необходимых для осуществления инновационной деятельности.

Фонд развития производства образуется из прибыли, остающейся в распоряжении предприятия. На средства этого фонда можно приобретать оборудование, финансировать затраты по техническому перевооружению, осуществлять реконструкцию производства, строительство новых объектов, что определяется инновационной политикой предприятия, организации.

Все затраты инновационного характера, независимо от источника финансирования, включаются в себестоимость продукции, услуг.



2. В инновационную деятельность привлекаются и средства инвесторов. Это могут быть: прямые вложения в денежной форме, в виде ценных бумаг, оборудования и других видов основных фондов, кредитные инвестиции, инвестиции в акции, облигации, векселя и др.

При осуществлении инноваций, требующих приобретений или использования на условиях аренды дорогостоящего оборудования, транспортных средств, энергетических установок, компьютерной и телекоммуникационной техники, нередко прибегают к такой прогрессивной форме инвестирования, как лизинг.

*Лизинг* – это долгосрочная аренда машин, оборудования и других товаров инвестиционного назначения, купленных арендодателем (лизингодателем) для арендатора (лизингополучателя), в целях их производственного использования при сохранении права собственности на них за арендодателем на весь срок договора аренды.

Различают финансовый и оперативный лизинг. Под *финансовым лизингом* понимается форма финансирования приобретения оборудования при посредничестве лизинговой компании, которая покупает его себе в собственность на свои и привлеченные средства, а затем сдает в пользование (в аренду) предприятию лизингополучателю на определенный срок. Лизинговая компания обязана приобрести то оборудование и у тех поставщиков, что указал лизингополучатель. При финансовом лизинге лизингополучатель, как правило, выкупает оборудование в конце срока договора лизинга. Условия договора не меняются в течение всего срока его действия.

При *оперативном лизинге* срок аренды оборудования лизинга намного меньше срока службы оборудования, сдаваемого в лизинг.

Выгода лизинга состоит в том, что арендатору не нужно тратить большие деньги на приобретение современной техники. Эта форма аренды привлекательна для мелких и средних предприятий. Для них становится реальным оперативное проведение реконструкции производства при ограниченных затратах. Лизинг открывает путь потребителю к новейшим достижениям науки и техники, к прогрессивным технологиям.

Экономическое содержание лизинга и отличие его от аренды состоят в следующем. При взятии в аренду каких-либо материальных ценностей арендатор не становится их собственником и не приобретает

правовых обязанностей по отношению к этой собственности. Лизингополучатель принимает на себя обязанности, вытекающие из права собственности, т.е. несет прямую ответственность за риск случайной гибели и техническое обслуживание объекта лизинга. Лизингодатель, как и арендодатель, остается владельцем объекта лизинга. Гибель или невозможность использования объекта лизинга не освобождают лизингополучателя от обязанностей погашать долг.

Иногда считают, что главное отличие лизинга от аренды состоит лишь в правовых аспектах и зависит от условий соглашения. На самом деле это не так. Лизингополучатель в отличие от арендатора выплачивает лизингодателю не ежемесячную плату за право пользования объектом лизинга (арендную плату), а полную сумму амортизационных отчислений. Из этого следует принципиально новое распределение риска операции. Лизингодатель приобретает какие-либо материальные ценности в интересах и по просьбе лизингополучателя, тогда как при аренде стороны заключают договор в соответствии со встречными, совпавшими интересами. Выплата полной суммы амортизационных отчислений гарантирует хорошее обслуживание объекта лизинга.

В случае выявления дефектов в объекте лизинга лизингополучатель предъявляет рекламации поставщику объекта, а лизингодатель считается полностью свободным от гарантийных обязательств. Фактически арендные договорные отношения заменяются отношениями купли-продажи, но без передачи права собственности. Исходя из этого в начале срока договора объект лизинга амортизируется на значительно большую сумму, чем предусмотрено по нормам амортизации. Срок действия договора лизинга рассчитывают исходя из срока выплаты амортизационных отчислений.

При расчете выплат за аренду их размер в значительной мере зависит от рыночной конъюнктуры (спроса и предложения). В отличие от аренды при лизинге существует практика приобретения лизингополучателем объекта по окончании срока действия договора в собственность по заранее согласованной покупной цене. В общем виде схема лизинга представлена на рис. 38

Одновременно с приобретением материальных ценностей лизинговая компания и лизингополучатель подписывают между собой соглашения о сроках аренды и ее непрерывности, о размере арендных пла-

тежей, периодичности их выплаты, условиях страхования объекта лизинга, возможных вариантах владения имуществом по окончании аренды и др.

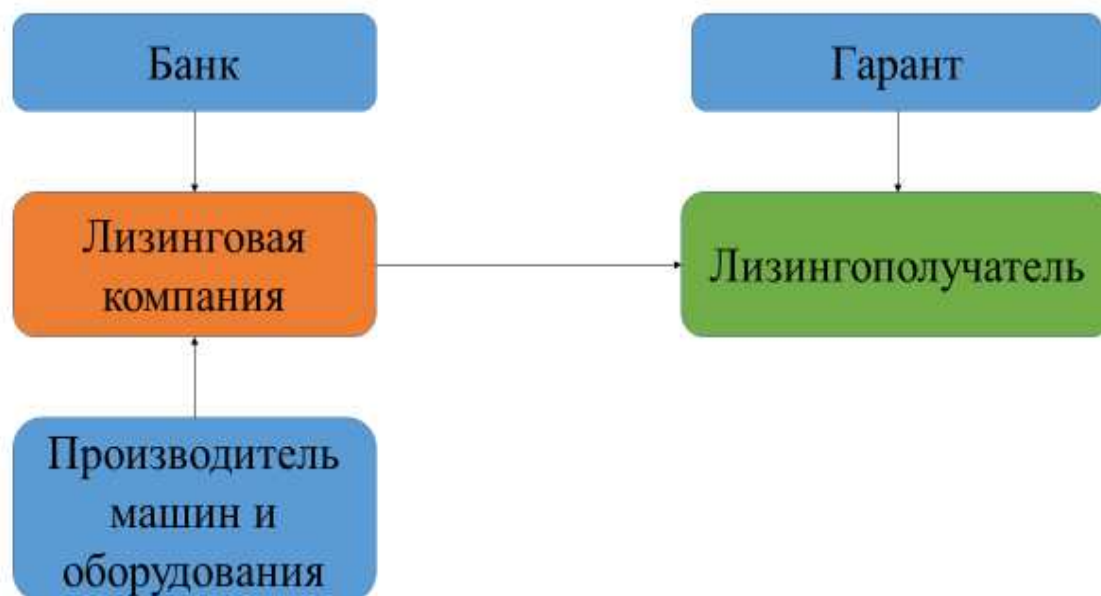


Рис. 38. Схема проведения лизинга в Российской Федерации

В зависимости от сроков аренды лизинг подразделяется на: рейтинг – аренда на срок от нескольких дней до месяца; хайринг – от нескольких месяцев до года; лизинг – от года до нескольких лет. По международной практике сроки лизинга зависят от периода амортизации оборудования.

В среднем срок аренды машин и оборудования составляет пять – восемь лет, сроки аренды недвижимого имущества более продолжительны – 10–20 лет. В разных странах сроки лизинга определяются различными нормативными документами.

Научно-технический прогресс вносит коррективы в период морального износа оборудования или другой техники. Этот период значительно сократился и для средств информации составляет, например, в среднем три – пять лет.

Такая форма аренды, как лизинг, должна стать важнейшим звеном передачи новейших видов технических устройств и систем в пользование предприятиям ЖКК.

*Контрольные вопросы:*

1. Приведите определение экономической категории «инвестиции»?
2. Назовите классификационные признаки инвестиций на предприятиях ЖКК?
3. Перечислите признаки и функции инвестиций на предприятиях ЖКК?
4. Назовите показатели эффективности инвестиционного проектирования на предприятиях жилищно-коммунального комплекса? Приведите их формулы расчета.
5. Приведите определение экономической категории «инновации»?
6. Перечислите функции инноваций на предприятиях ЖКК??
7. Назовите и раскройте сущность фаз жизненного цикла инновации на предприятиях ЖКК?
8. Назовите классификационные признаки инноваций на предприятиях ЖКК?
9. Назовите и раскройте сущность пяти типов научно-технических организаций, занимавшихся инновационной деятельностью в РФ?
10. Какие существуют источники для финансирования инновационной деятельности в РФ?
11. Для каких целей может применяться лизинг на предприятиях ЖКК?

***Практическая работа 5. Выбор и оценка эффективности инвестиционного проекта предприятия жилищно-коммунального комплекса***

*Цель работы:* ознакомиться с основами выбора и оценки эффективности инвестиционного проекта на предприятиях жилищно-коммунального комплекса. Научиться расчету показателей эффективности инвестиционного проекта в жилищно-коммунальной сфере, а также формированию подробных выводов о целесообразности принятия и внедрения предлагаемых инвестиционных проектов в жизнь.

### Исходные данные:

Таблица 30

Денежные потоки по проектам реструктуризации деятельности предприятия ЖКК, тыс. руб.

| Год | Проект 1 | Проект 2 | Проект 3 | Проект 4 |
|-----|----------|----------|----------|----------|
| 0   | -1200    | -1000    | -1500    | -1350    |
| 1   | 260      | 180      | 300      | 300      |
| 2   | 320      | 300      | 450      | 350      |
| 3   | 480      | 420      | 600      | 550      |
| 4   | 600      | 500      | 720      | 650      |

Финансирование выбранного проекта будет осуществлено за счет ссуды банка под 12 % годовых.

### Задание

На основе исходных данных осуществить выбор и оценку самого эффективного инвестиционного проекта по реструктуризации деятельности предприятия ЖКК:

1) Рассчитать по каждому инвестиционному проекту следующие показатели:

- чистая текущая (приведённая) стоимость (NPV);
- рентабельность инвестиций (PI);
- внутренняя норма прибыли (IRR);
- дисконтированный срок окупаемости (DPP);
- коэффициент эффективности инвестиций (ARR).

2) Провести ранжирование проектов по значению чистой текущей (приведённой) стоимости, рентабельности инвестиций, внутренней норме прибыли, дисконтированному сроку окупаемости и коэффициенту эффективности инвестиций. Построить графики по каждому показателю.

3) Сформировать общие выводы о выборе наиболее оптимального проекта по реструктуризации деятельности предприятия ЖКК. Обосновать свой выбор.

### Ход работы

1) Вначале проведем расчет чистой текущей (приведённой) стоимости (NPV) по каждому инвестиционному проекту, используя формулу 35 из пункта 5.2 лекционного материала. Соответственно у какого

проекта будет самая большая чистая приведенная стоимость, тот и будет самым прибыльным среди остальных.

$$NPV_1 = (260/(1+0,12)^1) + (320/(1+0,12)^2) + (480/(1+0,12)^3) + (600/(1+0,12)^4) - 1200 = 1210,21 - 1200 = 10,21 \text{ тыс. руб.}$$

$$NPV_2 = (180/(1+0,12)^1) + (300/(1+0,12)^2) + (420/(1+0,12)^3) + (500/(1+0,12)^4) - 1000 = 1016,58 - 1000 = 16,58 \text{ тыс. руб.}$$

$$NPV_3 = (300/(1+0,12)^1) + (450/(1+0,12)^2) + (600/(1+0,12)^3) + (720/(1+0,12)^4) - 1500 = 1511,24 - 1500 = 11,24 \text{ тыс. руб.}$$

$$NPV_4 = (300/(1+0,12)^1) + (350/(1+0,12)^2) + (550/(1+0,12)^3) + (650/(1+0,12)^4) - 1350 = 1351,44 - 1350 = 1,44 \text{ тыс. руб.}$$

Далее проведем расчет рентабельности инвестиций, чтобы определить самый рентабельный инвестиционный проект по реструктуризации предприятия жилищно-коммунального комплекса. Для этого будем использовать формулу 36 из пункта 5.2 лекционного материала.

$$PI_1 = 1210,21/1200 = 1,009.$$

$$PI_2 = 1016,58/1000 = 1,017.$$

$$PI_3 = 1511,24/1500 = 1,008.$$

$$PI_4 = 1351,44 /1350 = 1,001.$$

Исходя из расчета чистой текущей (приведённой) стоимости (NPV) и рентабельности инвестиций (PI) можно говорить о том, что самая высокая доходность и рентабельность у проекта 2 (16,58 тыс. руб. и 1,017 соответственно); на втором месте по доходности проект 3 (11,24 тыс. руб. и 1,008 соответственно); на третьем месте проект 1 (10,21 тыс. руб. и 1,009 соответственно); на последнем четвертом месте проект 4 (1,44 тыс. руб. и почти нулевой рентабельностью 1,001). На текущем этапе можно говорить о том, что второй проект наиболее удачный из предлагаемых.

Далее рассчитаем внутренняя норма прибыли (IRR), она нам покажет какой из проектов более устойчив к инфляционному влиянию. Для этого будем использовать формулу 37 из пункта 5.2 лекционного материала. Но перед тем как ее определить необходимо узнать ставку процента, при которой чистая текущая (приведённая) стоимость (NPV) будет отрицательной. Она ищется подбором. Для этого необходимо текущую ставку в 12% увеличивать до тех пор, пока NPV не будет отрицательным. Например, увеличим ставку процента с 12 % до 14%, тогда получим следующее:

$$NPV_1 = (260/(1+0,14)^1) + (320/(1+0,14)^2) + (480/(1+0,14)^3) + (600/(1+0,14)^4) - 1200 = 1153,53 - 1200 = -46,47 \text{ тыс. руб.}$$

Теперь мы можем рассчитать внутренняя норма прибыли (IRR), используя формулу 37:

$$IRR_1 = 0,12 + 10,21/(10,21+46,47)*(0,14-0,12) = 0,124$$

То есть при ставке 12,4% прибыль по проекту будет нулевой. То есть, если инфляция будет выше данного процента, прибыли у проекта не будет. Теперь проведем аналогичные расчеты по другим проектам:

$$NPV_2 = (180/(1+0,14)^1) + (300/(1+0,14)^2) + (420/(1+0,14)^3) + (500/(1+0,14)^4) - 1000 = 968,26 - 1000 = -31,74 \text{ тыс. руб.}$$

$$IRR_2 = 0,12 + 16,58/(16,58+31,74)*(0,14-0,12) = 0,127$$

$$NPV_3 = (300/(1+0,14)^1) + (450/(1+0,14)^2) + (600/(1+0,14)^3) + (720/(1+0,14)^4) - 1500 = 1440,7 - 1500 = -59,7 \text{ тыс. руб.}$$

$$IRR_3 = 0,12 + 11,24/(11,24+59,7)*(0,14-0,12) = 0,123$$

$$NPV_4 = (300/(1+0,14)^1) + (350/(1+0,14)^2) + (550/(1+0,14)^3) + (650/(1+0,14)^4) - 1350 = 1288,56 - 1350 = -61,44 \text{ тыс. руб.}$$

$$IRR_4 = 0,12 + 1,44/(1,44+61,44)*(0,14-0,12) = 0,121$$

Исходя из проведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что самым устойчивым к инфляционным рискам является второй проект, на втором месте первый проект, на третьем – третий проект, но и самым неустойчивым к инфляции является четвертый проект.

Теперь рассчитаем срок окупаемости (DPP) для каждого проекта, используя формулу 38 из пункта 5.2 лекционного материала.

$$DPP_1 = 1200/(1210,21/4) = 3,97 \text{ года}$$

$$DPP_2 = 1000/(1016,58/4) = 3,93 \text{ года}$$

$$DPP_3 = 1500/(1511,24/4) = 3,97 \text{ года}$$

$$DPP_4 = 1350/(1351,44/4) = 3,99 \text{ года}$$

По срокам окупаемости мы видим почти такую же картину: самым быстро окупаемым проектом является проект под номером два, первый и третий проект имеют одинаковый срок окупаемости, четвертый проект самый долго окупаемый.

В конце проведем расчет коэффициента эффективности инвестиций (ARR), используя формулу 39 из пункта 5.2 лекционного материала. Будем исходить из того, что после четырех лет проекты не закроются и ликвидационная стоимость активов (RV) будет равна нулю:

$$ARR_1 = (1210,21/4)/(0,5*(1200-0)) = 0,5$$

$$ARR_2 = (1016,58/4)/(0,5*(1000-0)) = 0,51$$

$$ARR_3 = (1511,24/4)/(0,5*(1500-0)) = 0,5$$

$$ARR_4 = (1351,44/4)/(0,5*(1350-0)) = 0,5$$

Исходя из расчетов коэффициента эффективности инвестиций (ARR), мы получаем сто самым эффективным с точки зрения инвестиций является первый проект, остальные три проекта имеют приблизительно одинаковую эффективность.



2) Теперь проведем ранжирование проектов по значению чистой текущей (приведённой) стоимости, рентабельности инвестиций, внутренней норме прибыли, дисконтированному сроку окупаемости и коэффициенту эффективности инвестиций. Для этого воспользуемся табл. 31-32 и рис. 39.

Таблица 31

Итоговые инвестиционные показатели по проектам реструктуризации деятельности предприятия ЖКК

| Показатель  | Проект 1 | Проект 2 | Проект 3 | Проект 4 |
|---|----------|----------|----------|----------|
| Чистая текущая (приведённая) стоимость (NPV), тыс. руб. | 10,21    | 16,58    | 11,24    | 1,44     |
| Рентабельность инвестиций (PI)                          | 1,009    | 1,017    | 1,008    | 1,001    |
| Внутренняя норма прибыли (IRR)                          | 0,124    | 0,127    | 0,123    | 0,121    |
| Дисконтированный срок окупаемости (DPP), лет            | 3,97     | 3,93     | 3,97     | 3,99     |
| Коэффициент эффективности инвестиций (ARR)              | 0,5      | 0,51     | 0,5      | 0,5      |

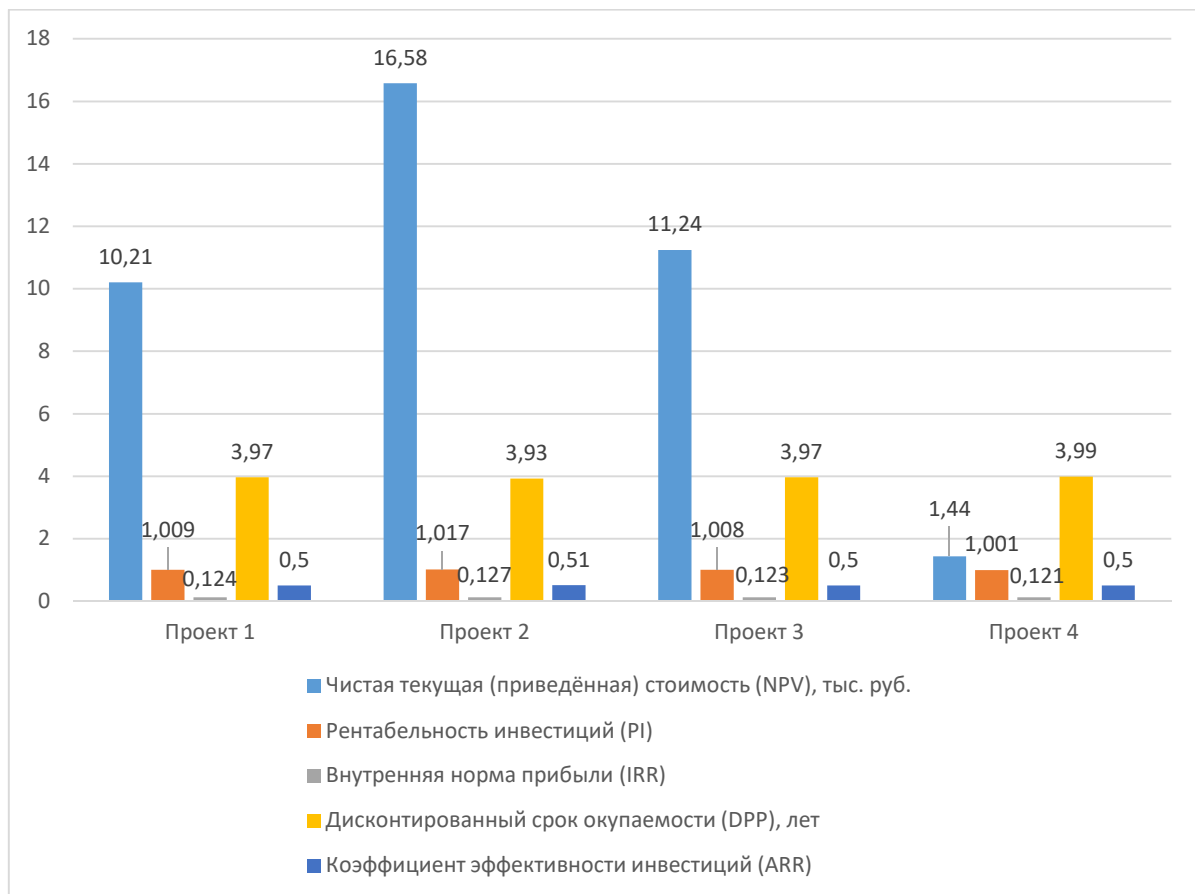


Рис. 39. Итоговые инвестиционные показатели по проектам реструктуризации деятельности предприятия ЖКК

Ранжированный вариант инвестиционных показателей по проектам реструктуризации деятельности предприятия ЖКК будет иметь такой вид (табл. 32):

Таблица 32

Ранжированные результаты инвестиционных показателей по проектам реструктуризации деятельности предприятия ЖКК

| Показатель  | Проект 1 | Проект 2 | Проект 3 | Проект 4 |
|---|----------|----------|----------|----------|
| Чистая текущая (приведённая) стоимость (NPV), тыс. руб. | III      | I        | II       | IV       |
| Рентабельность инвестиций (PI)                          | II       | I        | III      | IV       |
| Внутренняя норма прибыли (IRR)                          | II       | I        | III      | IV       |
| Дисконтированный срок окупаемости (DPP), лет            | II-III   | I        | II-III   | IV       |
| Коэффициент эффективности инвестиций (ARR)              | II-IV    | I        | II-IV    | II-IV    |

3) Исходя из проведенных расчетов и ранжирования проектов по основным инвестиционным показателям, получается, что самым оптимальным проектом по реструктуризации деятельности предприятия ЖКК является второй проект (NPV=16,58 тыс. руб.; PI=1,017; IRR=0,127; DPP=3,93 года; ARR=0,51). На втором месте по оптимальности будет первый проект (NPV=10,21 тыс. руб.; PI=1,009; IRR=0,124; DPP=3,97 года; ARR=0,5). На третьем месте будет третий проект (NPV=11,24 тыс. руб.; PI=1,008; IRR=0,123; DPP=3,97 года; ARR=0,5). Ну самым невыгодным будет проект под номером четыре (NPV=1,44 тыс. руб.; PI=1,001; IRR=0,121; DPP=3,99 года; ARR=0,5).

По итогам всех расчетов предприятию для реструктуризации стоит выбрать проект под номером 2.

*Варианты заданий к практической работе №5*

Таблица 33

Денежные потоки по проектам реструктуризации деятельности предприятия ЖКК, тыс. руб. (Вариант №1)

| Год | Проект 1 | Проект 2 | Проект 3 | Проект 4 |
|-----|----------|----------|----------|----------|
| 0   | -2100    | -2000    | -2500    | -2750    |
| 1   | 560      | 580      | 620      | 700      |
| 2   | 650      | 600      | 750      | 830      |
| 3   | 700      | 620      | 900      | 950      |
| 4   | 820      | 800      | 1000     | 1100     |

Финансирование выбранного проекта будет осуществлено за счет ссуды банка под 10 % годовых.

Таблица 34

Денежные потоки по проектам реструктуризации деятельности предприятия ЖКК, тыс. руб. (Вариант №2)

| Год | Проект 1 | Проект 2 | Проект 3 | Проект 4 |
|-----|----------|----------|----------|----------|
| 0   | -5000    | -5800    | -4500    | -6550    |
| 1   | 1250     | 1800     | 1200     | 2000     |
| 2   | 2520     | 3000     | 2200     | 3500     |
| 3   | 3580     | 4200     | 3200     | 5500     |
| 4   | 4600     | 5000     | 3500     | 6500     |

Финансирование выбранного проекта будет осуществлено за счет ссуды банка под 12 % годовых.

Таблица 35

Денежные потоки по проектам реструктуризации деятельности предприятия ЖКК, тыс. руб. (Вариант №3)

| Год | Проект 1 | Проект 2 | Проект 3 | Проект 4 |
|-----|----------|----------|----------|----------|
| 0   | -500     | -800     | -600     | -550     |
| 1   | 160      | 180      | 180      | 170      |
| 2   | 180      | 200      | 190      | 190      |
| 3   | 250      | 350      | 330      | 350      |
| 4   | 300      | 450      | 450      | 400      |

Финансирование выбранного проекта будет осуществлено за счет ссуды банка под 8 % годовых.

Таблица 36

Денежные потоки по проектам реструктуризации деятельности предприятия ЖКК, тыс. руб. (Вариант №4)

| Год | Проект 1 | Проект 2 | Проект 3 | Проект 4 |
|-----|----------|----------|----------|----------|
| 0   | -1150    | -1300    | -1400    | -1550    |
| 1   | 350      | 380      | 400      | 450      |
| 2   | 470      | 400      | 450      | 550      |
| 3   | 550      | 620      | 600      | 650      |
| 4   | 700      | 700      | 720      | 750      |

Финансирование выбранного проекта будет осуществлено за счет ссуды банка под 10 % годовых.

Таблица 37

Денежные потоки по проектам реструктуризации деятельности предприятия ЖКК, тыс. руб. (Вариант №5)

| Год | Проект 1 | Проект 2 | Проект 3 | Проект 4 |
|-----|----------|----------|----------|----------|
| 0   | -11500   | -10000   | -12500   | -13500   |
| 1   | 2850     | 2200     | 3500     | 4000     |
| 2   | 3500     | 3000     | 4000     | 4500     |
| 3   | 5600     | 4200     | 5500     | 5500     |
| 4   | 6000     | 6500     | 6500     | 7000     |

Финансирование выбранного проекта будет осуществлено за счет ссуды банка под 14 % годовых.

На основе варианта, назначаемого преподавателем, необходимо осуществить выбор и оценку самого эффективного инвестиционного проекта по реструктуризации деятельности предприятия ЖКК по следующему алгоритму (табл. 33-37):

1) Рассчитать по каждому инвестиционному проекту следующие показатели:

- чистая текущая (приведённая) стоимость (NPV);
- рентабельность инвестиций (PI);
- внутренняя норма прибыли (IRR);
- дисконтированный срок окупаемости (DPP);
- коэффициент эффективности инвестиций (ARR).

2) Провести ранжирование проектов по значению чистой текущей (приведённой) стоимости, рентабельности инвестиций, внутренней норме прибыли, дисконтированному сроку окупаемости и коэффициенту эффективности инвестиций. Построить графики по каждому показателю.

3) Сформировать общие выводы о выборе наиболее оптимального проекта по реструктуризации деятельности предприятия ЖКК. Обосновать свой выбор.

### *Список рекомендуемой литературы*

1. Балдин, К. В. Управление рисками в инновационно-инвестиционной деятельности предприятия: учебное пособие / К. В. Балдин, И. И. Передеряев, Р. С. Голов. – 4-е изд., стер. – Москва: Издательско-

торговая корпорация «Дашков и К», 2019. - 418 с. - ISBN 978-5-394-03213-4.

2. Лукасевич, И. Я. Инвестиции: учебник / И.Я. Лукасевич. – Москва: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2023. – 413 с. - ISBN 978-5-9558-0129-2.

3. Наумов, А. Ф. Инновационная деятельность предприятия: учебник / А.Ф. Наумов, А.А. Захарова. – Москва: ИНФРА-М, 2021. – 256 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. – (Высшее образование: Бакалавриат). – ISBN 978-5-16-009521-9.

4. Основы инновационной деятельности предприятия: учебное пособие / Е. Э. Аверченкова, А. С. Сазонова, А. В. Аверченков [и др.]. - Москва: ФЛИНТА, 2019. - 162 с. - ISBN 978-5-9765-4212-9.

5. Щербаков, В. Н. Инвестиции и инновации: учебник / В. Н. Щербаков, Л. П. Дашков, К. В. Балдин [и др.]; под ред. д.э.н., проф. В. Н. Щербакова. – 3-е изд. – Москва: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2020. - 658 с. - ISBN 978-5-394-03904-1.

## **Тема 6. ОСОБЕННОСТИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И ОПЛАТЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **6.1. Состав платежей потребителей жилищно-коммунальных услуг**

Потребители жилищно-коммунальных услуг обязаны своевременно и в полном размере вносить плату за них. Такая обязанность возникает у следующих категорий потребителей:

- наниматель жилого помещения по договору социального найма;
- наниматель (арендатор) жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда по договору найма (аренды);
- член жилищного кооператива;
- собственник жилого помещения;
- лицо, принявшее от застройщика (после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию) помещение в данном доме.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Состав платежей потребителей жилищно-коммунальных услуг различается в зависимости от вида жилищного фонда и основания пользования им. Кроме того, для собственников жилого помещения виды платежей уточняются в зависимости от того, принадлежит ли им на праве собственности весь дом или только его часть (право собственности на помещение в многоквартирном доме).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным

домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (капитальный ремонт проводится за счет собственника жилищного фонда);

3) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Размер платы за жилое помещение устанавливается в зависимости от ее вида и категории плательщиков. При определении размера платежа за содержание и ремонт жилого помещения необходимо исходить из требования обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями технических и градостроительных регламентов, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Размер платы за пользование жилым помещением, входящим в государственный или муниципальный жилищный фонд, устанавливается с учетом благоустройства жилого помещения и месторасположения жилого дома.

Малоимущие граждане, проживающие по договору социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилыми помещениями.

Размер платы для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливается органами местного самоуправления.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ, ЖК, определяется на

общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Взнос может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственники могут установить взнос на капитальный ремонт в размере, превышающем его минимальный размер.

Оплата коммунальных услуг осуществляется исходя из фактического объема их потребления, исчисляемого в соответствии с показаниями соответствующих измерительных приборов. При отсутствии таких приборов используются нормативы потребления, утверждаемые в установленном порядке. Расчет платы за коммунальные услуги осуществляется на основании постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Законом установлено, что размер вносимой гражданами платы за коммунальные услуги не может быть выше предельных (максимальных) индексов изменения такой платы, утвержденных высшим должностным лицом субъекта РФ (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ). Предельные индексы устанавливаются на основании индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам РФ, утвержденных Правительством РФ. Предельные индексы и индексы по субъектам РФ устанавливаются на срок не менее трех лет. Основы формирования индексов утверждаются Правитель-



ством РФ и устанавливают порядок их расчета, утверждения и применения, основания и порядок изменения индексов, порядок мониторинга и контроля за соблюдением индексов; порядок опубликования решений об установлении индексов и информации о результатах контроля за их соблюдением.

Потребители коммунальных услуг в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (за исключением платы за отопление) отдельно вносят плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме, т.е. предоставленные на общедомовые нужды. Плата за отопление вносится совокупно, без выделения платы на общедомовые нужды.

Установленный ЖК РФ порядок внесения платежей предусматривает срок выполнения обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг – ежемесячно до десятого числа, следующего за прошитым месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Выполнение обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возможно при условии совершения встречных действий кредитором – передачи плательщику платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за прошитым.

Если размер платы потребителя за предоставленную ему в жилом помещении коммунальную услугу в каком-либо расчетном периоде превысит на 25% размер платы за аналогичный период прошлого года, исполнитель обязан предоставить потребителю возможность оплаты такой услуги в рассрочку. Рассрочка предоставляется в размере 1/12 от величины платы за коммунальную услугу за истекший расчетный период, в котором возникло превышение. За пользование рассрочкой уплачиваются проценты, размер которых не может быть выше, чем увеличенный на 3% размер ставки рефинансирования

Центрального банка РФ, действующей на день предоставления рассрочки. Проценты не начисляются или начисляются в меньшем размере, если исполнитель коммунальных услуг получает за счет средств бюджета компенсацию (возмещение) средств, недополученных в виде процентов за предоставление рассрочки. Потребитель, получивший

рассрочку, может тем не менее отказаться от нее и внести плату в полном объеме единовременно.

Рассрочка не предоставляется, если причиной превышения является увеличение числа постоянно и временно проживающих в жилом помещении потребителей.

Приказом Минрегиона РФ от 19.09.2011 № 454 утверждена примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, предоставление коммунальных услуг, а также методические рекомендации по ее заполнению [26]. В соответствии с этим приказом в платежном документе указываются:

1) сведения о плательщике и исполнителе услуг:

- почтовый адрес жилого помещения, сведения о собственнике или нанимателе;

- наименование исполнителя, номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес, телефон, адрес электронной почты, сайт в сети Интернет;

- оплачиваемый месяц;

2) информация для внесения платы получателю платежа:

- номер банковского счета и банковские реквизиты каждой из организаций – исполнителей услуг, если платежный документ содержит информацию по расчету платежей в адрес нескольких исполнителей услуг, а также суммы, предъявленные потребителю исполнителем (исполнителями) к оплате за расчетный период;

- сумма к оплате за расчетный период;

- общая сумма задолженности (аванса) за предыдущие расчетные периоды;

3) расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги:

- виды услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, их стоимость и сумма к оплате по каждому виду услуг в расчете на 1 кв. м общей площади;

- наименование и объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом помещении, размер тарифов и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг;

- виды и объем коммунальных услуг на общедомовые нужды, приходящихся на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме, тариф и сумма к оплате;

- при отсутствии в многоквартирном доме централизованных теплоснабжения или горячего водоснабжения по соответствующим видам услуг указываются коммунальные ресурсы, использованные для производства и предоставления таких услуг (холодная вода, электрическая энергия, природный газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления);

- сумма скидок к размеру платы по каждому виду услуг (при их наличии);

#### 4) справочная информация:

- нормативы потребления коммунальных услуг (ресурсов) на индивидуальное потребление и на общедомовые нужды, действующие в расчетном периоде;

- показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, предоставленные потребителями;

- показания коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг;

- суммарный объем коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях;

- суммарный объем коммунальных услуг на общедомовые нужды;

#### 5) сведения о перерасчетах:

- сведения о размере перерасчета (доначисления «+» или уменьшения «-») платы за жилищно-коммунальные услуги с указанием оснований (наличие временно проживающих, предоставление услуг ненадлежащего качества или с превышающими установленную продолжительность перерывами; временное отсутствие потребителя в занимаемом жилом помещении и иные основания);

#### б) расчет суммы к оплате с учетом рассрочки платежа:

- информация по определению размера платы за расчетный период с учетом предоставленной потребителю рассрочки по тем видам услуг, по которым предоставляется такая рассрочка;

- виды коммунальных услуг, по которым предоставляется рассрочка платежа в данном расчетном периоде или подлежит внесению плата с учетом рассрочки платежа в данном расчетном периоде;

- сумма платежа из расчета 1/12 от размера платы за коммунальные услуги, указанного в п. «Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги», или из иного расчета, установленного соглашением с потребителем;
- сумма платежа из расчета 1/12 от размера платы за коммунальные услуги, определенного за предыдущие расчетные периоды, начиная с которых потребителю предоставляется рассрочка;
- величина и сумма начисленных процентов за рассрочку платы по каждому виду услуг потребителю в данном расчетном периоде;
- плата по каждому виду услуг с рассрочкой платежа, предоставляемой в данном расчетном периоде.

Для договоров социального найма и договоров найма в домах государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт жилого помещения, а также плата за коммунальные услуги вносятся соответствующей управляющей организации, а плата за пользование жилым помещением должна производиться наймодателю жилого помещения.

Разница между суммой платежа, установленной в договоре, и суммой платежа нанимателя компенсируется управляющей организацией наймодателем. Такая ситуация может возникнуть, например, при недостаточности фактических платежей нанимателя или при предоставлении ему некоторых субсидий посредством перечисления соответствующих средств непосредственно наймодателю.

Иной порядок определения лица, получающего платежи, устанавливается для членов товарищества собственников жилья или жилищного кооператива. Такое отличие обусловлено, во-первых, иным составом платежей для указанных категорий лиц, а также наличием у последних взаимного интереса по использованию и содержанию общего имущества. Согласование условий и порядка платежей осуществляется органами управления ТСЖ или ЖСК. Собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами ТСЖ или ЖСК, производят оплату расходов на содержание общего имущества на основании заключенных с ТСЖ или ЖСК договоров.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ, ЖК или иной специализированный кооператив и управление, которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой организации

(если они не примут иное решение). Иное решение состоит в том, что собственникам и нанимателям разрешено вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

ЖК РФ введена обязанность наймодателя и управляющей организации по письменному информированию нанимателей жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а также собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за месяц до даты выставления платежных документов, на основании которых должны осуществляться измененные платежи. Иной срок может быть установлен договором управления. Под письменным информированием следует понимать передачу соответствующих сведений каждому нанимателю и собственнику на бумажном носителе, если иное не установлено договором об управлении. Нарушение сроков информирования отодвигает соответственно срок выполнения обязанности оплаты соответствующей суммы в измененном размере.

Оплата должна производиться даже в случае неиспользования собственниками или нанимателями своих жилых помещений.

При временном отсутствии проживающих осуществляется перерасчет платежей (за период временного отсутствия). Перерасчет производится в случае отсутствия жильца более 5 календарных дней.

Плата за жилищные услуги не пересчитывается, потому что подъезд и двор убираются вне зависимости от того, проживают в доме на данный момент все жильцы или нет.

При отсутствии приборов учета перерасчет осуществляется за следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и газоснабжение.

Для того чтобы произвести перерасчет, необходимо не позднее одного месяца после окончания временного отсутствия в письменной

форме подать заявление на перерасчет, приложив к нему документы, подтверждающие отсутствие.

Документом, подтверждающим временное отсутствие потребителя, могут являться:

- копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы;
- справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;
- проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии;
- счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии;
- справка органа внутренних дел о временной регистрации потребителя по месту его временного пребывания;
- справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;
- справка, подтверждающая пребывание по месту нахождения учебного заведения, детского дома, школы-интерната, специального учебно-воспитательного и иного детского учреждения с круглосуточным пребыванием;
- справка консульского учреждения (дипломатического представительства) РФ в стране пребывания или заверенная копия документа, удостоверяющего личность гражданина РФ, содержащего отметки о пересечении государственной границы РФ;
- справка дачного, садового, огороднического товарищества;
- иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя.

Размер платы за жилищно-коммунальные услуги может быть уменьшен, если такие услуги ненадлежащего качества или предоставляются с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Снижение размера платы осуществляется на основании письменного или устного заявления, поданного в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе

ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы определяется по формуле:

$$\Delta P = (P_y / n_m) * n_d \quad (40)$$

где  $\Delta P$  – размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (руб.);

$P_y$  – стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (руб.);

$n_m$  – количество календарных дней в месяце;

$n_d$  – количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

- бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;
- бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;
- бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за каждую коммунальную услугу подлежит уменьшению. Условия изменения размера платы за коммунальные

услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, указаны в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

За несвоевременную или неполную оплату жилищно-коммунальных услуг начисляется пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

## **6.2. Методы расчета платы за жилищно-коммунальные услуги**

Размер платежей за жилищные услуги в государственном и муниципальном жилищном фонде, а также в домах, в которых не выбран способ управления, устанавливается органами власти, в других домах – самими собственниками. При установлении размера платежей учитываются технико-эксплуатационные характеристики дома и возможности собственников по оплате расходов на его содержание.

Для расчетов стоимости жилищных услуг может использоваться затратный метод, который основан на стоимостной оценке совокупности ресурсов, необходимых для выполнения установленного объема соответствующих видов услуг и обеспечения надлежащего уровня их качества. В структуру затрат включаются оплата труда основных рабочих (с отчислениями), расходы на материалы и инвентарь, расходы на содержание машин и механизмов, накладные расходы, прибыль. Расчет затрат проводится по видам работ (при этом учитывается установленный минимальный перечень работ по содержанию и ремонту жилья), в соответствии с периодичностью их выполнения.

В итоге расчетов определяется стоимость жилищных услуг в расчете на 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц. Размер платежа за жилищные услуги для конкретной квартиры определяется следующим образом:

$$P = \sum_{i=1}^n c_i * S \quad (41),$$



где  $P$  – плата за жилищные услуги, руб./мес.;  
 $n$  – стоимость  $i$ -й жилищной услуги, руб./кв. м в мес.;  
 $c_i$  – количество жилищных услуг;  
 $S$  – общая площадь жилого помещения, кв. м.

Размер платежей за коммунальные услуги регулируется государством, которое устанавливает тарифы на коммунальные услуги для потребителей. При этом используются методы:

- 1) установления фиксированных тарифов;
- 2) установления предельных тарифов;
- 3) индексации установленных тарифов.

Орган регулирования определяет, какой из методов применять.

При использовании первого метода тарифы рассчитываются как отношение части объема финансовых потребностей для реализации организацией коммунального комплекса производственной программы, определенных применительно к отдельному виду деятельности этой организации, к расчетному объему соответствующего вида товаров и услуг, реализуемому за период действия тарифов. Расчетный объем определяется с учетом утвержденных нормативов потребления ресурсов, поставляемых организацией коммунального комплекса. Финансовые потребности для реализации производственной программы определяются как сумма расчетных значений расходов, относимых на регулируемый вид деятельности, в том числе расходов, уменьшающих налоговую базу налога на прибыль (расходов, связанных с производством и реализацией товаров и услуг, а также внереализационных расходов), расходов, не учитываемых при определении налоговой базы налога на прибыль (относимых на прибыль после налогообложения).

При определении расходов, включаемых в расчет финансовых потребностей для реализации производственной программы, учитываются материальные затраты, затраты на оплату труда, отчисления на социальные нужды, амортизация, прочие затраты.

Второй метод предусматривает установление предельных тарифов на коммунальные услуги на основе анализа динамики предыдущей деятельности организации коммунального комплекса и анализа деятельности аналогичных организаций. Тарифы устанавливаются на период от 3 до 5 лет отдельно на каждый год в размере не выше максимального предельного тарифа и не ниже минимального предельного

тарифа. Максимальный и минимальный предельные тарифы рассчитываются соответственно, как отношение максимальных или минимальных финансовых потребностей для реализации аналогичными организациями производственной программы к расчетному объему реализации аналогичными организациями соответствующего вида товаров и услуг. Установленные на очередной финансовый год тарифы корректируются с учетом повышения эффективности и улучшения качества производимых организацией услуг.

Третий метод применяется при установлении тарифов в случае объективного изменения условий деятельности организации коммунального комплекса, влияющих на стоимость производимых ею услуг. Установление тарифов осуществляется путем умножения действовавших в предшествующий период тарифов на индексы, отражающие изменения условий деятельности организаций коммунального комплекса.

Размер платежей потребителей за коммунальные услуги рассчитывается на основе установленных тарифов и исходя из показаний приборов учета или нормативов потребления.

Норматив потребления коммунальной услуги представляет собой количественный показатель объема потребления коммунального ресурса (холодная вода, горячая вода, природный и (или) сжиженный углеводородный газ, электрическая энергия, тепловая энергия, сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения), применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета. При определении нормативов потребления коммунальных услуг учитываются следующие конструктивные и технические характеристики многоквартирного дома:

- в отношении холодного и горячего водоснабжения – этажность, износ внутридомовых инженерных систем, вид системы теплоснабжения (открытая, закрытая);
- в отношении электроснабжения – количество комнат в квартире, высота жилых помещений;
- в отношении газоснабжения (при расходе газа на нужды отопления) – материал стен, крыши, объем жилых помещений, площадь ограждающих конструкций и окон, износ внутридомовых инженерных систем;

- в отношении газоснабжения (при расходе газа для приготовления пищи и (или) подогрева воды) – износ внутридомовых инженерных систем;

- в отношении отопления – материал стен, крыши, объем жилых помещений, площадь ограждающих конструкций и окон, износ внутридомовых инженерных систем;

- в отношении водоотведения – износ внутридомовых инженерных систем, вид системы теплоснабжения (открытая, закрытая).

Нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях и нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды устанавливаются с применением метода аналогов или расчетного метода. Метод аналогов применяется тогда, когда имеются данные об объемах потребления в таких же многоквартирных домах, в которых установлены приборы учета. При этом выборка должна быть репрезентативной, а в выбранных многоквартирных домах техническая эксплуатация внутридомовых инженерных систем должна соответствовать правилам пользования жилыми помещениями и содержания общего имущества в многоквартирном доме. Расчетный метод применяется при невозможности использования метода аналогов (отсутствие или недостаточность данных, отвечающих условиям представительности выборки). Расчеты производятся с учетом продолжительности отопительного периода, оснащенности жилых помещений водоразборными устройствами и санитарно-техническим оборудованием и других параметров.

В многоквартирном доме могут быть установлены следующие приборы учета:

- индивидуальный прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире);

- коллективный (общедомовой) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

- комнатный прибор учета электрической энергии – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления электрической энергии в одном жилом помещении потребителя в коммунальной квартире;

• общий (квартирный) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире.

Если в жилом помещении установлен индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета, то плата за коммунальную услугу (за исключением отопления) определяется по формуле:

$$P_i = V_i^n * T^{к.р} \quad (42),$$

где  $V_i^n$  – объем потребленного за расчетный период в  $i$ -м жилом помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета;

$T^{к.р}$  – тариф (цена) на коммунальный ресурс.

При отсутствии в жилом помещении приборов учета размер платы за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению и электроснабжению определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги по формуле:

$$P_i = n_i * N_j * T^{к.р} \quad (43),$$

где  $n_i$  – количество граждан, постоянно и временно проживающих в  $i$ -м жилом помещении;

$N_j$  – норматив потребления  $j$ -й коммунальной услуги.

За услугу по газоснабжению размер платежа при отсутствии прибора учета определяется по формуле:

$$P_i = [(S_i * N^{газ.о}) + (n_i * N^{газ.п}) + (n_i * N^{газ.в})] * T^t \quad (44),$$

где  $S_i$  – общая площадь  $i$ -го жилого помещения;

$N^{газ.о}$  – норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению на отопление жилых помещений;

$n_i$  – количество граждан, постоянно и временно проживающих в  $i$ -м жилом помещении;

$N^{газ.п}$  – норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению на приготовление пищи;

$N^{\text{газ.в}}$  – норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению на подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения;

$T^t$  – тариф (цена) на газ.

Размер платы за услуги по водоотведению при отсутствии в квартире прибора учета сточных бытовых вод рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям установленных в квартире приборов их учета, а если таковых нет, то по нормативам водоотведения.

При отсутствии коллективного (общедомового), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета во всех жилых или нежилых помещениях многоквартирного дома размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется исходя из норматива потребления по формуле:

$$P_i = S_i * N_t * T_t \quad (45),$$

где  $S_i$  – общая площадь  $i$ -го жилого или нежилого помещения;

$N_t$  – норматив потребления коммунальной услуги по отоплению;

$T_t$  – тариф на тепловую энергию.

Если в многоквартирном доме установлен коллективный (общедомовой) прибора учета тепловой энергии и при этом не во всех квартирах есть индивидуальные или общие (квартирные) приборы учета (распределители) тепловой энергии, то для жилых и нежилых помещений без приборов учета расчет производится по формуле:

$$P_i = V_d * (S_i/S_{\text{об}}) * T_t \quad (46),$$

где  $V_d$  – объем потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии;

$S_i$  – общая площадь  $i$ -го жилого или нежилого помещения;

$S_{\text{об}}$  – общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется на основе формулы:

$$P_i = (V_i^{\Pi} + V_i^{\text{одн.}} * (S_i/S_{\text{об}})) * T_t \quad (47),$$

где  $V_i^{\Pi}$  – объем потребленного за расчетный период в  $i$ -м жилом или нежилом помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета;

$V_i^{\text{одн.}}$  – объем тепловой энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, который определяется по формуле:

$$V_i^{\text{одн.}} = V_d - \sum_i V_i^{\Pi} \quad (48),$$

Размер платы за коммунальные услуги (за исключением отопления) на общедомовые нужды в доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется по формуле:

$$P_i^{\text{одн.}} = V_i^{\text{одн.}} * T^{\text{к.р}} \quad (49),$$

где  $V_i^{\text{одн.}}$  – объем коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды и приходящийся на  $i$ -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение.

Во избежание неправомерного завышения платежей за коммунальные услуги со стороны исполнителя Правилами предоставления коммунальных услуг установлено, что распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления.

Это правило не действует тогда, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о распределении превышающих объемов. Если такое решение не принято, то разницу в указанных выше объемах исполнитель оплачивает за счет собственных средств. Но если исполнителем является ресурсоснабжающая организация (а не ТСЖ, управляющая организация), то объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме. Для этого используются формулы (47) – (50).

Приходящийся на  $i$ -е жилое или нежилое помещение объем холодной воды, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды (при наличии коллективного (общедомового) прибора учета), определяется по формуле:

$$V_i^{\text{одн.1}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - \sum_i V_i^{\text{ГВ}} - V^{\text{кр}}) * \frac{S_i}{S_{\text{об}}} \quad (50)$$

где  $V^{\text{д}}$  – объем холодной воды, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды;

$V_u^{\text{неж.}}$  – объем холодной воды, потребленный за расчетный период в  $u$ -м нежилом помещении;

$V_v^{\text{жил.н.}}$  – объем холодной воды, потребленный за расчетный период в  $v$ -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

$V_w^{\text{жил.п.}}$  – объем холодной воды, потребленный за расчетный период в  $w$ -м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, определенный по показаниям такого прибора учета;

$V_i^{\text{ГВ}}$  – объем горячей воды (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения), потребленный за расчетный период в  $i$ -м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме;

$V^{\text{кр}}$  – объем холодной воды, использованный исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения), который кроме этого также был

использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по холодному водоснабжению;

$S_i$  – общая площадь  $i$ -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S_{об}$  – общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Объем холодной воды, потребленный за расчетный период в  $v$ -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется по формуле:

$$V_{жил.н} = N_j * n_v \quad (51),$$

где  $N_j$  – норматив потребления холодного водоснабжения;

$n_v$  – количество граждан, постоянно и временно проживающих в  $v$ -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды.

Приходящийся на  $i$ -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем горячей воды, газа, сточных бытовых вод и электрической энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета соответствующего вида коммунального ресурса, определяется по формуле:

$$V_i^{одн.2} = (V^д - \sum_u V_u^{неж.} - \sum_v V_v^{жил.н.} - \sum_w V_w^{жил.п.} - V^{кр}) * \frac{S_i}{S_{об}} \quad (52),$$

где  $V^д$  – объем коммунального ресурса, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета;

$V_u^{неж.}$  – объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в  $u$ -м нежилом помещении;

$V_v^{жил.н.}$  – объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в  $v$ -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

$V_w^{жил.п.}$  – объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в  $w$ -м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета коммунального ресурса, определенный по показаниям такого прибора учета;



$V^{кр}$  – объем соответствующего коммунального ресурса (электрическая энергия, газ), использованный за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению или горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения), который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по электроснабжению и (или) газоснабжению;

$S_i$  – общая площадь  $i$ -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S_{об}$  – общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в  $v$ -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется:

- для горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения по формуле:

$$V_{жил.н} = N_j * n_v \quad (53),$$

где  $N_j$  – норматив потребления  $j$ -й коммунальной услуги;

$n_v$  – количество граждан, постоянно и временно проживающих в  $v$ -м жилом помещении (квартире);

- для газоснабжения по формуле:

$$V_{жил.н} = (S_v * N^{газ.о}) + (n_v * N^{газ.п}) + (n_v * N^{газ.в}) \quad (54),$$

где  $S_v$  – общая площадь  $v$ -го жилого помещения;

$N^{газ.о}$  – норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению на отопление жилых помещений;

$N^{газ.п}$  – норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению на приготовление пищи;

$N^{газ.в}$  – норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению на подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения.

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой (47).

В том случае, когда многоквартирный дом оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии и при этом более 50% площади жилых помещений в нем оборудованы распределителями, то рассчитанный в соответствии с представленным выше правилами размер платы за отопление 1 раз в год корректируется исполнителем.

Корректировка осуществляется по формуле (55):

$$\Delta P_i = \sum_{i=1}^k P_i * \sum_{q=1}^p m_{q,i} - P_i \quad (55)$$

где  $P_i$  – размер платы за предоставленную коммунальную услугу по отоплению в  $i$ -м оборудованном распределителями жилым помещении (квартире) или нежилом помещении за период, за который проводится корректировка;

$k$  – количество оснащенных распределителями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме;

$p$  – количество распределителей, установленных в  $i$ -м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме;

$m_{q,i}$  – доля объема потребления коммунальной услуги по отоплению, приходящаяся на  $q$ -й распределитель, установленный в  $i$ -м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме, в объеме потребления коммунальной услуги по отоплению во всех оборудованных распределителями жилых помещениях (квартирах) и нежилых помещениях в многоквартирном доме.

Собственники по своему решению могут установить более частую периодичность проведения корректировки.

При отсутствии в жилом помещении приборов учета и в том случае, когда там есть временно проживающие лица (т.е. не зарегистрированные в этом помещении по постоянному месту жительства или месту пребывания), постоянно проживающий в этом помещении потребитель оплачивает потребленные временными жильцами услуги пропорционально количеству прожитых ими дней и на основе нормативов потребления.

Приборы учета подлежат поверке или замене по истечении установленного срока эксплуатации (например, для прибора учета холодной воды такой период составляет 6 лет, горячей – 4 года). Если потребитель не сделает этого, ему будет начисляться плата исходя из среднемесячного объема потребления, определенного по показаниям прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления – исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, то за фактический период его работы, но не менее 3 месяцев. Таким же образом начисляется плата и в том случае, если потребитель не представил в установленный договором или решением общего собрания собственников срок показания прибора учета за расчетный период.

Расчеты по среднемесячному потреблению производятся не более 3 расчетных периодов подряд в первом случае и не более 6 расчетных периодов – во втором, а затем (если указанные обстоятельства не изменились) плата начисляется по нормативам.

### **6.3. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг**

Субсидии предоставляются нанимателям жилых помещений в государственном, муниципальном или частном жилищном фонде, собственникам жилых помещений, членам ЖК, ЖСК. Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг утверждены постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

Граждане могут претендовать на субсидию в том случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле таких расходов в совокупном доходе семьи. При этом расходы граждан определяются на основе региональных стандартов для расчета субсидий, устанавливаемых органами власти субъектов РФ.

При расчете субсидий используются региональные стандарты:

- нормативной площади жилого помещения;
- стоимости жилищно-коммунальных услуг;

- максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Для получения субсидий у граждан не должно быть задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, в противном случае они должны заключить соглашение по ее погашению. Граждане считаются имеющими задолженность по оплате жилых помещений и коммунальных услуг (должниками) при условии, что они на момент обращения с заявлением о получении субсидии не полностью внесли плату за жилые помещения и коммунальные услуги:

- за истекший или предшествующие ему прожитые месяцы – при обращении с заявлением с десятого числа по последнее число текущего месяца;

- за месяц, предшествующий истекшему или более ранние прожитые месяцы – при обращении с заявлением с первого до десятого числа текущего месяца.

Если договором управления многоквартирным домом установлен срок внесения платы за жилые помещения и коммунальные услуги, отличающийся от установленного ч. 1 ст. 155 ЖК РФ (ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем), то граждане считаются имеющими задолженность при условии, что они не полностью внесли плату за жилые помещения и коммунальные услуги за те месяцы, срок оплаты которых в соответствии с договором управления истек на момент обращения с заявлением о получении субсидии.

Граждане, имеющие задолженность по всем или некоторым видам оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, вправе обратиться за субсидией только после погашения задолженности или заключения соглашения с кредиторами о ее погашении:

- с управляющей организацией – при управлении многоквартирным домом управляющей организацией;

- с органом управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива – при управлении многоквартирным домом соответствующей организацией;

- с жилищно-эксплуатационными, ремонтно-строительными, специализированными, ресурсоснабжающими организациями, осу-

ществляющими на основании договоров соответствующие виды деятельности, – при непосредственном управлении многоквартирным домом или при проживании в индивидуальном жилом доме.

Субсидии предоставляются гражданам с учетом постоянно проживающих с ними членов их семей.

Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

Решения о предоставлении субсидий принимаются органами местного самоуправления или уполномоченными ими муниципальными учреждениями.

Для получения субсидии необходимо по месту жительства подать заявление с приложением:

- копии документов, подтверждающих правовые основания владения и пользования заявителем жилым помещением, в котором он зарегистрирован по месту постоянного жительства – в случае если заявитель является нанимателем жилого помещения в частном жилищном фонде, членом ЖК, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива;
- документов, содержащих сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за последний перед подачей заявления месяц, о наличии или отсутствии задолженности;
- копии документов, подтверждающих право заявителя или членов его семьи на льготы, меры социальной поддержки и компенсации по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;
- копии документов, удостоверяющих принадлежность заявителя – иностранного гражданина и членов его семьи к гражданству государства, с которым Российской Федерацией заключен международный договор, в соответствии с которым предусмотрено предоставление субсидий;
- документов, подтверждающих доходы заявителя и членов его семьи;
- копии судебных актов о признании лиц, проживающих совместно с заявителем по месту постоянного жительства, членами его се-

мы – в случае наличия разногласий между заявителем и проживающими совместно с заявителем по месту постоянного жительства лицами по вопросу принадлежности к одной семье.

Кроме того, необходимые для начисления субсидий документы уполномоченные органы получают на основании межведомственных запросов с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия. К таким документам относятся:

а) копии документов, подтверждающих правовые основания владения и пользования заявителем жилым помещением, в котором он зарегистрирован по месту постоянного жительства, – в случае если заявитель является пользователем жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов, а также собственником жилого помещения;

б) копии документов, подтверждающих правовые основания отнесения лиц, проживающих совместно с заявителем по месту постоянного жительства, к членам его семьи, за исключением указанных выше судебных актов;

в) копии документов, удостоверяющих принадлежность заявителя и членов его семьи к гражданству РФ;

г) документы, содержащие сведения о лицах, зарегистрированных совместно с заявителем по месту его постоянного жительства.

Заявитель может представить перечисленные выше документы по собственной инициативе.

К документам, подтверждающим доходы заявителя и всех членов семьи, учитываемые при решении вопроса о предоставлении субсидии, относятся:

1) справки с основного места работы и со всех мест дополнительной работы о доходах;

2) справки о размере социальных выплат из бюджетов всех уровней, государственных внебюджетных фондов и других источников;

3) документы (заявление, копия договора и др.), содержащие сведения о размерах доходов от имущества, принадлежащего на праве собственности заявителю и членам его семьи;

4) справки, договоры возмездного оказания услуг и выполнения подрядных работ, другие документы или их копии о размерах других доходов;

5) заявление, копия договора и другие документы, содержащие сведения о доходах, полученных от сдачи жилых помещений в поднаем;

6) справка органов, уполномоченных предоставлять компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, о суммах выплаченных компенсаций;

7) документы, подтверждающие размер денежных средств, выплачиваемых опекуну (попечителю) на содержание лиц, находящихся под опекой (попечительством);

8) документы, предусмотренные налоговым законодательством РФ в зависимости от избранной индивидуальными предпринимателями системы налогообложения, которая удостоверяется документом налогового органа;

9) заявления о самостоятельно декларированных гражданами доходах, за исключением доходов от трудовой и индивидуальной предпринимательской деятельности, оформленные в произвольной форме, при отсутствии возможности подтвердить доходы документально и в случае, когда фактически полученные доходы выше, чем указано в документе;

10) иные документы, подтверждающие доходы заявителя и членов его семьи, выданные в порядке, установленном действующим законодательством.

Справки, подтверждающие доходы граждан за расчетный период, должны содержать ежемесячные сведения о всех выплатах, предусмотренных трудовым законодательством и системой оплаты труда; сведения о периоде, за который приходится выплата; дату выдачи; исходящий регистрационный номер документа (при наличии, а если это предусмотрено законодательством – обязательно); сведения о полном наименовании и почтовом адресе выдавшего документ органа государственной власти, органа местного самоуправления или юридического лица, а для индивидуального предпринимателя или иного физического лица – фамилию, имя, отчество, место жительства и данные документа, удостоверяющего личность; подпись руководителя организации или иного уполномоченного лица; печать.

Совокупный доход семьи или одиноко проживающего гражданина для предоставления субсидии определяется за 6 последних календарных месяцев, предшествующих месяцу подачи заявления о предоставлении субсидии.

При исчислении совокупного дохода семьи получателя субсидии независимо от раздельного или совместного проживания учитываются доходы граждан, являющихся по отношению к получателю субсидии или членам его семьи: супругом (супругой), родителями или усыновителями несовершеннолетних детей, несовершеннолетними детьми, в том числе усыновленными.

Совокупный доход семьи или одиноко проживающего гражданина в целях предоставления субсидии исчисляется по правилам, установленным Федеральным законом от 05.04.2003 № 44-ФЗ «О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи». Учитываются следующие виды доходов:

1) все предусмотренные системой оплаты труда выплаты, учитываемые при расчете среднего заработка;

2) средний заработок, сохраняемый в случаях, предусмотренных трудовым законодательством;

3) компенсация, выплачиваемая за время исполнения государственных или общественных обязанностей;

4) выходное пособие, выплачиваемое при увольнении, компенсация при выходе в отставку, заработная плата, сохраняемая на период трудоустройства при увольнении в связи с ликвидацией организации, сокращением численности или штата работников;

5) социальные выплаты из бюджетов всех уровней: пенсии, компенсации; ежемесячное пожизненное содержание судей, вышедших в отставку; стипендии; пособие по безработице, материальная помощь и иные выплаты безработным гражданам; пособие по временной нетрудоспособности, по беременности и родам; ежемесячное пособие на ребенка; ежемесячное пособие на период отпуска по уходу за ребенком; ежемесячное пособие супругам военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, в период их проживания с супругами в местностях, где они вынуждены не работать; ежемесячная компенсационная выплата неработающим женам лиц рядового и начальствующего



состава органов внутренних дел РФ и учреждений уголовно-исполнительной системы в отдаленных гарнизонах и местностях, где отсутствует возможность их трудоустройства; ежемесячные страховые выплаты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний; надбавки и доплаты ко всем видам указанных выше выплат;

б) доходы от имущества, принадлежащего на праве собственности семье (отдельным ее членам) или одиноко проживающему гражданину;

7) другие доходы семьи или одиноко проживающего гражданина: денежное довольствие военнослужащих, сотрудников органов внутренних дел, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, таможенных органов и других органов правоохранительной службы, единовременное пособие при увольнении из указанных органов; материальная помощь, оказываемая работодателями своим работникам; авторские вознаграждения; доходы от занятий предпринимательской деятельностью; доходы по акциям; алименты; проценты по банковским вкладам; наследуемые и подаренные денежные средства; денежные эквиваленты полученных членами семьи льгот и социальных гарантий;

8) доходы, полученные от заготовки древесных соков, сбора и реализации (сдачи) дикорастущих плодов, орехов, грибов, ягод, лекарственных и пищевых растений или их частей, других лесных пищевых ресурсов, а также технического сырья, мха, лесной подстилки и других видов побочного лесопользования;

9) доходы охотников-любителей, получаемых от сдачи добытых ими пушнины, мехового или кожевенного сырья либо мяса диких животных.

При расчете совокупного дохода не учитываются денежные эквиваленты предоставляемых гражданам мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в виде скидок в оплате; суммы ранее предоставленных субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Если граждане не имеют возможности подтвердить документально какие-либо виды доходов, за исключением доходов от трудовой и индивидуальной предпринимательской деятельности, они могут самостоятельно их декларировать в заявлении. Эти сведения могут быть проверены при приеме документов на субсидию.

Совокупный доход семьи, учитываемый при расчете размера субсидии, равен произведению среднедушевого дохода семьи в расчетном периоде на количество лиц, входящих в состав семьи заявителя (получателя субсидии). Среднедушевой доход семьи определяется путем деления среднемесячного совокупного дохода семьи на количество членов семьи, а среднемесячный совокупный доход семьи определяется как сумма среднемесячных доходов всех членов семьи.

При среднедушевом доходе семьи, равном или выше прожиточного минимума, размер субсидии определяется по формуле:

$$C_1 = \text{ССЖКУ}_p * n - \text{МДД}_p/100 * Д \quad (56),$$

где  $C_1$  – размер субсидии (руб.);

$\text{ССЖКУ}_p$  – размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг на одного члена семьи для семей разной численности (руб.);

$n$  – количество лиц, входящих в состав семьи заявителя;

$\text{МДД}_p$  – региональный стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (%);

$Д$  – совокупный доход семьи (руб.).

При среднедушевом доходе семьи ниже прожиточного минимума размер субсидии определяется по формуле:

$$C_1 = \text{ССЖКУ}_p * n - \text{МДД}_p/100 * К * Д \quad (57),$$

где  $К$  – поправочный коэффициент, отражающий соотношение среднедушевого дохода и прожиточного минимума семьи заявителя.

Если обратившийся за субсидией (или члены его семьи) имеет льготы или меры социальной поддержки в виде скидок в оплате жилого помещения и коммунальных услуг, расчет субсидии осуществляется по формуле:

$$C_2 = \text{ССЖКУ}_p * K_n * n - \text{МДД}_p/100 * К * Д \quad (58),$$

где  $K_{л}$  – коэффициент, рассчитываемый как отношение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом предоставленной скидки к размеру платы за жилое помещение и коммунальные услуги без учета предоставленной скидки.

На одну семью предоставляется одна субсидия сроком на 6 месяцев и перечисляется до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Перечисление субсидий получателю осуществляется на банковский счет, на вклад до востребования или через организации почтовой связи.

Выплата субсидий может быть прекращена, если получатель поменял место постоянного жительства; у него изменились основания проживания, состав семьи, гражданство, материальное положение; он представил заведомо недостоверную информацию; не проинформировал об изменении места жительства, состава семьи, доходов; не погасил задолженность или не согласовал срок ее погашения в течение одного месяца с даты уведомления о приостановлении предоставления субсидии.

Предоставление субсидий может быть приостановлено, если получатель:

- не вносил текущие платежи за жилое помещение и коммунальные услуги в течение 2 месяцев;
- не выполнил условия соглашения по погашению задолженности;
- не известил вовремя (в течение одного месяца) об изменении места жительства, состава семьи, совокупного дохода.

Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из бюджетов субъектов РФ. Орган местного самоуправления вправе применять отличные от региональных стандарты нормативной площади жилого помещения, стоимости жилищно-коммунальных услуг, максимально допустимой доли расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих субсидии. Возникающие при этом дополнительные расходы на предоставление субсидий финансируются за счет средств местного бюджета

*Контрольные вопросы:*

1. Опишите структуру платы за коммунальные услуги?
2. Опишите структуру платы за жилое помещение?
3. Какие факторы влияют на размер платы за жилое помещение?
4. Кем устанавливается размер платы за жилищные услуги?
5. Перечислите аспекты, влияющие на стоимость жилищных услуг?
6. Кто формирует тарифы на коммунальные услуги в РФ?
7. Какие сведения включаются в платежный документ для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг?
8. Что такое субсидия? В чем ее целевое назначение в ЖКК?
9. Кто имеет право получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг?
10. От чего зависит размер субсидии?
11. Какие документы необходимы для получения субсидии?
12. Какие региональные стандарты используются при расчете субсидий?

***Практическая работа 6. Оценка целесообразности установки счетчиков при расчете оплаты за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирных домах***

*Цель работы:* ознакомиться с основами расчета стоимости услуг предприятий жилищно-коммунального комплекса по счетчикам и без них. Овладеть навыками расчета стоимости услуг по теплоснабжению, электричеству, водоснабжению, водоотведению, горячему водоснабжению, газоснабжению и электроснабжению при наличии общедомовых счетчиков и счетчиков индивидуального пользования и без них. Научиться формировать выводы о целесообразности установки общедомовых и счетчиков личного пользования в многоквартирном доме.

Исходные данные:

Таблица 38

Основные экономические характеристики по  
жилищно-коммунальным услугам многоквартирного дома

| Показатель   | Ед. изм.             | Величина показателя |
|--|----------------------|---------------------|
| <b>Теплоснабжение</b>  |                      |                     |
| Объем потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии                                  | Гкал                 | 354,1               |
| Общая площадь i-го жилого или нежилого помещения   | м <sup>2</sup>       | 65,6                |
| Общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома   | м <sup>2</sup>       | 19569,8             |
| Тариф на тепловую энергию  | руб.                 | 2350,57             |
| Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению  | Гкал/ м <sup>2</sup> | 0,0402              |
| <b>Холодное водоснабжение</b>  |                      |                     |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса холодного водоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета | м <sup>3</sup>       | 15                  |
| Тариф (цена) на холодное водоснабжение   | руб.                 | 33,07               |
| Тариф (цена) на холодное водоотведение   | руб.                 | 26,64               |
| Норматив потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению  | м <sup>3</sup>       | 6,9                 |
| <b>Электроснабжение</b>  |                      |                     |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса электроснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета        | кВт*ч                | 223                 |
| Тариф (цена) на электроснабжение   | руб.                 | 4,74                |
| Норматив потребления коммунальной услуги по электроснабжению   | кВт*ч                | 190                 |
| <b>Газоснабжение</b>   |                      |                     |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса газоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета           | м <sup>3</sup>       | 10,3                |
| Тариф (цена) на газоснабжение  | руб.                 | 9,26                |

|   |                |        |
|---|----------------|--------|
| Норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению   | м <sup>2</sup> | 9,5    |
| Горячее водоснабжение   |                |        |
| Объем потребленного за расчетный период в <i>i</i> -м жилом помещении ресурса горячего водоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета | м <sup>2</sup> | 4      |
| Тариф (цена) на горячее водоснабжение   | руб.           | 152,79 |
| Норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению  | м <sup>2</sup> | 4,75   |
| Дополнительные показатели   |                |        |
| Количество прописанных в квартире человек   | чел.           | 2      |

### *Задание*

На основе исходных данных осуществить оценку целесообразности установки счетчиков при расчете оплаты за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирных домах по следующему алгоритму:

1) Рассчитать общую стоимость жилищно-коммунальных услуг при наличии общедомовых счетчиков и счетчиков личного пользования. Для этого необходимо рассчитать стоимость по следующим жилищно-коммунальным услугам:

- теплоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- электроснабжение;
- газоснабжение.

2) Рассчитать общую стоимость жилищно-коммунальных услуг при отсутствии общедомовых счетчиков и счетчиков личного пользования. Для этого необходимо рассчитать стоимость по следующим жилищно-коммунальным услугам:

- теплоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- электроснабжение;
- газоснабжение.

3) Сформировать и рассчитать аналитическую таблицу для сравнения стоимости жилищно-коммунальных услуг при наличии счетчиков и при их отсутствии.

4) Построить гистограмму соотношения стоимости по каждой жилищно-коммунальной услуге. Сделать подробные выводы о целесообразности установки счетчиков при расчете оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

### *Ход работы*

1) Рассчитаем общую стоимость жилищно-коммунальных услуг при наличии общедомовых счетчиков и счетчиков личного пользования. Для этого необходимо провести расчет стоимости каждой услуги. Для расчета стоимости услуг по теплоснабжению будем использовать формулу 46, для всех остальных услуг – формулу 42 из лекционного материала.

$R_{\text{тепло}} = V_{\text{д}} * (S_i/S_{\text{об}}) * T_t = 354,1 * (65,6/19569,8) * 2350,57 = 2790,08$   
руб.

$$R_{\text{хол.водос.}} = V_i^n * T^{\text{к.р}} = 15 * (26,64 + 33,07) = 895,65 \text{ руб.}$$

$$R_{\text{электр.}} = V_i^n * T^{\text{к.р}} = 223 * 4,74 = 1057,02 \text{ руб.}$$

$$R_{\text{газ.}} = V_i^n * T^{\text{к.р}} = 10,3 * 9,26 = 95,38 \text{ руб.}$$

$$R_{\text{гор.водос.}} = V_i^n * T^{\text{к.р}} = 4 * 152,79 = 611,16 \text{ руб.}$$

Общую стоимость жилищно-коммунальных услуг при наличии счетчиков можно определить суммированием стоимости всех услуг:

$$R_{\text{комм. услуг}} = 2790,08 + 895,65 + 1057,02 + 95,378 + 611,16 = 5449,29 \text{ руб.}$$

2) Рассчитаем общую стоимость жилищно-коммунальных услуг при отсутствии общедомовых счетчиков и счетчиков личного пользования. Для этого необходимо провести расчет стоимости каждой услуги. Для расчета стоимости услуг по теплоснабжению будем использовать формулу 45, для всех остальных услуг – формулу 43 из лекционного материала.

$$R_{\text{тепло}} = S_i * N_t * T_t = 65,6 * 0,0402 * 2350,57 = 6198,74 \text{ руб.}$$

$$R_{\text{хол.водос.}} = n_i * N_j * T^{\text{к.р}} = 2 * 6,9 * (26,64 + 33,07) = 824 \text{ руб.}$$

$$P_{\text{электр.}} = n_i * N_j * T^{\text{к.р}} = 2 * 190 * 4,74 = 1801,2 \text{ руб.}$$

$$P_{\text{газ.}} = n_i * N_j * T^{\text{к.р}} = 2 * 9,5 * 9,26 = 175,94 \text{ руб.}$$

$$P_{\text{гор.водос.}} = n_i * N_j * T^{\text{к.р}} = 2 * 4,75 * 152,79 = 1451,5 \text{ руб.}$$

Общую стоимость жилищно-коммунальных услуг при отсутствии счетчиков можно определить суммированием стоимости всех услуг:

$$P_{\text{комм. услуг}} = 6198,74 + 823,998 + 1801,2 + 175,94 + 1451,5 = 10451,38 \text{ руб.}$$

3) Далее сформируем и рассчитаем аналитическую таблицу для сравнения стоимости жилищно-коммунальных услуг при наличии счетчиков и при их отсутствии (табл. 39).

Таблица 39

Аналитическая таблица для сравнения стоимости жилищно-коммунальных услуг при наличии счетчиков и при их отсутствии

| Вид ЖКУ                | Абсолютное значение, тыс. руб. |               | Относительное значение, % |               | Отклонение        |           | Индекс, % |
|------------------------|--------------------------------|---------------|---------------------------|---------------|-------------------|-----------|-----------|
|                        | По счетчикам                   | Без счетчиков | По счетчикам              | Без счетчиков | Абсол., тыс. руб. | Относ., % |           |
| Теплоснабжение         | 2790,08                        | 6198,74       | 51,20                     | 59,31         | 3408,66           | 8,11      | 222,17    |
| Холодное водоснабжение | 895,65                         | 824           | 16,44                     | 7,88          | -71,65            | -8,55     | 92,00     |
| Горячее водоснабжение  | 1057,02                        | 1801,2        | 19,40                     | 17,23         | 744,18            | -2,16     | 170,40    |
| Электроснабжение       | 611,16                         | 1451,5        | 11,22                     | 13,89         | 840,34            | 2,67      | 237,50    |
| Газоснабжение          | 95,38                          | 175,94        | 1,75                      | 1,68          | 80,56             | -0,07     | 184,46    |
| Итого                  | 5449,29                        | 10451,38      | 100                       | 100           | 5002,09           | 0         | 191,79    |

Вывод: исходя из проведенных расчетов, можно сделать вывод о том, что стоимость жилищно-коммунальных услуг сильно выше, если в доме и квартире не установлены счетчики. Глядя на проведенный расчет, рост составляем 5002,09 рублей в абсолютном выражении (191,79% в относительном). Самый большой темп роста стоимости у



электроснабжения (237,5%); теплоснабжения (222,17%) и газоснабжения (184,46%). Падение темпа роста происходит только по холодному водоснабжению (92%).

4) В конце практической работы построим гистограмму соотношения стоимости по каждой жилищно-коммунальной услуге (рис. 40).

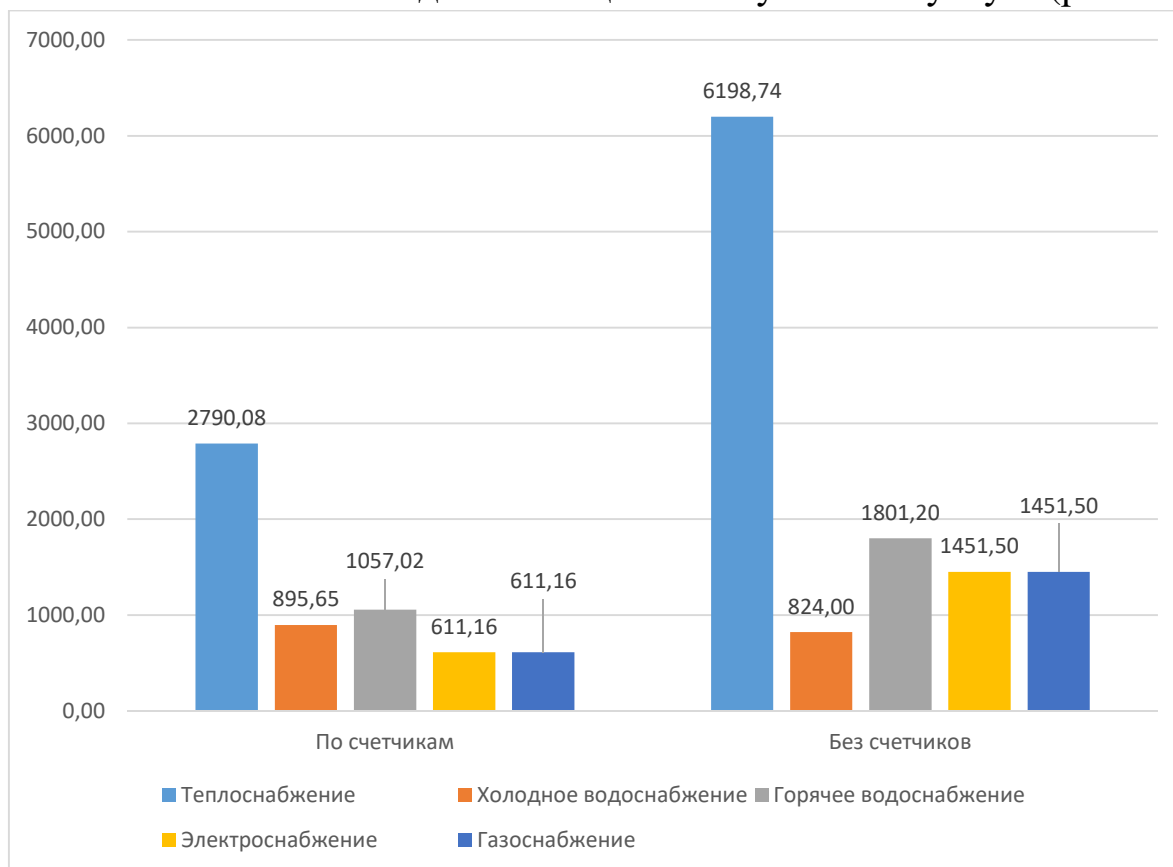


Рис. 40. Соотношение стоимости каждой жилищно-коммунальной услуги при наличии и отсутствии общедомовых счетчиков и счетчиков личного пользования

Вывод: глядя на рисунок, можно говорить о том, что самый большой рост стоимости у услуг теплоснабжения (3408,66 руб.); электроснабжения (840,34 руб.) и горячего водоснабжения (744,18 руб.). Падение стоимости происходит только по холодному водоснабжению (-71,65 руб.). В целом рост стоимости жилищно-коммунальных услуг при отсутствии общедомовых и личных счетчиков составит 5002,09 рублей. При этом стоит сделать вывод о том, что, если количество прописанных человек будет не 2, а 3,4,5, эта стоимость будет вырастать кратно. В данном случае можно говорить о том, что установка счетчиков на все виды жилищно-коммунальных услуг приводит к экономии денежных средств потребителей и дает возможность планировать

предприятиям жилищно-коммунального комплекса свою деятельность.

*Варианты заданий к практической работе №6*

Таблица 40

Основные экономические характеристики по жилищно-коммунальным услугам многоквартирного дома (Вариант 1)

| Показатель   | Ед. изм.             | Величина показателя |
|--|----------------------|---------------------|
| <b>Теплоснабжение</b>  |                      |                     |
| Объем потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии                                  | Гкал                 | 90                  |
| Общая площадь i-го жилого или нежилого помещения   | м <sup>2</sup>       | 44,2                |
| Общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома   | м <sup>2</sup>       | 3568,1              |
| Тариф на тепловую энергию  | руб.                 | 2350,57             |
| Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению  | Гкал/ м <sup>2</sup> | 0,0402              |
| <b>Холодное водоснабжение</b>  |                      |                     |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса холодного водоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета | м <sup>3</sup>       | 10                  |
| Тариф (цена) на холодное водоснабжение   | руб.                 | 33,07               |
| Тариф (цена) на холодное водоотведение   | руб.                 | 26,64               |
| Норматив потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению  | м <sup>3</sup>       | 6,9                 |
| <b>Электроснабжение</b>  |                      |                     |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса электроснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета        | кВт*ч                | 156                 |
| Тариф (цена) на электроснабжение   | руб.                 | 4,74                |
| Норматив потребления коммунальной услуги по электроснабжению   | кВт*ч                | 190                 |

Окончание табл. 40

| Газоснабжение   |                |        |
|---|----------------|--------|
| Объем потребленного за расчетный период в <i>i</i> -м жилом помещении ресурса газоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета          | м <sup>2</sup> | 7,5    |
| Тариф (цена) на газоснабжение   | руб.           | 9,26   |
| Норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению   | м <sup>2</sup> | 9,5    |
| Горячее водоснабжение   |                |        |
| Объем потребленного за расчетный период в <i>i</i> -м жилом помещении ресурса горячего водоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета | м <sup>2</sup> | 3      |
| Тариф (цена) на горячее водоснабжение   | руб.           | 152,79 |
| Норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению  | м <sup>2</sup> | 4,75   |
| Дополнительные показатели   |                |        |
| Количество прописанных в квартире человек   | чел.           | 2      |

Таблица 41

Основные экономические характеристики по жилищно-коммунальным услугам многоквартирного дома (Вариант 2)

| Показатель  | Ед. изм.             | Величина показателя |
|---|----------------------|---------------------|
| Теплоснабжение  |                      |                     |
| Объем потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии | Гкал                 | 150,2               |
| Общая площадь <i>i</i> -го жилого или нежилого помещения  | м <sup>2</sup>       | 88,9                |
| Общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома  | м <sup>2</sup>       | 7356,5              |
| Тариф на тепловую энергию   | руб.                 | 2350,57             |
| Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению   | Гкал/ м <sup>2</sup> | 0,0402              |

Окончание табл. 41

| Холодное водоснабжение   |                |        |
|--|----------------|--------|
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса холодного водоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета | м <sup>2</sup> | 11     |
| Тариф (цена) на холодное водоснабжение   | руб.           | 33,07  |
| Тариф (цена) на холодное водоотведение   | руб.           | 26,64  |
| Норматив потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению  | м <sup>2</sup> | 6,9    |
| Электроснабжение   |                |        |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса электроснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета        | кВт*ч          | 250    |
| Тариф (цена) на электроснабжение   | руб.           | 4,74   |
| Норматив потребления коммунальной услуги по электроснабжению   | кВт*ч          | 190    |
| Газоснабжение  |                |        |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса газоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета           | м <sup>2</sup> | 10,6   |
| Тариф (цена) на газоснабжение  | руб.           | 9,26   |
| Норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению  | м <sup>2</sup> | 9,5    |
| Горячее водоснабжение  |                |        |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса горячего водоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета  | м <sup>2</sup> | 4      |
| Тариф (цена) на горячее водоснабжение  | руб.           | 152,79 |
| Норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению   | м <sup>2</sup> | 4,75   |
| Дополнительные показатели  |                |        |
| Количество прописанных в квартире человек  | чел.           | 2      |

Таблица 42

Основные экономические характеристики по жилищно-коммунальным услугам многоквартирного дома (Вариант 3)

| Показатель   | Ед. изм.             | Величина показателя |
|--|----------------------|---------------------|
| <b>Теплоснабжение</b>  |                      |                     |
| Объем потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии                                  | Гкал                 | 125,8               |
| Общая площадь i-го жилого или нежилого помещения   | м <sup>2</sup>       | 33,6                |
| Общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома   | м <sup>2</sup>       | 5698,2              |
| Тариф на тепловую энергию  | руб.                 | 2350,57             |
| Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению  | Гкал/ м <sup>2</sup> | 0,0402              |
| <b>Холодное водоснабжение</b>  |                      |                     |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса холодного водоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета | м <sup>3</sup>       | 13                  |
| Тариф (цена) на холодное водоснабжение   | руб.                 | 33,07               |
| Тариф (цена) на холодное водоотведение   | руб.                 | 26,64               |
| Норматив потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению  | м <sup>3</sup>       | 6,9                 |
| <b>Электроснабжение</b>  |                      |                     |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса электроснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета        | кВт*ч                | 125                 |
| Тариф (цена) на электроснабжение   | руб.                 | 4,74                |
| Норматив потребления коммунальной услуги по электроснабжению   | кВт*ч                | 190                 |
| <b>Газоснабжение</b>   |                      |                     |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса газоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета           | м <sup>3</sup>       | 5,4                 |
| Тариф (цена) на газоснабжение  | руб.                 | 9,26                |
| Норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению  | м <sup>3</sup>       | 9,5                 |

| Горячее водоснабжение   |                |        |
|---|----------------|--------|
| Объем потребленного за расчетный период в <i>i</i> -м жилом помещении ресурса горячего водоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета | м <sup>2</sup> | 2,5    |
| Тариф (цена) на горячее водоснабжение   | руб.           | 152,79 |
| Норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению  | м <sup>2</sup> | 4,75   |
| Дополнительные показатели   |                |        |
| Количество прописанных в квартире человек   | чел.           | 2      |

Таблица 43

Основные экономические характеристики по жилищно-коммунальным услугам многоквартирного дома (Вариант 4)

| Показатель   | Ед. изм.             | Величина показателя |
|--|----------------------|---------------------|
| Теплоснабжение   |                      |                     |
| Объем потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии  | Гкал                 | 266,3               |
| Общая площадь <i>i</i> -го жилого или нежилого помещения   | м <sup>2</sup>       | 73,5                |
| Общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома   | м <sup>2</sup>       | 10865,3             |
| Тариф на тепловую энергию  | руб.                 | 2350,57             |
| Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению  | Гкал/ м <sup>2</sup> | 0,0402              |
| Холодное водоснабжение   |                      |                     |
| Объем потребленного за расчетный период в <i>i</i> -м жилом помещении ресурса холодного водоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета | м <sup>2</sup>       | 16                  |
| Тариф (цена) на холодное водоснабжение   | руб.                 | 33,07               |
| Тариф (цена) на холодное водоотведение   | руб.                 | 26,64               |
| Норматив потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению  | м <sup>2</sup>       | 6,9                 |

| Электроснабжение  |                |        |
|---|----------------|--------|
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса электроснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета       | кВт*ч          | 238    |
| Тариф (цена) на электроснабжение  | руб.           | 4,74   |
| Норматив потребления коммунальной услуги по электроснабжению  | кВт*ч          | 190    |
| Газоснабжение   |                |        |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса газоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета          | м <sup>2</sup> | 11,9   |
| Тариф (цена) на газоснабжение   | руб.           | 9,26   |
| Норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению   | м <sup>2</sup> | 9,5    |
| Горячее водоснабжение   |                |        |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса горячего водоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета | м <sup>2</sup> | 5      |
| Тариф (цена) на горячее водоснабжение   | руб.           | 152,79 |
| Норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению  | м <sup>2</sup> | 4,75   |
| Дополнительные показатели   |                |        |
| Количество прописанных в квартире человек   | чел.           | 2      |

Таблица 44

Основные экономические характеристики по жилищно-коммунальным услугам многоквартирного дома (Вариант 5)

| Показатель  | Ед. изм.       | Величина показателя |
|---|----------------|---------------------|
| Теплоснабжение  |                |                     |
| Объем потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии | Гкал           | 366,3               |
| Общая площадь i-го жилого или нежилого помещения  | м <sup>2</sup> | 101,3               |

Окончание табл. 44

|  |                      |         |
|--|----------------------|---------|
| Общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома   | м <sup>2</sup>       | 15689,2 |
| Тариф на тепловую энергию  | руб.                 | 2350,57 |
| Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению  | Гкал/ м <sup>2</sup> | 0,0402  |
| Холодное водоснабжение   |                      |         |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса холодного водоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета | м <sup>2</sup>       | 17      |
| Тариф (цена) на холодное водоснабжение   | руб.                 | 33,07   |
| Тариф (цена) на холодное водоотведение   | руб.                 | 26,64   |
| Норматив потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению  | м <sup>2</sup>       | 6,9     |
| Электроснабжение   |                      |         |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса электроснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета        | кВт*ч                | 289     |
| Тариф (цена) на электроснабжение   | руб.                 | 4,74    |
| Норматив потребления коммунальной услуги по электроснабжению   | кВт*ч                | 190     |
| Газоснабжение  |                      |         |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса газоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета           | м <sup>2</sup>       | 14,7    |
| Тариф (цена) на газоснабжение  | руб.                 | 9,26    |
| Норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению  | м <sup>2</sup>       | 9,5     |
| Горячее водоснабжение  |                      |         |
| Объем потребленного за расчетный период в i-м жилом помещении ресурса горячего водоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета  | м <sup>2</sup>       | 7       |
| Тариф (цена) на горячее водоснабжение  | руб.                 | 152,79  |
| Норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению   | м <sup>2</sup>       | 4,75    |
| Дополнительные показатели  |                      |         |
| Количество прописанных в квартире человек  | чел.                 | 2       |



На основе варианта, назначаемого преподавателем, необходимо осуществить оценку целесообразности установки счетчиков при расчете оплаты за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирных домах по следующему алгоритму (табл. 40-44):

1) Рассчитать общую стоимость жилищно-коммунальных услуг при наличии общедомовых счетчиков и счетчиков личного пользования. Для этого необходимо рассчитать стоимость по следующим жилищно-коммунальным услугам:

- теплоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- электроснабжение;
- газоснабжение.

2) Рассчитать общую стоимость жилищно-коммунальных услуг при отсутствии общедомовых счетчиков и счетчиков личного пользования. Для этого необходимо рассчитать стоимость по следующим жилищно-коммунальным услугам:

- теплоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- электроснабжение;
- газоснабжение.

3) Сформировать и рассчитать аналитическую таблицу для сравнения стоимости жилищно-коммунальных услуг при наличии счетчиков и при их отсутствии.

4) Построить гистограмму соотношения стоимости по каждой жилищно-коммунальной услуге. Сделать подробные выводы о целесообразности установки счетчиков при расчете оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

### *Список рекомендуемой литературы*

1. Грибов, В. Д. Экономика предприятия: учебник. Практикум / В.Д. Грибов, В.П. Грузинов. - 8-е изд., перераб. и доп. – Москва: КУРС: ИНФРА-М, 2023. – 448 с. - ISBN 978-5-906923-73-8.

2. Жиделева, В. В. Экономика предприятия: учебное пособие / В.В. Жиделева, Ю.Н. Каптейн. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва:

ИНФРА-М, 2023. – 133 с. – (Высшее образование). - ISBN 978-5-16-018640-5.

3. Краснова, Л. Н. Экономика предприятий: учебное пособие / Л.Н. Краснова, М.Ю. Гинзбург, Р.Р. Садыкова. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 374 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. – (Высшее образование: Бакалавриат). – ISBN 978-5-16-010700-4.

4. Скляренко, В. К. Экономика предприятия / Скляренко В.К., Прудников В.М., - 2-е изд. - М: НИЦ ИНФРА-М, 2019. - 192 с. (Высшее образование: Бакалавриат) ISBN 978-5-16-006291-4.

5. Экономика жилищной сферы: Учебник/ В.В. Бузырев, Н.В. Васильева, В.С.Чекалин и др., 2-е изд. - М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2019. - 363 с.: (Высшее образование). - ISBN 978-5-369-01471-4.

## Тема 7. МЕХАНИЗМЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### 7.1. Стратегия развития предприятий жилищно-коммунального комплекса

*Стратегия предприятий жилищно-коммунального комплекса* представляет собой обобщенную модель действий, необходимых для достижения поставленных целей. Цели - это ключевые результаты, к которым стремится предприятие в своей деятельности. Ставя определенные цели, руководство формулирует те главные ориентиры, на которых должна быть сфокусирована вся деятельность предприятия и его коллектива.

Для того, чтобы определить сущность стратегии предприятий жилищно-коммунального комплекса требуется выделить ее элементы (рис. 41).

Цель или миссия – необходимый элемент стратегии, так как раскрывает саму суть управляемого объекта. Политика является элементом, характеризующим правила для достижения цели. Планы же отражают конкретные действия по достижению поставленной цели.



Рис. 41. Элементы современной стратегии предприятий жилищно-коммунального комплекса

Также, рассматривая вопрос сущности стратегии, следует определить, является она конкретно определенной или же более гибкой. С одной стороны, стратегия предусматривает выполнение четко прописанных действий по ее реализации. С другой стороны, она должна быть гибкой, чтобы подстраиваться под изменения внешней среды. Отсюда следует вывод, что сущность стратегии заключается в объединении ее конкретности и четкости с гибкостью и адаптивностью.

Содержание стратегии предприятий жилищно-коммунального комплекса определяется четырьмя ключевыми направлениями (рис. 42).



Рис. 42. Ключевые направления стратегии предприятий жилищно-коммунального комплекса

Достоинства и недостатки стратегии в целом определяются достоинствами и недостатками ее направлений. Рассмотрим их более подробно.

Достоинством «определения вектора» можно выделить выбор конкретного направления (Указателя) политики на конкретный курс или цель в реально существующих условиях среды. Ее недостатком можно выделить потерю препятствий из вида. Конкретный вектор развития может стать причиной проблемы из-за того, что не все препятствия, которые существуют на намеченном пути могут быть заранее определены, и идя конкретным вектором велика вероятность попасть

на препятствие, решение которого не прописано в стратегии. Этот недостаток не означает, что не нужно определять вектор, а лишь указывает на то, что этот вектор не является конкретным путем, а лишь указывает на желаемую цель.

К несомненным достоинствам координации усилий следует отнести избавление от хаоса. При отсутствии четкой стратегии в управляемом объекте происходит неразбериха с действиями и исполнителями. Один человек видит свой способ решения проблемы, а другой человек – совершенно иной. При их столкновении возникает вопрос, чей способ стоит использовать. Стратегия в данном случае выступает регулятором отношений, который изначально утверждает, какие действия должны быть выполнены. Недостатком координации выступает ее гипертрофированность. При абсолютном координировании всех элементов управляемого объекта можно столкнуться с такой проблемой, как «групповое мышление» и идейный застой. Из-за полной и абсолютной координации теряется расширенная периферийность взглядов и новые возможности, которые появляются вне предполагаемой стратегии проходят мимо без их рассмотрения. В таком случае координация не должна приравниваться к тотальному контролю и к линейности мышления.

К достоинствам политики, как процесса в данном случае можно отнести понимание направления деятельности, описанной в стратегии, а также возможность понять сущность ведения дел управляемого объекта. Это является важным элементом, так как не только в коммерческих, но и государственных структурах крайне важно понимать, как осуществляется деятельность и на чем она основывается. Недостатком же этого направления можно выделить излишнее упрощение деятельности системы. Такое упрощение получается за счет того, что стратегия не конкретизирует каждую деталь стратегии предприятия ЖКК или любого другого управляемого объекта, а при реализации этой стратегии в будущем эти неописанные детали могут исчезнуть совсем, что приведет к стереотипизации политики и потери его уникальности. Также, как и с предыдущими направлениями, этот недостаток проявляется лишь при излишке восприятия стратегии. Нужно понимать, что стратегия в данном случае выступает основой, а все составные элементы и более мелкие детали, которые не нужны для создания страте-

гии, присутствуют уже непосредственно в планах, приказах, распоряжениях и т.д.

Достоинство «обеспечения логики» лежит на поверхности. Стратегия устраняет неточности восприятия и создает порядок, определенную нить событий и действий, которая приведет к намеченной цели. Логика обеспечивает не просто случайный набор действий, а их обоснование. Недостатком же этого направления отсутствие спонтанных решений, при появляющихся возможностях, а также отсутствие творчества в стратегии.

Все указанные достоинства и недостатки могут проявляться лишь при их гипертрофированности. Таким образом, также как сочетание конкретности и гибкости, стратегия должна основываться на основных ключевых направлениях, но также учитывать специфику деятельности и текущие особенности внешней среды.

Исходя из этого, можно выделить отличительные черты стратегии, которые можно использовать при формировании стратегии на предприятиях жилищно-коммунального комплекса:

- Создание стратегии не заканчивается выполнением какого-либо конкретного действия;
- Определенная стратегия должна быть основой для выбора дальнейших моделей и решений, но не должна быть излишне конкретизированной;
- Сильная необходимость в стратегии пропадает в тот момент, когда реальное развитие деятельности будет соответствовать желаемому, однако появляется необходимость в другой стратегии для поддержания и увеличения результата;
- При создании стратегии невозможно учесть все будущие возможности;
- Качество реализации стратегии может быть оценено только при наличии обратной связи;
- Стратегия подразумевает разницу между ориентиром и конкретными методами его достижения.

Все подходы к разработке стратегии предприятий жилищно-коммунального комплекса сводятся к тому, что стратегия представляет собой сочетание теоретического анализа и интуиции разработчиков, коими в первую очередь должны являться те субъекты, которые затем будут детализировать и реализовывать стратегию. Важным является и

то, что стратегия никогда не может быть продумана и просчитана до конца, а ее корректировка по мере изменения внешних и внутренних условий – процедура необходимая.

Исходя из этого, следует подчеркнуть, что универсального, пригодного на все случаи жизни метода разработки стратегии не существует, но опыт подсказывает несколько возможных направлений разработки (рис. 43).

Эндрюс предложил стратегию, основанную на соответствии между существующими рыночными возможностями и способностями предприятий жилищно-коммунального комплекса и при заданном уровне рисков (экономическую стратегию), получившую название – SWOT-анализ (рис. 44).

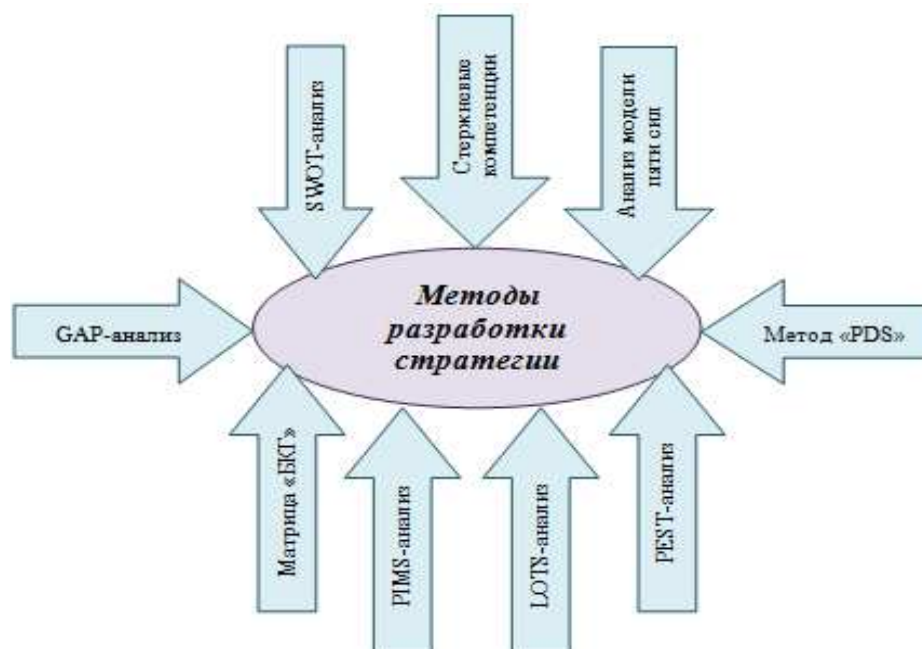


Рис. 43. Методы разработки стратегии для предприятий жилищно-коммунального комплекса

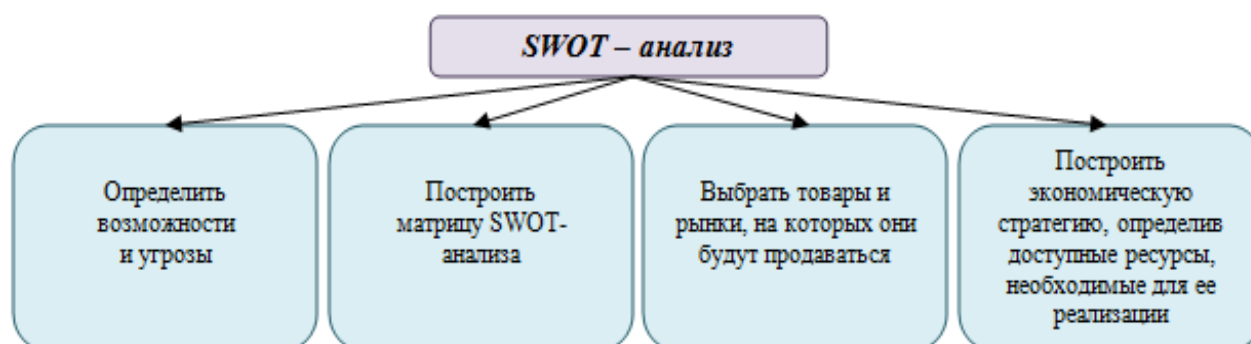


Рис. 44. SWOT-анализ

SWOT-анализ является одним из первых этапов стратегического планирования. Идея SWOT-анализа заключается в применении усилий для превращения слабостей в силу и угроз в возможности; в развитии сильных сторон фирмы в соответствии с ее ограниченными возможностями.

Анализ модели пяти сил конкуренции, предложенную М. Портером, дает возможность определить сильные и слабые позиции стратегии экономического развития жилищно-коммунального комплекса и определить области, стратегические изменения в которых (в соответствии с прогнозом) могут дать максимальные результаты для развития экономики региона (рис. 45).

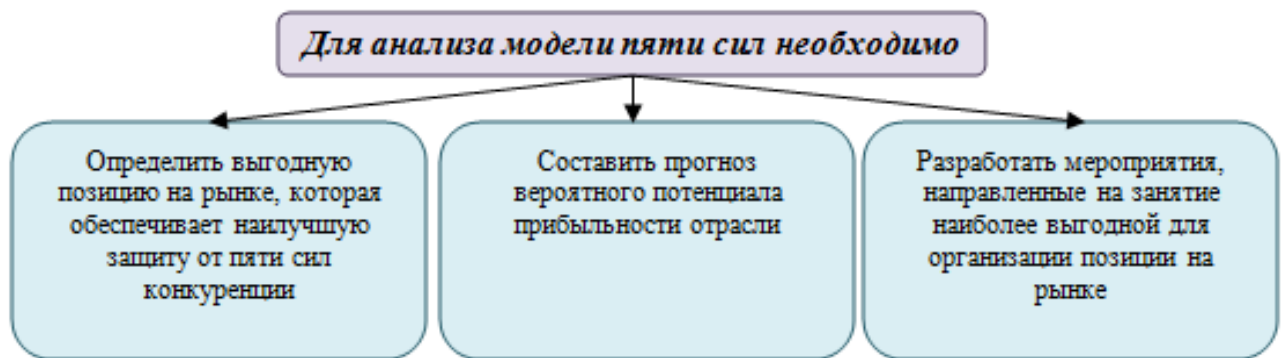


Рис. 45. Анализ модели пяти сил

Пять сил Портера включают в себя: анализ угрозы появления продуктов-заменителей; анализ угрозы появления новых игроков; анализ рыночной власти поставщиков; анализ рыночной власти потребителей; анализ уровня конкурентной борьбы.



Рис. 46. Процедуры разработки стратегии методом стержневых компетенций



Стержневые компетенции - способность стратегии к чему-то уникальному, обеспечивающему лидерские позиции среди похожих регионов.

Процедуры разработки стратегии методом стержневых компетенций представлены на рис. 46.

Методы анализа «GAP» разработаны в Стэнфордском исследовательском институте в Калифорнии. Они позволяют посредством формирования стратегии привести дела стратегии предприятий жилищно-коммунального комплекса в соответствие с наиболее высоким уровнем притязаний. Этапы анализа, представленные на рис. 47, характерны для регионов, состоящих из подразделений и создающих бизнес-портфель – набор определенных видов поддержки предприятий жилищно-коммунального комплекса.

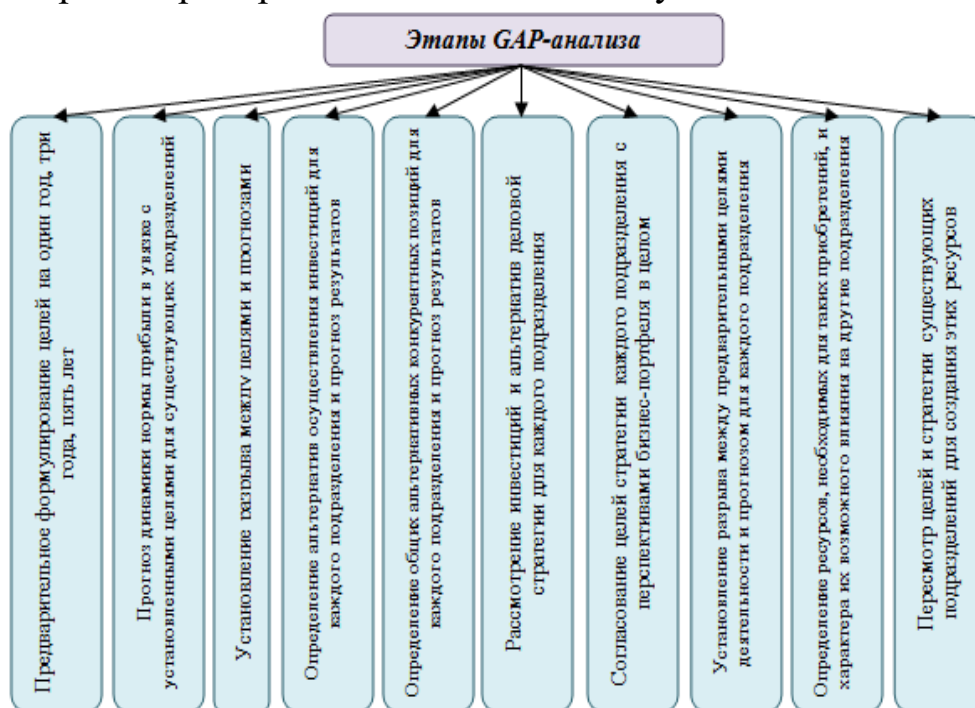


Рис. 47. Этапы GAP-анализа

Анализ «GAP» можно назвать организованной атакой на разрыв между желаемой и прогнозируемой деятельностью.

По методу «PDS» (Problem, Detection, Study) осуществляется исследование ряда углубленных опросов, проводимых для того, чтобы сформулировать проблемы, возникающие в сфере жилищно-коммунальных услуг. Полученный таким образом примерный перечень проблем используется в качестве основы для развернутых опросов большого числа респондентов.

Процесс постановки и решения проблем состоит из двух ступеней и восьми последовательных шагов, как представлено на рис. 48.

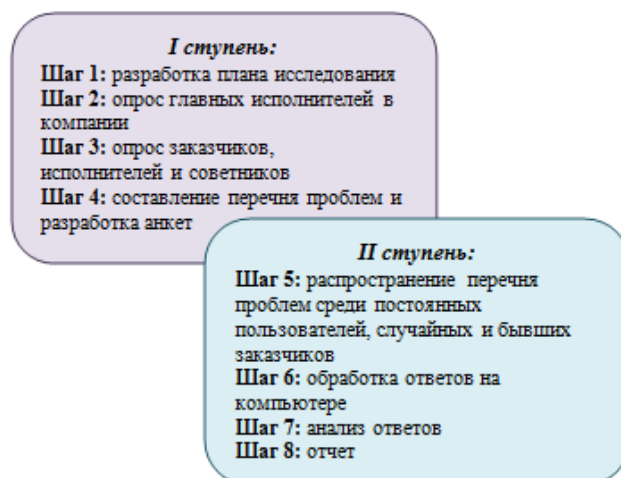


Рис. 48. Процесс постановки и решения проблем

Хотя этот метод не позволяет вскрыть корни структуры потребностей, он помогает хорошо понять проблемы, с которыми сталкиваются предприятия жилищно-коммунального хозяйства. Результаты исследований, проводимых по методу «PDS», можно использовать для корректировки стратегии развития предприятий жилищно-коммунального комплекса.

Матрица БКГ – инструмент для стратегического анализа и планирования в маркетинге. В его основу заложены две концепции: жизненного цикла товара (вертикальная ось) и эффекта масштаба производства или кривой обучения (горизонтальная ось) (рис. 49).

Идея была создана основателем Бостонской консалтинговой группы Брюсом Д. Хендерсеном для анализа актуальности продуктов компании, исходя из их положения на рынке относительно роста рынка данной продукции и занимаемой выбранной для анализа компанией доли на рынке.

1. «Звезды» характеризуются высоким ростом объёмом продаж и высокой долей рынка. Долю рынка необходимо сохранять и увеличивать. «Звезды» приносят очень большой доход. Но, несмотря на привлекательность данного товара, его чистый денежный поток достаточно низок, так как требует существенных инвестиций для обеспечения высокого темпа роста.

2. «Дойные коровы» («Денежные мешки») отличаются

высокой долей на рынке, но низким темпом роста объёма продаж. «Дойных коров» необходимо беречь и максимально контролировать. Их привлекательность объясняется тем, что они не требуют дополнительных инвестиций и сами при этом обеспечивают хороший денежный доход. Средства от продаж можно направлять на развитие «Трудных детей» и на поддержку «Звезд».

3. «Собаки» («Хромые утки», «Мертвый груз») характеризуются низким темпом роста, низкой частью рынка. Продукт, как правило, низкого уровня рентабельности и требует большого внимания со стороны управляющего. От «Собак» нужно избавляться.

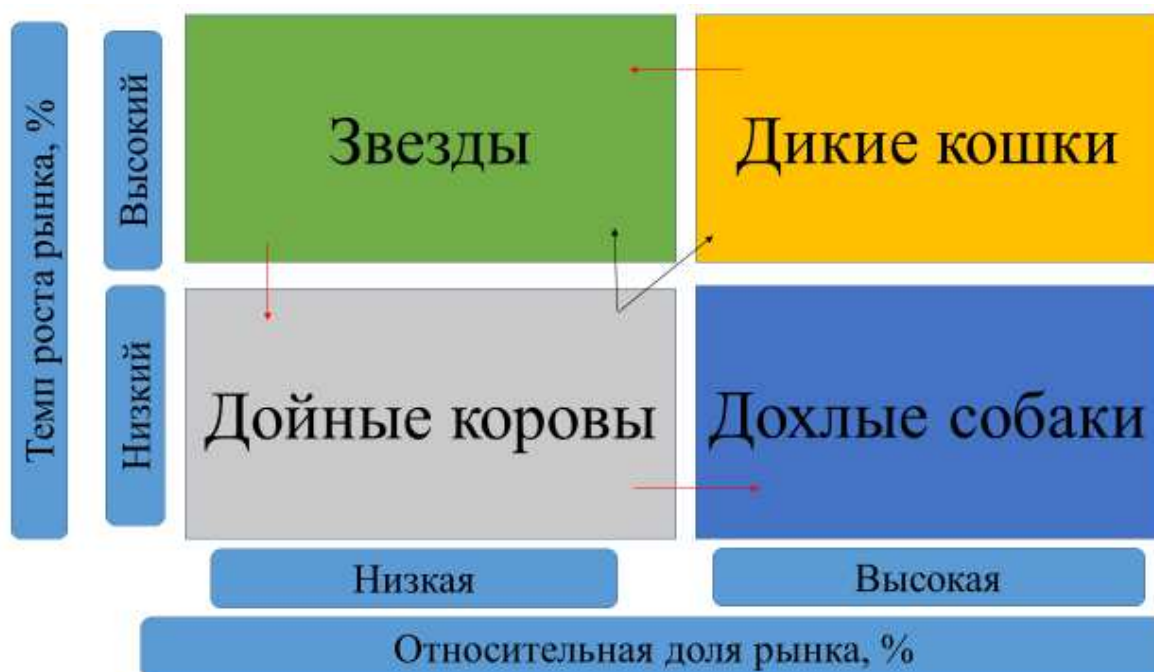


Рис. 49. Матрица «БКГ»

4. «Трудные дети» («Дикие кошки», «Темные лошадки», «Знаки вопроса») отличаются низкой долей рынка, но высокими темпами роста. «Трудных детей» необходимо изучать. В перспективе они могут стать как звездами, так и собаками. Если существует возможность перевода в звезды, то нужно инвестировать, иначе - избавляться.

Анализ влияния выбранной стратегии на величины прибыльности и наличности (PIMS – the Profit Impact of Market Strategy) основан на использовании эмпирической модели, связывающей широкий диапазон стратегических и ситуационных

переменных (рис. 50). PIMS-анализ независимо от отрасли применения разделяет все воздействующие факторы на 3 группы: конкурентная ситуация, производственная структура и рыночная ситуация. Данный метод дает возможность оценить степень соответствия производства имеющимся потребностям и косвенно оценить качество продукта



Рис. 50. Классы переменных величин при PIMS-анализе

К сожалению, данный анализ не укладывается в относительно простые, доступные для достаточно широкого круга пользователей, методики.

Попыткой объединить все элементы целостного взгляда на бизнес явилась разработка примерно в 1980 г. метода, получившего название *LOTS*.

Философия *LOTS* исходит из того, что стратегия предприятий ЖКК должна стремиться и уметь приспособить свои действия к требованиям предприятий ЖКК.

Метод *LOTS* включает детальное, последовательное обсуждение ряда проблем экономической деятельности предприятий ЖКК на различных уровнях и различной степени сложности.

При обсуждении проблем, представленных на рис. 51, могут быть использованы различные модели деловой стратегии и способы решения задач. Конечной целью является выработка позиции, которая позволит предприятиям жилищно-коммунального комплекса

выстроить свои взаимоотношения с потребителями.

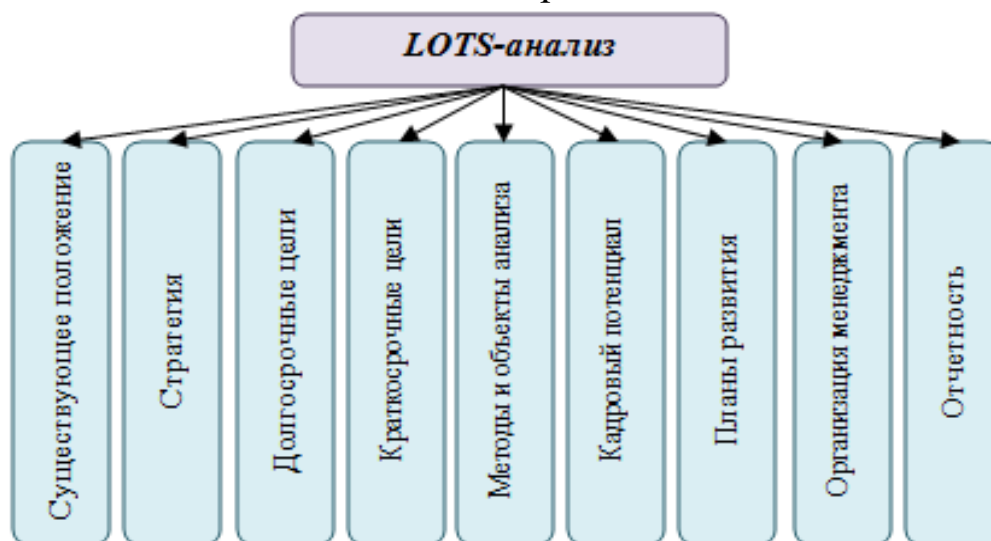


Рис. 51. LOTS-анализ

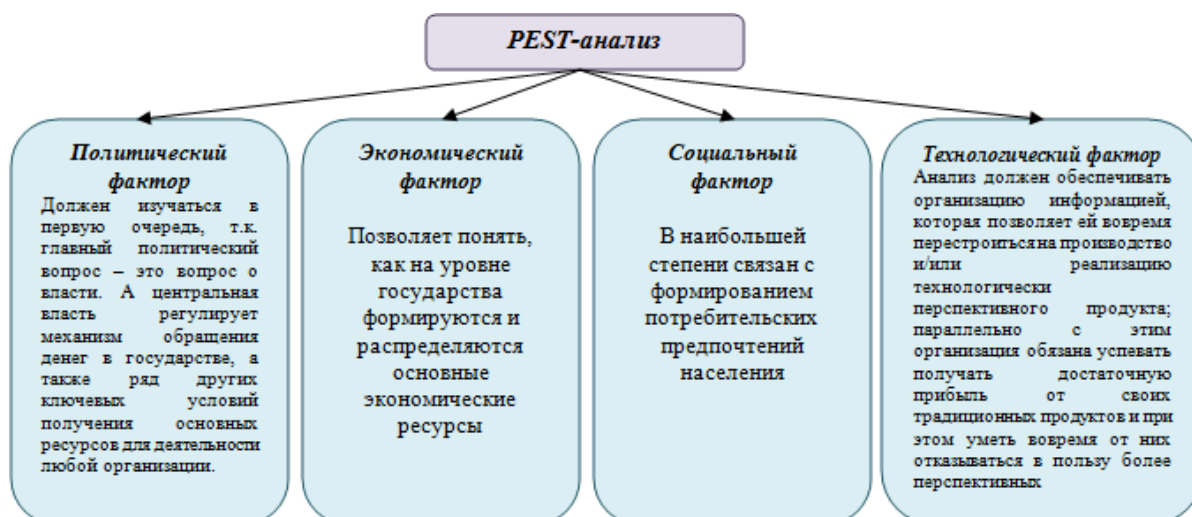


Рис. 52. PEST-анализ

*PEST* – это аббревиатура четырех английских слов: Policy - политика, Economy - экономика, Society- общество, Technology – технология (рис. 52).

PEST-анализ – это инструмент исторически сложившегося четырехэлементного стратегического анализа внешней среды. Но реальная жизнь, во-первых, шире и многообразнее 4 составляющих его элементов. А во-вторых, для каждой конкретной стратегии в ее внешней среде существует свой особый набор ключевых факторов, который непосредственно и наиболее существенным образом влияет на предприятия жилищно-коммунального комплекса.

Стратегический анализ каждого из указанных 4 компонентов должен быть системным, так как в жизни все эти компоненты между собой тесным и сложным образом взаимосвязаны.

Подводя итоги, можно сделать вывод о том, что не все рассмотренные методы подходят для стратегии экономического развития предприятий жилищно-коммунального комплекса. Наиболее удобным из предложенных методов является SWOT-анализ. Он включает в себя как анализ внешней среды экономической деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса, так и анализ внутренней среды, позволяет выявить все имеющиеся ресурсы для ее развития, определить слабые стороны, а также побороть надвигающиеся угрозы.

## **7.2. Планирование экономической деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса**

Система планирования производственной и сбытовой деятельности любого предприятия включает три тесно взаимосвязанные подсистемы стратегического, текущего и оперативного планирования.

Целью разработки плана развития предприятия является выявление главных направлений дальнейшего его развития на основе максимального использования научно-технического, производственного и кадрового потенциала. Планирование, как правило, включает разработку долгосрочных планов, рассчитанных на 10–15 лет. При разработке долгосрочных планов определяются главные направления, по которым будет развиваться предприятие, устанавливаются содержание и последовательность выполнения важнейших организационно-экономических и технических мероприятий, обеспечивающих достижения поставленных главных целей.

Процесс с планирования предприятия начинается с определения цели предприятия, его положения в деловой среде с помощью портфельного анализа сфер деятельности.

Важной частью процесса стратегического планирования является выработка целей для существующих и новых сфер деятельности.

Следующая стадия – разграничение и анализ рынков по сферам деятельности, определение сегментов рынка и основной концепции сочетания элементов маркетинга.

Важное место в процессе стратегического планирования предприятия займет определение уровня стратегических сфер деятельности. В их числе четыре стадии:

- продуктовая стратегия;
- коммуникационная стратегия;
- ценовая стратегия;
- распределительная стратегия.

Процесс стратегического планирования предприятия, ориентированного на рынок, завершает маркетинговый контроль.

На основе стратегического долгосрочного плана развития предприятия, рассчитанного на 10–15 лет, разрабатываются перспективные планы развития на 5–10 лет. В дореформенный период широко были распространены 5-летние перспективные планы развития предприятий. В них содержались более детализированные показатели из долгосрочных 10–15-летних стратегических планов развития.

На основе 5-летних перспективных планов развития предприятия, с учетом произошедших за тот или иной период изменений разрабатываются планы на год. Такие планы носят название текущих. В современных условиях наиболее актуальным видом текущего планирования, учитывающим как действующие сферы функционирования предприятия, так и новые сферы, служит бизнес-план.

Строго регламентированного по разделам плана развития предприятия не существует. Исходя из практики работы предприятий и рекомендаций ряда авторов план развития может включать следующие разделы:

- план производства продукции (производственная программа);
- план по маркетингу;
- план научных исследований и разработок;
- план инвестиций и капитального строительства;
- план материально-технического обеспечения;
- план по труду и кадрам;
- план по издержкам производства и реализации продукции;
- финансовый план;
- план природоохранных и экологических мероприятий.

1. Центральный раздел плана развития предприятия – *план оказания услуги* (производственная программа), в котором устанавливаются



задания по оказанию отдельных видов ЖКХ услуг в натуральном и стоимостном выражении, предусматривается дальнейшее повышение качества этих услуг. Для определения объема продукции в стоимостном выражении используются показатели реализуемой, товарной и валовой продукции. Существенное место в разделе занимает планирование специализации, кооперирования и комбинирования оказания услуг ЖКХ.

2. *План по маркетингу* – относительно новый раздел плана развития. В нем приводится прогноз развития целевого рынка, определяются наиболее значительные преимущества и существенные недостатки деятельности предприятия на этом рынке, выявляются основные проблемы, требующие неотложного решения.

В плане формулируются основные виды используемых предприятием маркетинговых стратегий: диверсификация, т.е. расширение номенклатуры продукции, производимой предприятием; более глубокая сегментация рынка; масштабы и темпы расширения деловой активности и др. Раскрываются различные аспекты выбора ценовой стратегии для конкретных условий производства и сбыта продукции. В плане также содержатся мероприятия по проведению рекламы.

3. Важная часть плана развития предприятия – *план научных исследований и разработок*. Он включает мероприятия по научно-исследовательским работам, освоению производства новых видов продукции, внедрению прогрессивной технологии, механизации и автоматизации производственных процессов, научной организации труда.

Большое значение в современных условиях приобретает внедрение вычислительной техники. В плане развития науки и техники предусматриваются важнейшие мероприятия по созданию автоматизированных систем управления; концентрации средств вычислительной техники на важнейших объектах; увязке проводимых мероприятий. Неотъемлемая часть этого раздела – планирование стандартизации и метрологического обеспечения.

Показатели плана научных исследований и разработок: уровень механизации и автоматизации труда с выделением основного и вспомогательного производства; относительное уменьшение численности работников, рост производительности труда и снижение себестоимости товарной продукции в планируемом периоде в результате мероприятий, повышающих технический уровень производства, а также специфические для предприятий ЖКХ и производств показатели качества



выпускаемой продукции, использования оборудования, материалоемкости производства, производительности труда в натуральном выражении и др.

4. *План инвестиций и капитального строительства* предусматривает вложения в строительство новых, расширение и реконструкцию действующих предприятий, строительство и расширение объектов на действующих предприятиях, техническое перевооружение действующего производства – модернизацию оборудования, замену устаревшего оборудования новым, более производительным, совершенствование технологии производства, механизацию и автоматизацию производственных процессов. Основные показатели плана: объем требуемых инвестиций, ввод в действие основных фондов и производственных мощностей, отдельных объектов и сооружений производственного назначения; прирост производственных мощностей на действующих предприятиях в результате их технического перевооружения и осуществления организационно-технических мероприятий; объем капитальных вложений и строительно-монтажных работ; объем незавершенного производства.

5. *План материально-технического обеспечения* представляет собой систему материальных расчетов, отражающих производство и потребление важнейших видов ЖКХ услуг, планов их реализации. Потребности производства в материальных ресурсах, их распределение и использование должны определяться на основе прогрессивных, технически обоснованных норм расхода сырья, материалов, топлива и энергии, а также научно обоснованных нормативов использования оборудования, машин, механизмов. План материально-технического обеспечения разрабатывается с расчетами по снижению удельных расходов сырья, материалов, топлива, энергии.

6. При разработке *плана по труду и кадрам* главная задача – предусмотреть систематическое повышение производительности труда как основного условия увеличения объема производства и повышения его эффективности. Показатель производительности труда рассчитывается как годовая выработка нормативно-чистой, товарной (валовой) продукции в сопоставимых ценах в расчете на одного среднесписочного работника. Другой важный показатель этого раздела – фонд заработной платы. Здесь же рассчитывается и средняя заработная

плата работников. Для определения потребности предприятий в рабочей силе разрабатывается балансовый расчет дополнительной потребности в рабочих.

7. Все разделы плана развития предприятия тесно взаимосвязаны. Обобщающим разделом плана, где находят отражение результаты предыдущих разделов, является *план по издержкам производства и реализации услуг*. При его разработке ставится задача всемерного повышения эффективности производства, наиболее рационального использования материальных, трудовых и финансовых ресурсов. Непосредственная цель планирования себестоимости – экономически обоснованное определение затрат на производство, необходимых для изготовления предусмотренной планом услуг, а задача планирования прибыли – исчисление дохода, получаемого в результате производственной и иной деятельности. План по издержкам составляется на основе плана производства и реализации услуг, научных исследований и разработок других разделов.

8. В *финансовом плане* устанавливаются важнейшие финансовые показатели: расчет потребности в собственных оборотных средствах и задание по ускорению их оборачиваемости; взаимодействие предприятия с государственным бюджетом; создание и использование основных производственных фондов, задание по прибыли. Важная часть финансового плана – кредитный план.

9. Важное значение для предотвращения загрязнения окружающей среды, а также рационального использования природных ресурсов имеет заключительный раздел плана развития предприятия – *план природоохранных и экологических мероприятий*, включающий такие направления, как охрана и рациональное использование водных ресурсов, охрана воздушного бассейна, охрана и рациональное использование земель, охрана и рациональное использование минеральных ресурсов. Этот план предусматривает широкое внедрение малоотходных и безотходных технологических процессов, развитие комбинированных производств, обеспечивающих полное и комплексное использование природных ресурсов, сырья и материалов, исключая или существенно снижающих вредное воздействие на окружающую среду.

### **7.3. Стратегическое планирование на предприятиях жилищно-коммунального комплекса**

*Стратегическое планирование* - видение предприятия ЖКК в будущем, его места и роли в экономике и общественно-экономическом устройстве страны, а также основных путей и средств достижения этого нового состояния. Речь идет о формах и методах выполнения принятых стратегических решений на основе их увязки друг с другом, соответствующего ресурсного обеспечения и выбора оптимальных способов их реализации, рассчитанных на длительный период времени. Из изложенного следует, что стратегическое планирование - организационная система методов реализации стратегических решений на предприятии ЖКК. Оно характеризуется, во-первых, тем, что по сроку своего действия оно носит "обозримый" характер, во-вторых, предметом его планирования являются основные базисные процессы развития предприятия, направленные на наращивание его социально-экономического потенциала. *Обозримый* характер стратегического планирования обуславливается как развитием внешней среды, так и наступлением каких-то внутренних событий, которые существенно меняют стратегическую обстановку функционирования предприятия.

Стратегическое планирование - порождение рыночной системы хозяйствования. Почему? Это обуславливается многими обстоятельствами. Назовем основные:

- конкуренция, присущая рыночной системе хозяйствования, обуславливающая необходимость выработки соответствующей направленности развития экономики предприятия. Это достигается путем принятия стратегических установок развития предприятия, а само стратегическое планирование направлено на увязку ресурсов со стратегическими установками и определением путей их реализации. Последнее позволяет предприятию не только избежать рисков или, по крайней мере, ослабить их негативные последствия, но и обеспечить дальнейший рост;

- динамичное развитие научно-технического прогресса, приводящее к коренным преобразованиям производства и способствующее усилению его влияния на конкурентоспособность предприятия. Оно требует предвидеть его результаты и заблаговременно осуществлять

мероприятия по их использованию или переориентированию деятельности предприятия.

Если стратегия предприятия ЖКК представляет собой некое видение хозяйствующим субъектом места и роли предприятия на рынке товаров, реализуемых им, то стратегическое планирование - это конкретное указание на способ достижения данного состояния. Стратегическое планирование базируется, с одной стороны, на целях и задачах, поставленных в ходе разработки стратегии, а с другой - на основе проведения прогнозов по различным областям общественного развития (экономика, наука, техника и технология и т.д.).

Таким образом, можно сказать, что стратегическое планирование - это средство реализации стратегии предприятия, оно направлено на поиск необходимых ресурсов и путей по достижению целей, вытекающих из принятой стратегии развития. По существу, это увязка целей и ресурсов по их достижению.

Поскольку стратегия развития определяется каждым предприятием, то принимаемый стратегический план в ходе планирования придает предприятию определенность и в то же время индивидуальность. При этом определенность не может быть неизменной, поскольку она вытекает из стратегической установки. Она может быть скорректирована в связи с изменением хозяйственной среды.

Стратегическое планирование целиком и полностью является прерогативой высшего руководства предприятия. Продолжительность планового периода, который охватывает стратегическое планирование, составляет, как правило, 10-15 лет. Выбор такой длительности обусловливается рядом причин, и прежде всего тем, что за этот период обычно происходят сменяемость основных фондов, кардинальные изменения в науке и технике, изменение вкусов населения в сторону новых видов продуктов и услуг и т.д.

На базе стратегического планирования осуществляется долгосрочное планирование на ближайшие 3-5 лет. В нем установки, сделанные в стратегическом планировании, как бы получают свое экономическое обоснование и уточнение с учетом тенденций развития хозяйственной ситуации на ближайшие 3-5 лет.

На основе этих планов производится краткосрочное планирование. Его конкретным выражением являются планы развития от 1 до 3 лет. Их особенность состоит в том, что показатели ближайшего года

корректируются ежеквартально, а второго и третьего годов - каждые полгода или ежегодно. Это делается для того, чтобы плановые показатели полнее отражали происходящие изменения в среде (экономика, политика, техника, конкуренция и т.д.) и в результате повышалась бы действенность составляемых планов.

В силу динамичности процессов, происходящих в деятельности предприятия и страны, необходимо осуществлять текущее планирование. Его результатом являются краткосрочные планы (как правило, на год) с учетом и текущих тенденций спроса и предложения. В них показатели устанавливаются на год с разбивкой по кварталам. Эти планы являются скользящими, т.е. на первые 3 месяца показатели устанавливаются жесткие, неизменные, а в последующие 9 месяцев их корректируют по мере изменения ситуации. По сравнению с краткосрочными планами они являются более детальными, особенно в части движения производства и запасов товарно-материальных ценностей, ценообразования, издержек производства и т.д. По сути, в них увязываются задачи различных служб предприятия. Но более тесная координация различных служб предприятия имеет место в календарном планировании, период действия которого составляет, как правило, 10 дней. Это, по существу, программы движения продукта и всех факторов производства с указанием конкретных дат и служб, отвечающих за тот или иной вид деятельности.

#### **7.4. Оперативное планирование на предприятиях жилищно-коммунального комплекса**

*Оперативное планирование* на предприятии жилищно-коммунального, как правило, называется оперативно-производственным. В основе системы оперативно-производственного планирования (ОПП) лежит разработанная в текущем плане или в бизнес-плане и принятая к исполнению производственная программа выпуска готовой продукции на год, квартал, месяц. Все расчеты, связанные с системой ОПП, в основном базируются на данных технической подготовки производства. Они увязываются с экономическими и финансовыми стоимостными показателями предприятия, а также с показателями выпуска продукции в натуральном выражении из производственной программы.

Считается, что оперативно-производственное планирование на предприятии целесообразно осуществлять в три этапа.

**Первый этап** называется этапом *объемного планирования*. Годовая производственная программа предприятия ЖКК распределяется по кварталам и месяцам. При этом сопоставляются ресурсы, минимально необходимые для выполнения плана и имеющиеся в наличии. Речь идет о рабочей силе, основном производственном оборудовании и производственных площадях. При разработке плана организационно-технических мероприятий на соответствующий период предусматриваются мероприятия, обеспечивающие покрытие недостатка в тех или иных видах ресурсов.

**На втором этапе** оперативно-производственного планирования выполняется детализация и дифференциация оказания услуг ЖКХ по срокам, уточняются разработанные на первом этапе плановые задания. Этот этап нередко называется этапом *календарного планирования* производства.

На втором этапе составляется подробный календарный план оказания ЖКХ услуг по всем стадиям технологического процесса в связи с распределением работ по производственным участкам и рабочим местам каждой структурной единицы предприятия ЖКК.

**Третий этап** включает оперативно-производственное планирование. На этом этапе окончательно уточняются производственные задания, организуется их выполнение. Разрабатываются и осуществляются оперативные мероприятия по регулированию работ между рабочими местами, обеспечению рабочих мест всеми необходимыми материальными ресурсами. Отклонения от плана оказания услуг ЖКХ немедленно регистрируются, вносятся коррективы в графики работ, принимаются необходимые меры для восстановления запланированного объема оказания услуг.

Этапы оперативно-производственного планирования складываются в единый и непрерывный процесс планирования. Они взаимосвязаны, и каждый этап уточняется и при необходимости исправляет содержание предыдущего этапа.

*Контрольные вопросы:*

1. Что такое стратегия предприятий жилищно-коммунального комплекса?

2. Перечислите и расшифруйте элементы современной стратегии предприятий жилищно-коммунального комплекса?
3. Перечислите и расшифруйте ключевые направления стратегии предприятий жилищно-коммунального комплекса?
4. Назовите отличительные черты стратегии, которые можно использовать при формировании стратегии на предприятиях жилищно-коммунального комплекса?
5. Какие существуют методы для формирования стратегии на предприятиях жилищно-коммунального комплекса? Какой метод является наиболее подходящим для этой цели и почему?
6. Что такое планирование на предприятиях жилищно-коммунального комплекса?
7. Какие виды планов разрабатываются на предприятиях жилищно-коммунального комплекса? Кратко расшифруйте суть каждого.
8. Что такое стратегическое планирование на предприятиях жилищно-коммунального комплекса?
9. Кем и на какой срок разрабатываются планы стратегического развития на предприятиях жилищно-коммунального комплекса?
10. Что такое оперативное планирование на предприятиях жилищно-коммунального комплекса?
11. Перечислите и расшифруйте этапы оперативного планирования на предприятиях жилищно-коммунального комплекса?

**Практическая работа 7. Планирование стратегии экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса**

*Цель работы:* ознакомиться с основами разработки и планирования стратегии экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса. Освоить методологию формирования и планирования стратегии с помощью SWOT-анализа, метода экспертных оценок и дерева целей.

*Исходные данные:*

Таблица 45

Перечень сильных и слабых сторон, возможностей и угроз предприятия ЖКК по газораспределению «Газпром газораспределение Иваново»

| <b><i>Сильные стороны</i></b>   | <b><i>Слабые стороны</i></b>  |
|---|---|
| 1. Предприятие является монополистом рынка газа в Ивановской области;                               | 1. Предприятие тратит большие денежные средства на покупку и содержание машин и оборудования, используя ускоренную амортизацию; |
| 2. Предприятие имеет широкий спектр услуг в Ивановской области;                                     | 2. Отставание темпов роста добычи от темпов роста потребления газа;   |
| 3. Предприятие способно гибко реагировать на изменение спроса за газ и быстро его удовлетворить;    | 3. Низкий уровень энергоэффективности и энергосбережения;   |
| 4. Предприятие представляет интересы государства на мировом рынке газа;                             | 4. Низкая заинтересованность рядовых сотрудников в развитии предприятия;  |
| 5. Предприятие имеет высокую степень роста капитализации в Ивановской области;                      | 5. Отток квалифицированного персонала в другие предприятия ТЭК;   |
| 6. Наличие проверенных и надёжных поставщиков в России и за рубежом;                                | 6. Постоянные колебания цен на акции Газпрома из-за санкционной политики США и стран Европы;                                    |
| 7. Суммарная экономия топливно-энергетических ресурсов;   | 7. Отсутствие единого информационно-технологического пространства на некоторых контролируемых точках газораспределения;         |
| 8. Наличие больших запасов газа на территории Российской Федерации;                                 | 8. Большие затраты на рекламу, спонсоров и поддержание имиджа;  |
| 9. Осуществляются большие инвестиционные вложения в инфраструктуру, НИОКР и инновационное развитие. | 9. Большой объём дебиторской и кредиторской задолженностей, проблема платёжеспособности предприятия.                            |



| <i><b>Возможности</b></i>  | <i><b>Угрозы</b></i>  |
|--|---|
| <p>1. Развитие инфраструктуры сетей и трубопроводов в Ивановской области;</p> <p>2. Заключение экономического соглашения о сотрудничестве с Администрацией Ивановской области;</p> <p>3. Повышение эффективности работы Газпрома как вертикально-интегрированной компании;</p> <p>4. Сохранение достигнутых позиций на российском газовом рынке;</p> <p>5. Покупка инновационного оборудования в передовых странах мира</p> <p>6. Предприятие способно осваивать новый спектр услуг по транспортировке энергоресурсов и оказание услуг энергоснабжения;</p> <p>7. Постоянное увеличение потребностей жителей Ивановской области в газе;</p> <p>8. Способность осуществлять газификацию области, увеличивая газораспределительную сеть; Рост имиджа у потребителей газа в Ивановской области.</p> | <p>1. Слабая инвестиционная деятельность организации в Ивановской области</p> <p>2. Газпром теряет долю рынка на внешнем рынке из-за агрессивной политики некоторых стран;</p> <p>3. Санкционная политика в области газораспределения в мире;</p> <p>4. Регламентация Правительством РФ внутренних тарифов на газ, продажа газа по заниженным ценам;</p> <p>5. Изменение налогового законодательства и изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (правовые риски);</p> <p>6. Сланцевый газ является хорошей заменой трубопроводному газу;</p> <p>7. Перебои в газовой сети и удовлетворительное состояние внутридомового газового обслуживания (ВДГО) в Ивановской области;</p> <p>8. Организация имеет сильную зависимость от экономических и политических решений в государстве и области;</p> <p>9. Необходимость полной газификации Ивановской области.</p> |

### *Задание*

На основе исходных данных осуществить планирование стратегии экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса «Газпром газораспределение Иваново» по следующему алгоритму:

1) Провести ранжирование сильных и слабых сторон, возможностей и угроз предприятия ЖКК по газораспределению «Газпром газораспределение Иваново» при помощи метода экспертных оценок;

2) Построить матрицу решения SWOT-анализа, сформировать основные стратегические мероприятия по развитию экономической деятельности предприятия ЖКК по газораспределению «Газпром газораспределение Иваново»;

3) Осуществить планирование стратегии экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса по газораспределению «Газпром газораспределение Иваново» методом дерева целей;

4) Дать краткое описание направлениям экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса по газораспределению «Газпром газораспределение Иваново»;

5) Сделать вывод о сформированных стратегических направлениях экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса по газораспределению «Газпром газораспределение Иваново».

#### *Ход работы*

1) Проведем ранжирование сильных и слабых сторон, возможностей и угроз предприятия ЖКК по газораспределению «Газпром газораспределение Иваново» при помощи метода экспертных оценок.

Ранжирование сильных сторон предприятия методом экспертных оценок представлено в табл. 46.

Метод парных сравнений сильных сторон

«Газпром газораспределение Иваново»

Таблица 46

| № | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Общ. балл | Ранг |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----------|------|
| 1 |   | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 3         | V    |
| 2 | 1 |   | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 7         | I    |
| 3 | 1 | 0 |   | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 6         | II   |
| 4 | 0 | 0 | 0 |   | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1         | VII  |
| 5 | 1 | 0 | 1 | 1 |   | 0 | 1 | 1 | 0 | 5         | III  |
| 6 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |   | 1 | 1 | 0 | 4         | IV   |
| 7 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |   | 1 | 0 | 2         | VI   |
| 8 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |   | 1 | 4         | IV   |
| 9 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 |   | 4         | IV   |

Ранжирование слабых сторон предприятия методом экспертных оценок представлено в табл. 47.

Метод парных сравнений слабых сторон

ОАО «Газпром газораспределение Иваново»

Таблица 47

| № | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Общ. балл | Ранг |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----------|------|
| 1 |   | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 4         | IV   |
| 2 | 0 |   | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 3         | V    |
| 3 | 1 | 1 |   | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 6         | III  |
| 4 | 0 | 0 | 0 |   | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2         | VI   |
| 5 | 0 | 1 | 0 | 1 |   | 1 | 0 | 0 | 0 | 3         | V    |
| 6 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |   | 0 | 0 | 0 | 1         | VII  |
| 7 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |   | 1 | 1 | 8         | I    |
| 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 |   | 0 | 2         | VI   |
| 9 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 |   | 7         | II   |

Ранжирование возможностей предприятия методом экспертных оценок представлено в табл. 48.

Метод парных сравнений возможностей

ОАО «Газпром газораспределение Иваново»

Таблица 48

| № | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Общ. балл | Ранг |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----------|------|
| 1 |   | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 4         | VI   |
| 2 | 1 |   | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 6         | III  |
| 3 | 0 | 0 |   | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2         | V    |
| 4 | 1 | 0 | 0 |   | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 4         | VI   |
| 5 | 0 | 0 | 1 | 0 |   | 0 | 1 | 0 | 0 | 2         | V    |
| 6 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |   | 1 | 1 | 0 | 7         | II   |
| 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |   | 1 | 0 | 1         | VI   |
| 8 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |   | 0 | 2         | V    |
| 9 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |   | 8         | I    |

Ранжирование угроз предприятия методом экспертных оценок представлено в табл. 49.

Метод парных сравнений угроз

ОАО «Газпром газораспределение Иваново»

Таблица 49

| № | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | Общ. балл | Ранг |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----------|------|
| 1 |   | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2         | V    |
| 2 | 1 |   | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 5         | IV   |
| 3 | 0 | 0 |   | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1         | VI   |
| 4 | 1 | 1 | 1 |   | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 5         | IV   |

Окончание табл. 49

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |     |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|-----|
| 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | VI  |
| 6 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | V   |
| 7 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 8 | I   |
| 8 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 6 | II  |
| 9 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 6 | III |

Обобщённые результаты ранжирования занесем в табл. 50  
 Ранжированные результаты SWOT-анализа  
 «Газпром газораспределение Иваново»

Таблица 50

| <i>Сильные стороны (преимущества)<br/>(S)</i>   | <i>Слабые стороны (недостатки)<br/>(W)</i>   |
|---|--|
| 1. Предприятие имеет широкий спектр услуг в Ивановской области;<br>2. Предприятие способно гибко реагировать на изменение спроса за газ и быстро его удовлетворить;<br>3. Предприятие имеет высокую степень роста капитализации в Ивановской области.                                 | 1. Отсутствие единого информационно-технологического пространства на некоторых контролируемых точках газораспределения;<br>2. Большой объём дебиторской и кредиторской задолженностей, проблема платёжеспособности предприятия;<br>3. Низкий уровень энергоэффективности и энергосбережения.       |
| <i>Возможности<br/>(O)</i>  | <i>Угрозы<br/>(T)</i>  |
| 1. Рост имиджа у потребителей газа в Ивановской области;<br>2. Предприятие способно осваивать новый спектр услуг по транспортировке энергоресурсов и оказание услуг энергоснабжения;<br>3. Заключение экономического соглашения о сотрудничестве с Администрацией Ивановской области. | 1. Перебои в газовой сети и удовлетворительное состояние внутридомового газового обслуживания (ВДГО) в Ивановской области;<br>2. Организация имеет сильную зависимость от экономических и политических решений в государстве и области;<br>3. Необходимость полной газификации Ивановской области. |

2) Построим матрицу решения SWOT-анализа, а также сформируем основные стратегические мероприятия по развитию экономической деятельности предприятия ЖКК по газораспределению «Газпром газораспределение Иваново»

Выявленные наиболее значимые параметры SWOT-анализа

позволяют составить матрицу решений (табл. 51-54). Эта фаза позволяет сделать стратегические выводы из проделанного SWOT-анализа, точно структурировать проблемы и задачи, стоящие перед компанией и найти пути их решения с учетом имеющихся и предполагаемых ресурсов. Именно эта фаза анализа определяет стратегические цели развития компании.

Матрица решений (сильные стороны/возможности)

Таблица 51

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Возможности<br>Сильные стороны  | 1. Предприятие способно осваивать новый спектр услуг по транспортировке энергоресурсов и оказание услуг энергоснабжения | 2. Рост имиджа у потребителей газа в Ивановской области         | 3. Заключение экономического соглашения о сотрудничестве с Администрацией Ивановской области    |
| 1. Предприятие способно гибко реагировать на изменение спроса за газ и быстро его удовлетворить | 1. Расширение услуг и внедрение новых видов деятельности  | 2. Повышение доверия к оказываемым услугам у имеющихся клиентов | 3. Пролонгация соглашения о сотрудничестве с Администрацией Ивановской области                  |
| 2. Предприятие имеет высокую степень роста капитализации в Ивановской области                   | 4. Увеличение количества ГРП  | 5. Развитие продаж и сервисной службы ВДГО                      | 6. Увеличение доли реконструкции в программах газификации за счёт уполномоченных органов власти |
| 3. Предприятие имеет широкий спектр услуг в Ивановской области                                  | 7. Проведение научно-исследовательских и технологических работ, связанных с поиском новых видов деятельности            | 8. Осуществление оперативного управления режимами газоснабжения | 9. Реализация схем по передаче бесхозяйных газопроводов на баланс Общества                      |

Матрица решений (слабые стороны/возможности)

Таблица 52

|                               |   |   |  |
|-------------------------------|---|---|--|
| Возможности<br>Слабые стороны | 1. Предприятие способно осваивать новый спектр услуг по транспортировке энергоресурсов и оказание услуг энергоснабжения | 2. Рост имиджа у потребителей газа в Ивановской области | 3. Заключение экономического соглашения о сотрудничестве с Администрацией Ивановской области |
|-------------------------------|---|---|--|

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| 1. Большой объём дебиторской и кредиторской задолженностей, проблема платёжеспособности предприятия                    | 10. Привлечение инвесторов с целью финансирования внедрения и освоения новых видов деятельности | 11. Публикация в СМИ материалов по безопасному пользованию бытовым газом, уделяя внимание необходимости заключения договоров на ТО ВДГО | 12. Проведение работ с банками, направленных на рациональное использование кредитных ресурсов |
| 2. Низкий уровень энергоэффективности и энергосбережения   | 13. Увеличение количества ЭХЗ трубопроводов   | 14. Проверка состояния работы по содержанию и обслуживанию внутридомовых газовых систем   | 15. Обеспечение экологической безопасности и рационального природопользования                 |
| 3. Отсутствие единого информационно-технологического пространства на некоторых контролируемых точках газораспределения | 16. Внедрение систем телеметрии на ГРП и ШРП  | 17. Повысить надёжность эксплуатации систем газоснабжения, контроль качества  | 18. Внедрение программно-аппаратных комплексов АСУТП  |

Матрица решений (сильные стороны/угрозы)

Таблица 53

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| Угрозы<br>Сильные стороны   | 1. Предприятие имеет сильную зависимость от экономических и политических решений в государстве и области | 2. Необходимость полной газификации Ивановской области           | 3. Перебои в газовой сети и удовлетворительное состояние внутридомового газового обслуживания (ВДГО) в Ивановской области |
| 1. Предприятие способно гибко реагировать на изменение спроса за газ и быстро его удовлетворить | 19. Создание комплексной автоматизированной системы измерений расходов и качества газа                   | 20. Проведение проектных работ по газификации населённых пунктов | 21. Контроль за состоянием газораспределительных систем   |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| 2. Предприятие имеет высокую степень роста капитализации в Ивановской области | 22. Управление системой газоснабжения в соответствии с действующими нормами и правилами | 23. Увеличение доли реконструкции в плане капитальных вложений  | 24. Поддержание имиджа и репутации как организации, способной за кратчайшие сроки выполнять запланированные работы |
| 3. Предприятие имеет широкий спектр услуг в Ивановской области                | 25. Разработка и внедрение газосберегающих технологий                                   | 26. Реализация долгосрочных инвестиционных программ газификации районов за счёт средств, собранных по тарифу на подключение | 27. Внедрение новых технологий, направленных на обеспечение безаварийной работы сетей                              |

Матрица решений (слабые стороны/угрозы)

Таблица 54

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Угрозы<br>Слабые стороны  | 1. Предприятие имеет сильную зависимость от экономических и политических решений в государстве и области | 2. Необходимость полной газификации Ивановской области                                      | 3. Перебои в газовой сети и удовлетворительное состояние внутридомового газового обслуживания (ВДГО) в Ивановской области |
| 1. Большой объём дебиторской и кредиторской задолженностей, проблема платёжеспособности предприятия | 28. Усиление контроля за финансовой политикой организации  | 29. Оптимизация затрат на проектно-изыскательские, строительные работы                      | 30. Проведение работ по недопущению роста незавершённого строительства  |
| 2. Низкий уровень энергоэффективности и энергосбережения  | 31. Внедрение программы повышения точности измерений расхода газа  | 32. Совершенствование процессов диспетчерского управления объектами сетей газораспределения | 33. Проведение инвентаризации ВДГО  |

|  |   |  |                                      |
|--|---|--|--------------------------------------|
| 3. Отсутствие единого информационно-технологического пространства на некоторых контролируемых точках газораспределения | 34. Совершенствование процессов диспетчерского управления объектами сетей газораспределения | 35. Автоматизация технологических объектов сетей газораспределения | 36. Разработка электронной базы ВДГО |
|--|---|--|--------------------------------------|

3) Далее проведем планирование стратегии экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса по газораспределению «Газпром газораспределение Иваново» методом дерева целей (рис. 53).



Рис. 53. Стратегия экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса «Газпром газораспределение Иваново»

Все предложенные мероприятия необходимо объединить сначала в проекты, а проекты в программы. Итогом данной группировки является построение дерева решений, которое и будет стратегией экономического развития предприятия жилищно-коммунального



комплекса. Данный метод позволяет не только систематично подойти к вопросу стратегии, но и дает возможность увидеть пошаговые действия предприятия жилищно-коммунального комплекса для достижения поставленной цели.

Планирование стратегии экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса «Газпром газораспределение Иваново» представлено на рис. 53.

4) Проведем краткое описание направлениям экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса по газораспределению «Газпром газораспределение Иваново»

Стратегические мероприятия по развитию экономической деятельности «Газпром газораспределение Иваново» заключаются в обеспечении надёжного и безаварийного газоснабжения потребителей и в получении прибыли, обеспечивающей устойчивое и эффективное экономическое благосостояние. Всего было выделено 4 программы:

1. Программа укрепления и развития финансово-экономической деятельности предприятия ЖКК включает следующие проекты (рис. 54):

- проект по минимизации величины издержек предприятия: реализация долгосрочных инвестиционных программ газификации районов за счёт средств, собранных по тарифу на подключение; привлечение инвесторов с целью финансирования внедрения и освоения новых видов деятельности; оптимизация затрат на проектно-изыскательские, строительные работы; проведение работ по недопущению роста незавершённого строительства;

- проект по созданию финансовых инструментов и собственной политики: увеличение доли реконструкции в программах газификации за счёт уполномоченных органов власти; управление системой газоснабжения в соответствии с действующими нормами и правилами; проведение работ с банками, направленных на рациональное использование кредитных ресурсов; усиление контроля за финансовой политикой организации;

- проект по наращиванию капитализации: проведение проектных работ по газификации населённых пунктов; реализация схем по передаче бесхозных газопроводов на баланс Общества.



Рис. 54. Программа укрепления и развития финансово-экономической деятельности предприятия ЖКК

Осуществление данной программы подразумевает под собой постоянную работу по повышению финансовой устойчивости и платёжеспособности, рентабельности активов и собственного капитала. Для этого, во-первых, необходимо снизить доли дебиторской и кредиторской задолженностей. По данным 2022 года основную долю (44%) составила задолженность учреждений, финансируемых из бюджетов различных уровней за строительно-монтажные работы в рамках Программы газификации Ивановской области. Возникшую ситуацию можно исправить не только благодаря грамотной финансовой политике, привлечению инвесторов, но и благодаря организации торгов по реализации госимущества.

Для осуществления данного проекта начальник финансового отдела должен организовать управление движением финансовых ресурсов организации и регулирование финансовых отношений в целях наиболее эффективного использования всех видов ресурсов в процессе реализации услуг и получения максимальной прибыли.

2. Программа по развитию энергоэффективности и

энергосбережению включает следующие проекты (рис. 55):

- проект по созданию системы управления энергоэффективностью и энергосбережением: проведение научно-исследовательских и технологических работ, связанных с поиском новых видов деятельности; разработка и внедрение газосберегающих технологий; внедрение программы повышения точности измерений расхода газа; автоматизация технологических объектов сетей газораспределения;

- проект по внедрению инновационных методов и материалов по прокладке трубопроводов и систем газораспределения: увеличение количества ГРП; увеличение доли реконструкции в плане капитальных вложений; поддержание имиджа и репутации как организации, способной за кратчайшие сроки выполнять запланированные работы; реализация мероприятий по минимизации негативного воздействия производственной деятельности на окружающую среду; увеличение количества ЭХЗ трубопроводов; обеспечение экологической безопасности и рационального природопользования.



Рис. 55. Программа по развитию энергоэффективности и энергосбережению

Суть программы заключается в реализации действий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, а также во внедрении автоматизированной системы анализа и управления энергосбережением.

В соответствии с данной концепцией, основной задачей является максимальная реализация потенциала энергосбережения во всех видах деятельности и, как следствие, снижение техногенной нагрузки на окружающую среду. Эту задачу необходимо решить путем применения инновационных технологий и оборудования, а также совершенствования управления энергосбережением.

Целевыми показателями энергетической эффективности на период 2020–2025 годов установлено снижение удельных расходов природного газа на собственные нужды – не менее 10,8%, сокращение выбросов парниковых газов – не менее 343 млн. т CO<sub>2</sub>-эквивалента.

Для достижения поставленных целей предприятия необходимо:

- осуществить программы энергосберегающих мероприятий (произвести замену задвижек на краны подземного исполнения с ликвидацией газовых колодцев, при новом строительстве использовать полиэтиленовые трубы, устранить повреждения изоляции, диагностировать газопроводы с целью продления срока службы, продолжить установку приборов чёта расхода газа);

- развивать новые механизмы финансирования энергосбережения;

- повысить эффективность управления энергосбережением;

- усовершенствовать систему контроля;

- реагировать на изменения законов в области энергосбережения и совершенствует свои нормативные документы;

- стимулировать внедрение энергосберегающих технологий и оборудования;

- провести обязательную сертификацию оборудования на соответствие нормативам расхода энергии;

- повышать квалификацию персонала.

3. Программа по улучшению системы управления предприятием ЖКК включает следующие проекты (рис. 56):

- проект по созданию модернизированной системы управления газораспределительными сетями: контроль за состоянием газораспределительных систем; проведение инвентаризации ВДГО; внедрение систем телеметрии на ГРП и ШРП; совершенствование процессов диспетчерского управления объектами сетей

газораспределения;

- проект по созданию автоматизированной системы управления и контроля за газораспределительными сетями: создание комплексной автоматизированной системы измерений расходов и качества газа; совершенствование процессов диспетчерского управления объектами сетей газораспределения; внедрение программно-аппаратных комплексов АСУТП; разработка электронной базы ВДГО.



Рис. 56. Программа по улучшению системы управления предприятием ЖКК

Осуществление данной программы подразумевает под собой построение единого информационно-технологического пространства и автоматизацию технологических объектов газораспределительных сетей.

На сегодняшний день сотрудниками «Газпром газораспределение Иваново» разработаны программные продукты и программно-аппаратные комплексы АСУТП, устанавливаемые на контролируемых пунктах. Также для достижения поставленных целей необходимо:

- реализовать проекты модернизации инфраструктуры здания в части гарантированного электроснабжения на основе дизель-

генераторной установки;

- реализовать проекты модернизации серверных помещений (ЦОД) мониторинга инженерных систем здания;
- обеспечить ЦДС современным видеоэкраном.

Реализация выше перечисленных действий позволит обеспечить гарантированным питанием помещения Центральной диспетчерской службы, финансовых служб и руководства.

В итоге, шаг по построению единого информационно-технологического пространства направлен на повышение надёжности эксплуатации системы газоснабжения во Ивановской области.

4. Программа по развитию взаимоотношений с действующими и потенциальными клиентами предприятия ЖКК включает следующие проекты (рис. 57):

- проект по пересмотру договорных отношений с клиентами предприятия: развитие продаж и сервисной службы ВДГО; предложение по заключению договоров на ТО ВДГО; публикация в СМИ материалов по безопасному пользованию бытовым газом, уделяя внимание необходимости заключения договоров на ТО ВДГО;

- проект по созданию единой системы по действующим и потенциальным клиентам: осуществление оперативного управления режимами газоснабжения; совершенствование системы устойчивого газоснабжения потребителей; внедрение новых технологий, направленных на обеспечение безаварийной работы сетей; проверка состояния работы по содержанию и обслуживанию внутридомовых газовых систем; повысить надёжность эксплуатации систем газоснабжения, контроль качества.

Целями программы являются:

- 100% заключение договоров на аварийно-диспетчерское и техническое обслуживание ВДГО и газовых сетей с организациями и населением на территории Ивановской области;
- развитие продаж и сервисной службы ВДГО;
- обеспечение прибыльности данного вида деятельности.

Для реализации программы необходимо провести следующие действия:

- совместно с государственной жилищной инспекцией, прокуратурой Ивановской области, органами СМИ ОАО «Газпром газораспределение Иваново» осуществить проверку состояния работы по содержанию и обслуживанию внутридомовых газовых систем (по результатам проводимых проверок необходимо применять меры



административного воздействия, чтобы активизировать деятельность управляющих компаний по заключению договоров на ТО ВДГО);



Рис. 57. Программа по развитию взаимоотношений с действующими и потенциальными клиентами предприятия ЖКК

- опубликовать в средствах массовой информации материалы по безопасному пользованию бытовым газом, в которых уделяется внимание необходимости заключения договоров на ТО ВДГО;

- собрать информацию о количестве заключённых договоров и составить список организаций-балансодержателей жилья, уклоняющихся от заключения договоров (этот список передать организации-поставщику газа для принятия мер воздействия);

- произвести инвентаризацию ВДГО и внедрить электронную базу ВДГО.

Таким образом, «дерево решений», построенное на основе ранжированных результатов SWOT-анализа, позволило сформировать стратегию экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса «Газпром газораспределение Иваново».

5) В результате выполнения практической работы были сформулированы проекты и выделены 4 основные программы по стратегии развития экономической деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса «Газпром газораспределение Иваново»: программа укрепления и развития финансово-экономической деятельности предприятия ЖКК, программа по развитию энергоэффективности и энергосбережению, программа по улучшению системы управления предприятием ЖКК, программа по развитию взаимоотношений с действующими и потенциальными клиентами предприятия ЖКК. В итоге была стратегия развития экономической деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса «Газпром газораспределение Иваново», которая в своей основе базируется на следующих положениях: предприятие должно обеспечивать надёжное и безаварийное газоснабжение потребителей и получать прибыль, обеспечивающую устойчивое и эффективное экономическое благосостояние.

*Варианты заданий к практической работе №7*

Таблица 55

Перечень сильных и слабых сторон, возможностей и угроз предприятия ЖКК по водоснабжению «МУП «Водоканал» Селивановского района (Вариант 1)

| <b><i>Сильные стороны</i></b>   | <b><i>Слабые стороны</i></b>   |
|---|--|
| 1. Расширение инфраструктуры предприятия;<br>2. Квалифицированный персонал;<br>3. Использование новейшего оборудования;<br>4. Модернизация водопроводных сетей;<br>5. Рост объемов поставки воды;<br>6. Хорошая репутация у потребителей;<br>7. Достаточное количество запасов сырья;<br>8. Стремление к стандартам Западных Стран в области оказания услуг и качества. | 1. Недостаточное участие персонала в принятии управленческих решений;<br>2. Быстрый износ оборудования;<br>3. Неразвитое взаимоотношение водоканала с потребителями;<br>4. Устаревшие методы очистки воды;<br>5. Недостаточно высокий уровень мотивации персонала;<br>6. Высокая трудоемкость оказания услуг;<br>7. Недостаточно высокая заработная плата;<br>8. Недостаточное финансирование. |



| <i><b>Возможности</b></i>  | <i><b>Угрозы</b></i>   |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Постепенное совершенствование технологии оказания услуг;</li> <li>2. Сохранение чистоты природных водоемов;</li> <li>3. Вливание новых инвестиций;</li> <li>4. Подключение новых потребителей услуг водоканала;</li> <li>5. Растущие требования потребителей;</li> <li>6. Тенденция роста регионального рынка;</li> <li>7. Сбережение и экономия ресурсов;</li> <li>8. Расширение ассортимента оказываемых услуг.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Изменение покупательских предпочтений;</li> <li>2. Возможное продление расчетного срока по завершению работ;</li> <li>3. Изменение правил сертификации;</li> <li>4. Изменения в законодательстве в области защиты окружающей среды и тарифных планов;</li> <li>5. Сильный рост тарифов;</li> <li>6. Возможные перебои подачи холодной воды в связи с ремонтными работами;</li> <li>7. Увеличение стоимости расходных материалов от поставщиков;</li> <li>8. Антимонопольное регулирование деятельности предприятия.</li> </ol> |

Таблица 56

Перечень сильных и слабых сторон, возможностей и угроз предприятия ЖКК «МУМП ЖКХ поселка Ставрово» (Вариант 2)

| <i><b>Сильные стороны</b></i>   | <i><b>Слабые стороны</b></i>   |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Высокий уровень имиджа и репутации;</li> <li>2. Хороший уровень финансовой устойчивости;</li> <li>3. Гибкая тарифная политика предприятия;</li> <li>4. Налаженная система обратной связи с населением;</li> <li>5. Наличие опытного и квалифицированного персонала;</li> <li>6. Бесперебойность работы и круглосуточное дежурство;</li> <li>7. Налаженные связи с поставщиками сырья и материалов.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Высокий уровень кредиторской и дебиторской задолженности;</li> <li>2. Нехватка собственных источников финансирования деятельности;</li> <li>3. Отставание в области инновационных технологий;</li> <li>4. Небольшое количество молодых специалистов на предприятии;</li> <li>5. Высокая степень износа основных фондов и сетевой инфраструктуры;</li> <li>6. Низкая инвестиционная активность;</li> <li>7. Отсутствие доходности у предприятия.</li> </ol> |

| <b><i>Возможности</i></b>  | <b><i>Угрозы</i></b>   |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Использование политики государственно-частного партнерства;</li> <li>2. Формирование системы энергосбережения;</li> <li>3. Развитие инвестиционной деятельности за счет внешних источников финансирования;</li> <li>4. Привлечение молодых квалифицированных специалистов;</li> <li>5. Повышение качества предоставляемых услуг;</li> <li>6. Улучшение инфраструктуры поселка;</li> <li>7. Совершенствование законодательства Российской Федерации в области услуг ЖКХ.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Постоянный рост инфляционных рисков;</li> <li>2. Сильная зависимость от политики регулирования государства и антимонопольных органов;</li> <li>3. Отсутствие четких направлений, направленных на развитие предприятия;</li> <li>4. Существенный рост цен на сырье, материалы и энергоносители;</li> <li>5. Нестабильность сферы жилищно-коммунального хозяйства;</li> <li>6. Высокая вероятность банкротства и склонность к ликвидации или реструктуризации;</li> <li>7. Низкая платежеспособность населения в поселке.</li> </ol> |

Таблица 57

Перечень сильных и слабых сторон, возможностей и угроз  
предприятия ЖКК по электроснабжению  
МУП «Кировская Горэлектросеть» (Вариант 3)

| <b><i>Сильные стороны</i></b>  | <b><i>Слабые стороны</i></b>  |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Расширение инфраструктуры предприятия;</li> <li>2. Наличие квалифицированного персонала;</li> <li>3. Использование новейшего оборудования;</li> <li>4. Модернизация сетей электроснабжения;</li> <li>5. Рост объемов поставки электроэнергии;</li> <li>6. Хорошая репутация у потребителей;</li> <li>7. Достаточное количество запасов сырья;</li> <li>8. Стремление к стандартам Западных Стран в области оказания услуг и качества.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Низкий уровень финансовой устойчивости предприятия;</li> <li>2. Быстрый износ оборудования;</li> <li>3. Неразвитое взаимоотношение МУП с потребителями;</li> <li>4. Устаревшие методы передачи электроэнергии;</li> <li>5. Недостаточно высокий уровень мотивации персонала;</li> <li>6. Недостаточное финансирование деятельности по электроснабжению населения;</li> <li>7. Отсутствие анализа информации о потребителе;</li> <li>8. Низкая заинтересованность штатных сотрудников в развитии предприятия.</li> </ol> |

| <b><i>Возможности</i></b>  | <b><i>Угрозы</i></b>   |
|--|--|
| 1. Совершенствование технологии оказания услуг;<br>2. Сохранение чистоты природных ресурсов города Кировска;<br>3. Вливание новых инвестиций;<br>4. Подключение новых потребителей к услугам электроснабжения;<br>5. Растущие требования потребителей;<br>6. Тенденция роста регионального рынка;<br>7. Энергосбережение и экономия ресурсов;<br>8. Расширение ассортимента оказываемых услуг. | 1. Высокая дебиторская и кредиторская задолженность;<br>2. Возможное продление расчетного срока по завершению работ;<br>3. Высокая вероятность банкротства;<br>4. Изменения в законодательстве в области защиты окружающей среды и тарифных планов;<br>5. Высокий уровень потерь электроэнергии;<br>6. Возможные перебои подачи электроэнергии в связи с ремонтными работами;<br>7. Увеличение стоимости сырья от поставщиков;<br>8. Антимонопольное регулирование деятельности предприятия ЖКК. |

Таблица 58

Перечень сильных и слабых сторон, возможностей и угроз  
предприятия ЖКК по теплоснабжению  
МУП «Тепловые сети» городского поселения г. Киржач (Вариант 4)

| <b><i>Сильные стороны</i></b>   | <b><i>Слабые стороны</i></b>   |
|---|--|
| 1. Отработанная система повышения квалификации работников;<br>2. Постоянный спрос на предоставляемые услуги;<br>3. Эффективно организованная система договоров с поставщиками услуг и товаров;<br>4. Высокий уровень квалификации персонала;<br>5. Монопольное положение предприятия на рынке жилищно-коммунальных услуг города Киржач;<br>6. МУП оказывает широкий спектр деятельности;<br>7. Социальная значимость деятельности предприятия;<br>8. Высокий уровень ликвидности и платежеспособности | 1. Низкий уровень оплаты труда персонала;<br>2. Неэффективная тарифная политика предприятия;<br>3. Отсутствие доходности у предприятия;<br>4. Высокая себестоимость оказания услуг ЖКХ;<br>5. Организационно-правовая форма не дает возможности привлечь инвестиции и распоряжаться имуществом;<br>6. Высокая степень износа коммуникаций, техники и оборудования;<br>7. Большое количество денежных средств на счетах предприятия;<br>8. Дотационный характер деятельности. |

| <b><i>Возможности</i></b>  | <b><i>Угрозы</i></b>  |
|--|---|
| <p>1. Рост тарифов на ЖКУ позволит увеличить прибыль;</p> <p>2. Снижение административных барьеров для заключения концессионных соглашений;</p> <p>3. Реорганизация предприятия муниципалитетом откроет дополнительные возможности привлечения частного капитала;</p> <p>4. Постоянные изменения в законодательстве жилищно-коммунального хозяйства;</p> <p>5. Рост жилищного фонда позволит увеличить число потребителей ЖКУ, что обеспечит приток денежных средств;</p> <p>6. Переход к 100% -ной системе оплаты ЖКУ позволит увеличить средства на содержание жилищно-коммунального хозяйства;</p> <p>7. Рост среднемесячной заработной платы населения повышает его платежеспособность;</p> <p>8. Появление новых технологий в отрасли позволит сократить издержки</p> | <p>1. Нестабильность оплаты услуг ЖКХ населением;</p> <p>2. Несовершенство законодательства в сфере ЖКХ и частое его изменение;</p> <p>3. Инфляционные процессы приводят к росту цен на товары первой необходимости, в результате у населения остается меньше средств на оплату ЖКУ. Также увеличивается себестоимость услуг ЖКХ;</p> <p>4. Повышение стоимости поставляемых ресурсов;</p> <p>5. Довольно низкий уровень качества предоставляемых услуг в сфере теплоснабжения и электроснабжения;</p> <p>6. Заинтересованность городских властей в создании ТСЖ;</p> <p>7. Предприятие не может оказывать никакого влияния на тарифную политику государства;</p> <p>8. Ухудшение экологической ситуации.</p> |

Таблица 59

Перечень сильных и слабых сторон, возможностей и угроз предприятия ЖКК ГУП «Владоблжилкомхоз» (Вариант 5)

| <b><i>Сильные стороны</i></b>   | <b><i>Слабые стороны</i></b>   |
|---|--|
| <p>1. Наличие большой клиентской базы по ключевым видам деятельности;</p> <p>2. Предприятие дифференцирует свою деятельность во Владимирской области;</p> <p>3. Осуществление выплат материальной помощи работникам;</p> <p>4. Наличие коллективного договора защищает интересы работников;</p> | <p>1. Низкая заработная плата рабочих не позволяет удерживать квалифицированных работников;</p> <p>2. Специалисты ГУП «Владоблжилкомхоз», и трудовая дисциплина разрушается употреблением алкогольных напитков;</p> <p>3. Техника и оборудование имеет высокую долю износа, что снижает качество услуг в сфере теплоснабжения;</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>5. Стабильный коллектив инженерно-технических работников;</p> <p>6. Организованное проведение медосмотра работников;</p> <p>7. Сложившийся круг потребителей услуг. Позволяет сотрудничать на долгосрочной основе и иметь постоянный доход;</p> <p>8. Своевременная выплата заработной платы работникам.</p>   | <p>4. Система оплаты труда не учитывает комплексную квалификацию рабочих;</p> <p>5. Система повышения квалификации работников отсутствует;</p> <p>6. Культура коммунального хозяйства традиционно не направлена на эстетику труда работников;</p> <p>7. Неуважительное отношение к клиенту, ведет к неплатежам и разбирательствам;</p> <p>8. С работников, не обеспеченных всеми необходимыми материалами и инструментами, трудно требовать качества работ.</p>   |
| <b><i>Возможности</i></b>   | <b><i>Угрозы</i></b>  |
| <p>1. Установка приборов учета может дать значительную экономию ресурсов;</p> <p>2. Рост платы за ЖКУ и постепенный переход к 100% оплате жилищно-коммунальных услуг, а также введение предоплаты позволит улучшить ситуацию с неплательщиками;</p> <p>3. Адресная помощь, со стороны государства;</p> <p>4. Возможность входа на новые рынки сбыта услуг и топлива за пределами Владимирской и близлежащих областей;</p> <p>5. Неплатежи населения осложняют финансовое положение организации, ведут к ухудшению качества оказываемых услуг;</p> <p>6. Возможность оказывать дополнительные платные услуги юридическим и физическим лицам;</p> <p>7. Рост среднемесячной заработной платы населения повышает его платежеспособность;</p> <p>8. Законодательство РФ выстроено в пользу экономического развития предприятий ЖКХ.</p> | <p>1. Инфляция рубля, приводит к росту цен на товары первой необходимости, в результате у населения остается меньше средств на оплату жилищно-коммунальных услуг;</p> <p>2. Неплатежи населения осложняют финансовое положение предприятия;</p> <p>3. Рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги и топливо при параллельном снижении среднедушевого дохода;</p> <p>4. Высокий уровень кредиторской и дебиторской задолженности;</p> <p>5. Повышение стоимости сырья, материалов и ГСМ;</p> <p>6. Недостаточно продуманная политика в области внедрения новых технологий, способствующих энергосбережению;</p> <p>7. Ужесточение контроля со стороны государства деятельностью предприятия, оказывающих различные услуги ЖКХ;</p> <p>8. Низкий уровень платежеспособности, структура баланса неудовлетворительна, предприятию грозит банкротство.</p> |

На основе варианта, назначаемого преподавателем, необходимо осуществить планирование стратегии экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса по следующему алгоритму (рис. 55-59):

1) Провести ранжирование сильных и слабых сторон, возможностей и угроз предприятия ЖКК при помощи метода экспертных оценок;

2) Построить матрицу решения SWOT-анализа, сформировать основные стратегические мероприятия по развитию экономической деятельности предприятия ЖКК;

3) Осуществить планирование стратегии экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса методом дерева целей;

4) Дать краткое описание направлениям экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса;

5) Сделать вывод о сформированных стратегических направлениях экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса.

### *Список рекомендуемой литературы*

1. Егоршин, А. П. Стратегический менеджмент: учебник / А.П. Егоршин, И.В. Гуськова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 290 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-16-018619-1.

2. Либерман, И. А. Планирование на предприятии: учебное пособие / И. А. Либерман. - 3-е изд. - Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2019. - 205 с. - (Карманное учебное пособие). - ISBN 978-5-369-00587-3.

3. Стратегический менеджмент: учебник / под ред. д-ра экон. наук, профессора Н.А. Казаковой. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 320 с. – (Высшее образование). - ISBN 978-5-16-005028-7.

4. Стратегическое планирование в государственном секторе экономики: монография / под ред. С.Н. Сильвестрова. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 344 с. – ISBN 978-5-16-016105-1.

5. Янковская, В. В. Планирование на предприятии: учебник / В.В. Янковская. - Москва: ИНФРА-М, 2023. - 425 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. – (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-004280-0.

## **Тема 8. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **8.1. Способы управления многоквартирными домами в жилищно-коммунальном комплексе**

*Управление многоквартирным домом* (далее – МКД) должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Действующим законодательством установлены три способа управления МКД:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, в котором не более 30 квартир;
- 2) управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД и может быть изменен в любое время на основании его решения.

Порядок проведения таких собраний прописан в ЖК РФ. Выделим следующие основные моменты:

- собственники помещений обязаны ежегодно проводить общие собрания;
- лицо, по инициативе которого созывается собрание, обязано уведомить всех собственников не позднее, чем за 10 дней до дня его проведения;
- обязательно соблюдение формы уведомления собственников о проведении собраний;
- общее собрание считается легитимным в случае участия в нем собственников помещений (или их представителей), обладающих более чем 50% голосов.

Инициатор общего собрания обязан направить сообщение о его проведении каждому собственнику заказным письмом либо вручить такое уведомление под роспись. В дальнейшем способ уведомления может быть изменен по решению собственников, но первоначально несоблюдение данного требования может быть причиной признания собрания недействительным.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, иницирующем собрание;
- 2) форма проведения собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения собрания или окончания приема решений собственников (в случае заочного голосования);
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок и место ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании.

Общее собрание собственников помещений в МКД может проводиться в очной, заочной и очно-заочной форме. Очная форма предусматривает совместное присутствие собственников для обсуждения вопросов повестки дня и принятия по ним решений. Если при использовании очной формы собрание не имело кворума, то в дальнейшем могут применяться другие формы его проведения. Заочная форма предусматривает опрос собственников и передачу ими в письменной форме принятых решений. Очно-заочная форма предусматривает возможность очного обсуждения вопросов и затем передачи решений собственников в письменном виде.

ЖК РФ введен принцип пообъектного управления многоквартирными домами, который вытекает из законодательно установленной обязанности собственника жилого помещения выбрать способ управления и нести бремя содержания только своего дома (п. 3 ст. 30 ЖК РФ).

Схема реализации первого из указанных выше способов управления МКД представлена на рис. 58.





Рис. 58. Схема реализации первого способа управления МКД – непосредственно собственниками помещений

На рис. 58 показано, что при использовании первого способа управления МКД собственники заключают договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества дома с обслуживающими организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Такие договоры заключаются на основании решения общего собрания собственников помещений. Договоры горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электро-, газоснабжения, отопления при этом способе управления заключаются каждым собственником помещения от своего имени. На основании решения общего собрания собственников от их имени в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников или иное лицо, имеющее письменную доверенность от всех или большинства собственников.

Второй способ управления подразумевает наличие юридического лица – товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива.

ТСЖ представляет собой некоммерческую организацию, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления домом, обеспечения его надлежащей эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в МКД. Решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него проголосовали собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

ТСЖ может быть создано собственниками помещений в нескольких МКД, при этом такие МКД должны находиться на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются общие для этих домов сети инженерно-технического обеспечения и другие элементы инфраструктуры. В данном случае решения о создании ТСЖ, об утверждении его устава и избрании правления принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом МКД большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном МКД.

ТСЖ как форму управления могут избрать и реализовать собственники нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если такие дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения и другие элементы инфраструктуры, предназначенные для обслуживания более одного жилого дома. Решения о создании ТСЖ, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов, а выбор правления ТСЖ – большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения на основании заявления о вступлении в ТСЖ. Если гражданин приобретает жилое помещение в доме, где создано ТСЖ, то он вправе стать членом данной организации после возникновения у него права собственности на помещение. В случае продажи или совершения другой сделки, влекущей прекращение права собственности на жилое помещение, членство в ТСЖ прекращается. Допускается выход из товарищества путем подачи соответствующего заявления.

Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов и правление ТСЖ. Правление ТСЖ избирается на срок не более 2 лет.

ТСЖ имеет право:

- заключать договоры на управление, содержание и ремонт МКД, предоставление коммунальных услуг и др.;
- определять смету доходов и расходов;
- устанавливать размеры платежей собственников;
- продавать, сдавать в аренду, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ;
- предоставлять в пользование часть общего имущества МКД;
- надстраивать, перестраивать часть общего имущества;
- получать в пользование или приобретать в общую долевую собственность земельные участки для жилищного строительства и осуществлять их застройку.

К основным обязанностям ТСЖ относятся:

- управление многоквартирным домом в установленном Жилищным кодексом РФ порядке;
- поддержание надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в МКД;
- обеспечение выполнения всеми собственниками в доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принятие мер по предотвращению или прекращению действий третьих лиц, затрудняющих пользование общим имуществом в МКД;
- ведение реестра членов ТСЖ.

Схемы реализации этого способа управления представлены на рис. 59-60.

Как показано на рис. 59-60, ТСЖ может самостоятельно осуществлять управление многоквартирным домом или привлекать для этого управляющую организацию.

Жилищный или жилищно-строительный кооперативы – это добровольное объединение граждан или юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей в жилье, а также управления многоквартирным домом.

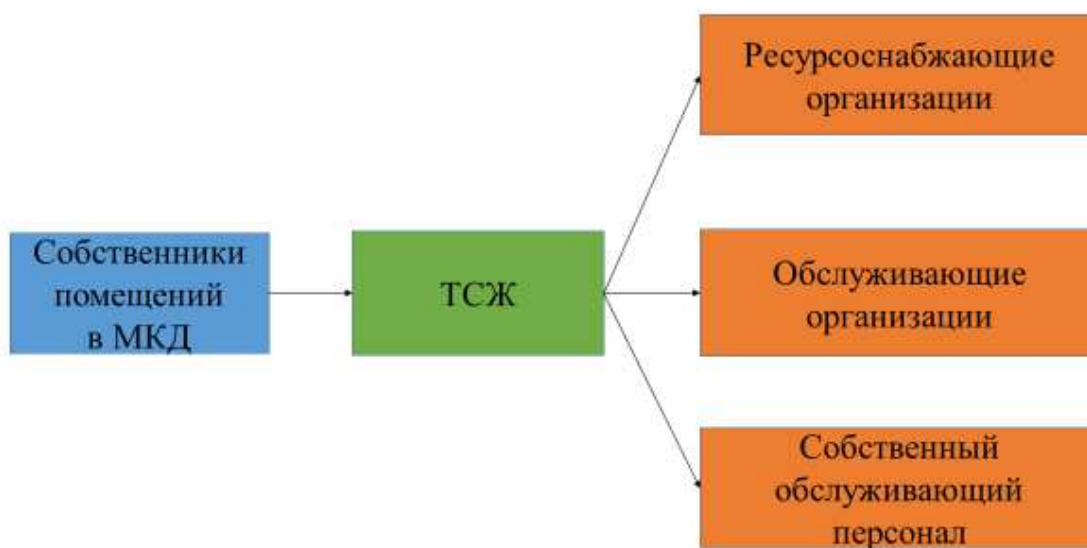


Рис. 59. Вариант 1 схемы реализации второго способа управления МКД – товариществом собственников жилья



Рис. 60. Вариант 2 схемы реализации второго способа управления МКД – товариществом собственников жилья

Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищные и жилищно-

строительные кооперативы (далее – ЖК) являются потребительскими кооперативами.

Количество членов ЖК не может быть менее 5, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

Решение об организации ЖК принимается собранием учредителей. Членами ЖК с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива. Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены ЖК, предоставляется жилое помещение в доме ЖК в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

Членство в жилищном кооперативе прекращается в случае:

- 1) выхода члена кооператива;
- 2) исключения члена кооператива;
- 3) ликвидации юридического лица, являющегося членом кооператива;
- 4) ликвидации жилищного кооператива;
- 5) смерти гражданина, являющегося членом жилищного кооператива.

Высшим органом управления ЖК является общее собрание членов кооператива (или конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более 50).

Третий способ управления МКД предусматривает привлечение управляющей организации, с которой собственники заключают договор управления (рис. 61).

На рисунке показано, что управляющая организация заключает необходимые для надлежащего содержания дома договоры от своего имени. Кроме того, она может выполнять все или отдельные работы и услуги по содержанию и ремонту МКД собственными силами, т.е. иметь собственный обслуживающий персонал.

Многokвартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, что обеспечивает его целостность как объекта управления.

В договоре управления должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества в МКД;

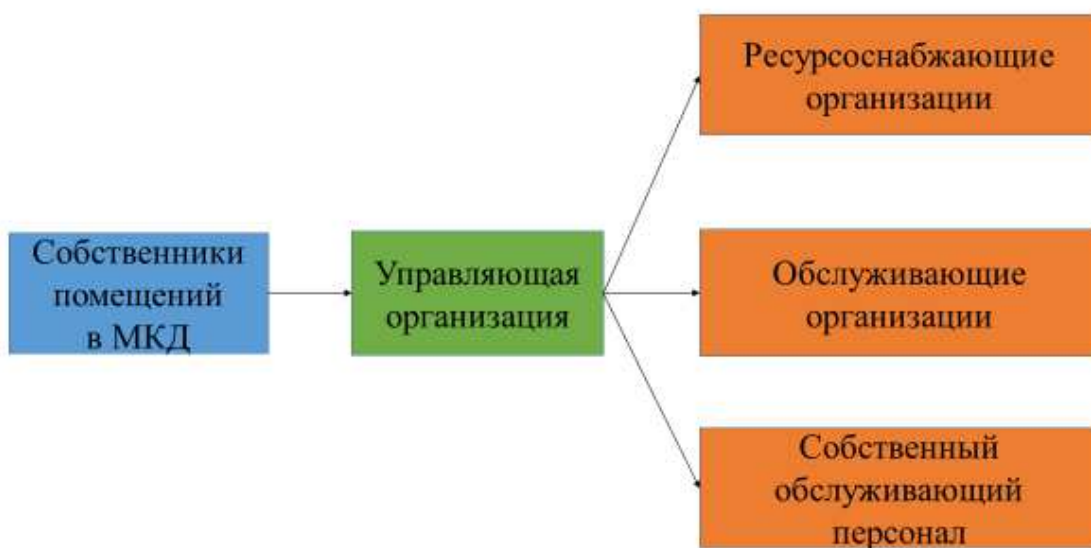


Рис. 61. Схема реализации третьего способа управления МКД – управляющей организацией

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Управляющая организация по договору управления обязана:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме;
- предоставлять коммунальные услуги;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность;
- ежегодно в течение первого квартала представлять собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год;
- за 30 дней до прекращения договора передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением домом документы

вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья (иному объединению собственников помещений в доме) или одному из собственников.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, управление МКД со стороны собственников может быть непосредственным или опосредованным. Непосредственное управление предполагает осуществление собственниками тех или иных управленческих функций самостоятельно. Опосредованное управление связано с передачей собственниками части управленческих функций другому или другим лицам (физическому или юридическому). Эти лица могут быть из числа собственников, тогда они избираются на собрании.

Собственники могут создать юридическое лицо, например, товарищество собственников жилья, иначе говоря – собственную управляющую организацию. Можно избрать иной путь – передать управление домом посторонним лицам, не входящим в число собственников конкретного дома – отдельному управляющему или управляющей организации. В этом случае с данными лицами собственники заключают договор управления.

Обычно на практике собственники одного дома одновременно используют как непосредственное, так и опосредованное управление. Например, при создании ТСЖ часть функций управления, обычно наиболее важных, осуществляется собственниками непосредственно в виде решений, принимаемых исключительно на общем собрании (это высший орган управления); другая часть функций управления осуществляется опосредованно через избранное правление, а еще часть выполняет лично председатель правления, а также ревизионная комиссия, контролирующая деятельность правления. Часть функций ТСЖ может передать по договору сторонней управляющей организации или наемному управляющему. Во всех случаях передачи определенных функций управления другим лицам собственникам следует оставлять за собой контроль за деятельностью управляющей организации или управляющего.

Таким образом, указанные в Жилищном кодексе РФ способы управления многоквартирным домом на практике могут иметь несколько вариантов реализации.

Для первого способа (непосредственное управление собственниками помещений в МКД) возможны, по меньшей мере, два варианта. При первом варианте работу по организации общих собраний собственников осуществляет единственный инициатор или инициативная группа; для решения всех вопросов собственники достаточно часто собираются на общие собрания или проводят заочное голосование; заключая договоры с подрядными организациями, все или большинство собственников подписываются в качестве одной стороны; каждый собственник сам контролирует работу подрядчиков и по вопросам качества выполняемых работ обращается непосредственно в эти организации; расчеты по платежам за жилищные и коммунальные услуги, капитальный ремонт осуществляет наемный бухгалтер или информационно-расчетный центр по договору с собственниками.

Этот вариант возможен при незначительном числе собственников, иначе управление домом становится негибким, неоперативным, приводит к необходимости частого проведения общих собраний. При таком варианте, если в доме много собственников, действенность их влияния на обслуживающую организацию при наличии претензий к качеству услуг может оказаться незначительной, поскольку обслуживающая организация всегда может уклониться от выполнения тех или иных работ указанием на то, что другие собственники по данному вопросу претензий не высказывают. Поэтому приведенные ниже схемы управления, построенные на передаче собственниками части своих полномочий выборному лицу из числа собственников и особенно при создании юридического лица (ТСЖ или другого жилищного объединения), более эффективны при выполнении контрольных функций.

Второй вариант целесообразен при большом количестве собственников. На общем собрании можно выбрать одного (в качестве доверенного лица) или нескольких собственников (создав как бы правление без образования юридического лица). При этом остальные собственники должны дать выбранным лицам доверенности на представление их интересов при заключении договоров с подрядными организациями, бухгалтером или расчетным центром. Заключая договор, до-



веренное лицо указывает в качестве основания своих полномочий решение общего собрания о выборе представителя собственников и полученные от них доверенности. Выбор подрядных организаций, составление условий договора – это компетенция общего собрания. В остальном схема аналогична предыдущей. Упрощается лишь процедура подписания договоров. Однако доверенное лицо не может само принимать решения по управлению общим имуществом. Все решения принимаются общим собранием.

Второй, указанный в ЖК РФ, способ управления МКД предусматривает создание собственниками юридического лица товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. И при этом способе управления возможно несколько вариантов его реализации.

В первом варианте текущее управление осуществляет правление ТСЖ, ЖСК и пр. Договоры со сторонними лицами подписывает председатель правления, контроль за выполнением работ осуществляет правление. Претензии по качеству содержания дома собственники направляют не в адрес подрядных организаций, а в избранное ими правление. Достоинством такой схемы является оперативность управления, возможность непосредственно и эффективно влиять на качество предоставляемых услуг.

Второй вариант – это когда ТСЖ (ЖСК, ЖК и т.п.) привлекает наемного управляющего или управляющую организацию. При этом объем передаваемых им от ТСЖ функций может быть разным. Например, ТСЖ может передать практически все функции управляющему или управляющей организации, заключая с ними договор управления и оставляя за собой минимум функций, например, контрольную и по сбору средств собственников. Наемный управляющий или управляющая организация заключают договоры с подрядными организациями на содержание и текущий ремонт дома и ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг. Претензии по качеству работ собственники предъявляют ТСЖ, которое на основании договора управления эти претензии проверяет и передает управляющей организации, а та соответственно подрядным организациям, ответственным за выполнение тех или иных работ.

При выборе способа управления следует учитывать конкретные

условия – состояние дома, демографический и имущественный состав собственников, степень их активности. А такой способ как «управление управляющей организацией» может быть успешно реализован только при наличии конкурентного рынка услуг по управлению многоквартирными домами в городах. При отсутствии полноценного выбора, а также информации о деловой репутации управляющей организации и ее клиентах нужно очень внимательно подходить к содержанию договора управления, передаваемым функциям, порядку оплаты и контролю исполнения договора управления.

Если способ управления не выбран или не реализован собственниками, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации и уведомляет всех собственников о его результатах. В этом случае собственники обязаны заключить договор с выбранной по конкурсу управляющей организацией на тех условиях, которые были предусмотрены конкурсом.

Органы местного самоуправления призваны обеспечивать равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм, содействовать обучению и повышению квалификации управляющих многоквартирными домами; они также могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Кроме того, есть особенности управления новыми домами, домами государственного и муниципального жилищного фонда. Что касается новостроек, то в течение 20 дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для этого дома на официальном сайте в сети Интернет и в течение 40 дней со дня размещения такого извещения проводит конкурс. Затем в течение 10 дней после проведения конкурса орган местного самоуправления уведомляет лиц, принявших МКД в эксплуатацию, о результатах конкурса и условиях договора управления данным домом. До заключения договора с выбранной по конкурсу управляющей организацией управление МКД осуществляет застройщик или управляющая организация, с которой он в течение 5 дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД заключил договор управления.

Управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество составляет более 50%, осуществляется на основании договора управления, заключенного с выбранной по результатам открытого конкурса управляющей организацией.

Если в МКД не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным или иным специализированным кооперативом и при этом в доме более четырех квартир, собственники обязаны избрать совет МКД. Регистрация такого совета как юридического лица не требуется. Если собственники сами не создадут совет МКД, орган местного самоуправления инициирует собрание собственников, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета МКД или о создании ТСЖ.

В обязанности совета МКД входит:

- 1) обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в доме;
- 2) вынесение на общее собрание собственников вопросов о порядке пользования общим имуществом в доме, порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядке обсуждения проектов договоров на содержание дома и поставку коммунальных услуг, а также предложений по вопросам компетенции совета, избираемых комиссий и др.;
- 3) представление собственникам помещений предложений по вопросам планирования содержания и ремонта общего имущества в доме, организации управления домом;
- 4) представление на рассмотрение собственникам (до рассмотрения на их общем собрании) своего заключения по условиям проектов договоров;
- 5) контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг;
- 6) представление на утверждение годового общего собрания собственников отчета о проделанной работе.

Руководит деятельностью совета МКД председатель, который подотчетен общему собранию собственников. Совет переизбирается

каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии из числа собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления домом.

Как следует из изложенного выше материала, действующее законодательство предоставляет собственникам жилья достаточно широкие возможности по организации управления их домом.

## **8.2. Моделирование экономических процессов в управляющей организации жилищно-коммунального комплекса**

Управление многоквартирными домами как вид бизнеса представляет собой деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом и предоставления коммунальных услуг проживающим.

Бизнес-модель управляющей организации включает следующие компоненты:

- 1) технологию ведения бизнеса;
- 2) организационную структуру;
- 3) организацию и мотивацию труда персонала;
- 4) оценку результативности бизнеса.

Технология ведения бизнеса отражает структуру и взаимосвязь основных бизнес-процессов управляющей организации. Бизнес-процесс – это совокупность нескольких связанных между собой процедур либо функций, которые совместно реализуют какую-либо задачу бизнеса. К бизнес-процессам в деятельности управляющей организации можно отнести техническую экспертизу принимаемых в управление многоквартирных домов, разработку планов управления, организацию эксплуатации многоквартирных домов, предоставление проживающим коммунальных услуг, подготовку отчетов для собственников и др.

Технология бизнеса подразумевает оптимизацию бизнес-процессов, которая состоит из нескольких этапов (рис. 62).

На первом этапе осуществляется документирование и описание бизнес-процессов (далее – БП), для чего выполняется анализ внутренних регламентов организации и хронометраж БП, определяются

службы, отделы и сотрудники, участвующие в каждом БП, проводятся встречи с клиентами для выявления их требований. В результате этой работы составляется перечень БП, которые располагаются в порядке их выполнения. При выявлении и описании БП можно использовать методологию функционального моделирования IDEF0 (ГОСТ Р 50.1.028-2001).

На втором этапе выявляются дублирующие друг друга БП и принимаются меры по устранению этого недостатка в работе управляющей организации.



Рис. 62. Этапы оптимизации БП в управляющей компании

На третьем этапе все БП оцениваются с точки зрения их влияния на результаты деятельности управляющей организации и соответственно делятся на основные и вспомогательные. Основные БП, в свою очередь, могут подразделяться на ключевые и неключевые. Для проведения такого ранжирования БП можно воспользоваться методом ABC-анализа, в основе которого лежит правило Парето. В 1897 г. итальянский экономист Вильфредо Парето (1848–1923) установил, что 80% материальных ценностей принадлежат 20% жителей, а затем доказал, что замеченное им правило применимо и в других областях: в большинстве случаев 20% клиентов приносят 80% дохода, 20% от номенклатуры запасов составляют 80% от стоимости всех запасов и т.д., иными словами, небольшая доля причин, вкладываемых средств или прилагаемых усилий отвечает за большую долю результатов, получаемой продукции или заработанного вознаграждения. Например, на получение 80% результатов, достигаемых в работе, уходит 20% всего затраченного времени.

Согласно принципу Парето, все БП в управляющей организации можно разделить на три группы – А, В и С. К группе А относятся процессы, обеспечивающие 70–80% дохода (как правило, это 5–10% от всех БП), в группу В попадают 15–20% БП, обеспечивающих 15–20% дохода; группу С составляют остальные 70–80% БП, обеспечивающие 5–10% дохода. ABC-анализ может проводиться и по другим ключевым факторам – затраты, клиенты, объекты в управлении.

На четвертом этапе предпринимаются меры по повышению эффективности основных БП в управляющей организации. Эти меры могут включать стандартизацию и автоматизацию таких процессов, ужесточение учета и контроля над использованием ликвидных активов, обеспечение достоверности информационных потоков, оптимизацию схем принятия управленческих решений и повышение ответственности за них, усиление мотивации персонала, внедрение технологических и управленческих инноваций и т.п.

На пятом этапе оптимизируются вспомогательные БП. При этом следует учитывать, что не обязательно все бизнес-процессы должны выполняться собственными силами. Основные БП, обеспечивающие львиную долю дохода организации, выполняются штатными сотрудниками, а вспомогательные, «обслуживающие» основу бизнеса, вполне можно поручить стороннему подрядчику.

Основным бизнес-процессом является планирование работ на объектах, находящихся в управлении. Результатом этого бизнес-процесса является план управления многоквартирным домом. Такой план нужно составлять по отдельному дому, поскольку каждый из них имеет свои особенности: технические, экономические, социальные. Кроме того, Жилищным кодексом установлено, что средства собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме должны быть израсходованы только на их дом.

Планирование позволяет определить требуемые состав, объем, стоимость работ, упорядочить их по срокам и исполнителям, ранжировать работы по приоритетности, поскольку объем финансовых и иных ресурсов, как правило, ограничен. В процессе составления плана рассматриваются варианты экономии расходов на содержание и ремонт дома, создания резервных фондов, накопления средств на капитальный ремонт. Планирование поможет рационально распределить имеющиеся ресурсы.

План управления необходим для согласования с собственниками целей управления, эффективной организации работ на объекте, контроля над их выполнением. Собственникам план управления позволит оценить уровень профессионализма управляющей организации, проконтролировать, насколько учтены их пожелания по состоянию дома и правильно ли используются их платежи на эти цели. Предусмотренный Жилищным кодексом ежегодный отчет управляющей организации перед собственниками будет более конструктивным при наличии плана управления.

При составлении плана следует руководствоваться правилами и стандартами, установленными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами». Согласно этим правилам, каждый МКД рассматривается как самостоятельный объект управления, учитываются его конструктивные особенности, физический износ, техническое состояние общего имущества, геодезические и природно-климатические условия, которые определяют состав работ по его содержанию. Управление обеспечивается выполнением следующих стандартов:

- прием, хранение, передача, актуализация и восстановление технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов в установленном порядке;

- сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в доме с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;
- подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в доме;
- организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в доме или общим собранием членов ТСЖ вопросов, связанных с управлением домом;
- организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных решением общего собрания собственников или членов ТСЖ;
- взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
- организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме, включая услуги и работы по управлению, и коммунальные услуги;
- обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением работ и услуг, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом.

Подготовка предложений по вопросам содержания дома включает разработку годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД, расчет и обоснование необходимых для его реализации затрат, подготовку предложений по капитальному ремонту дома, по повышению его энергоэффективности, по передаче объектов общего имущества в пользование иным лицам на выгодных для собственников условиях. Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в доме или общим собранием членов ТСЖ вопросов, связанных с управлением домом, предусматривает уведомление собственников о проведении собрания, их ознакомление с информацией и документами, которые будут рассматриваться на собрании, подготовку необходимых для проведения собрания документов, оформление принятых решений и доведение их до сведения всех собственников.

Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных решением общего собрания собственников или членов ТСЖ, включает определение способа выполнения работ (услуг), подготовку заданий для исполнителей этих работ (услуг), выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей на условиях, наиболее выгодных для



собственников, заключение договоров и контроль за их исполнением, ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений условий договоров. Организация и осуществление расчетов включает начисление платежей за содержание и ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, оформление платежных документов и направление их проживающим, ведение претензионной и исковой работы в отношении должников.

Контроль предусматривает предоставление собственникам отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом; раскрытие информации о деятельности управляющей организации, прием и рассмотрение заявок, жалоб, привлечение собственников к участию в контроле за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Кроме того, нужно учитывать требования к содержанию общего имущества, изложенные в постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». Согласно этому постановлению общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества граждан, юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования жилыми и нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений и иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества,

для предоставления коммунальных услуг проживающим в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией;

- соблюдение требований законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Содержание общего имущества в зависимости от его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- 1) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия его состояния требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- 2) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

- 3) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях;

- 4) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования и земельного участка;

- 5) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

- 6) организацию мест для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I–IV классов опасности;

- 7) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;

- 8) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке;

9) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства, расположенных на земельном участке;

10) проведение обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством порядке перечень мероприятий;

11) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

Приступая к разработке плана, нужно внимательно осмотреть объект, чтобы определить его текущее состояние и объем необходимых работ, и сравнить результаты осмотра с данными технического паспорта дома. Затем нужно согласовать с собственниками концепцию управления домом, которая будет отражать их пожелания в виде целей управления. Очевидно, что не каждый собственник сможет четко сформулировать цель управления, однако он сможет ответить на вопрос, каким он хочет видеть состояние дома с учетом его (собственника) финансовых возможностей. Поэтому можно провести небольшой опрос на эту тему. Например, по результатам опроса выяснится, что большинство собственников хотят видеть не только чистые, но и ухоженные лестницы (с цветами в горшках и т.п.), а также специально оборудованную автостоянку или каток зимой для детей. Кроме того, возможно, собственники захотят установить специальное оборудование для контроля доступа в подъезд и т.п. Эти работы нужно включить в план, рассчитать и согласовать с собственниками их стоимость.

Таким образом, план управления может разрабатываться с учетом различных стандартов содержания дома, например, базового и повышенного. Базовый стандарт включает работы в соответствии с действующими нормативными документами, по которым обеспечиваются требуемый объем, качество и необходимая периодичность работ. Повышенный стандарт предполагает не только выполнение всех работ в соответствии с действующими документами, но и дополнительные работы, существенно улучшающие условия проживания в доме. Эти стандарты отличаются по видам, объемам и периодичности работ и создают различные уровни комфортности проживания, при этом каждый из них должен отвечать установленным требованиям по обеспечению

благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг проживающим.

Договор управления может заключаться на срок от 1 до 5 лет, поэтому целесообразно разрабатывать общий (на весь срок договора, если он превышает 1 год) и ежегодные планы управления. Общий план управления может быть представлен в текстовом виде (иллюстрированном графиками, схемами и т.п.), ежегодные планы лучше представлять в виде таблицы.

План управления можно разбить на разделы:

- контроль состояния дома (технические осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, аварийное обслуживание);
- ремонт общего имущества (текущий и капитальный);
- клининг (уборка помещений общего пользования, земельного участка, удаление бытового мусора и крупногабаритных отходов);
- ландшафтный дизайн (озеленение и благоустройство придомовой территории);
- специальные работы (обслуживание лифтов, электроплит, автоматизированной противопожарной защиты, и др.);
- обеспечение коммунальными услугами (водо-, тепло-, газоснабжение и т.п., техническое обслуживание инженерного оборудования дома);
- взаимодействие с жильцами (выполнение заявок, рассмотрение жалоб и предложений, порядок информирования жильцов, отчетность перед собственниками);
- безопасность (пожарная и иная безопасность, контроль доступа в дом, действия в чрезвычайных обстоятельствах).

В план могут быть включены и другие разделы в соответствии с концепцией управления, согласованной с собственниками.

Трудоемкость выполнения работ, количество необходимого оборудования и материальных ресурсов оценивается с учетом рекомендаций по нормированию труда работников, занятых технической эксплуатацией и ремонтом жилых зданий, нормированию материальных ресурсов и оборудования, нормам обслуживания, имеющегося опыта управления многоквартирными домами. При этом нужно учитывать положения Трудового кодекса РФ.

Работы по содержанию и ремонту дома могут выполняться собственными силами (штатным персоналом) или с привлечением подряд-

чиков. Тогда в плане отдельно отражаются работы, которые осуществляются по подрядным договорам, а их стоимость определяется по анализу рынка таких работ. Заметим при этом, что даже при наличии подрядчиков ответственность за состояние дома перед собственниками несет управляющая организация.

Составление плана управления многоквартирным домом – трудоемкое, но нужное дело, позволяющее облегчить не только внешний (со стороны собственников), но и внутренний контроль, оптимизировать расходы, выявить и устранить слабые места в работе. Наличие плана дисциплинирует сотрудников.

Организационная структура – один из важнейших, определяющих успех бизнеса факторов. Организационная структура представляет собой способ взаимосвязи разнородных элементов организации, отражающий логическое соотношение уровней управления и функциональных областей, нацеленное на обеспечение эффективного функционирования организации.

В организационной структуре отображаются основные задачи или виды деятельности организации, иерархия управления и подотчетность различных ее уровней. Структура, по сути, представляет обобщение текущего формального распределения задач и показывает, кто и за что несет ответственность. Вместе с тем практически в каждой организации существуют неформальные, нерегламентированные отношения членов организации, неизбежно возникающие в результате адаптации сотрудников к изменяющимся условиям и отвечающие индивидуальным и групповым потребностям. На практике часто возникают ситуации, когда выполнение задания невозможно без нарушения установленных правил. Поэтому необходимо постоянно контролировать баланс формальной и неформальной структур, так как нарушение сложившегося равновесия может воспрепятствовать (или, наоборот, способствовать) достижению целей организации.

Организационная структура управляющей организации зависит от многих факторов: количества принятых в управление объектов, состава предоставляемых компанией услуг, организации эксплуатации объекта собственными силами или силами привлеченных организаций.

Для небольших организаций подходят линейно-функциональные структуры (рис. 63). Организационная структура может меняться в зависимости от изменения внешних условий, внутренней политики организации, целей и стратегии управления.



Рис. 63. Структура типичной управляющей организации

Структура формируется по видам деятельности управляющей организации – финансово-экономическая, эксплуатационная, административная. Эти виды деятельности реализуются структурными подразделениями – отделами, которые находятся в подчинении у высшего руководства: генерального, финансового и технического директоров. В структуру управляющей организации включены отделы, связанные с обеспечением деятельности любой организации, в функции которых входят юридическое, кадровое, материально-техническое и информационное обеспечение.

Для контроля работы инженерного оборудования, предотвращения аварий и устранения их последствий целесообразно создать аварийно-диспетчерскую службу (АДС). Состав АДС и режим ее работы устанавливается исходя из объема и технического состояния объектов, находящихся в управлении.

Для эффективной организации труда персонала необходимо определить характер работы (работа с большими физическими нагрузками, работа с людьми и др.), объем работы, требуемый уровень квалификации для выполнения конкретных работ, режим работы (дежурства, сменность) и подготовить должностные инструкции.

Должностная инструкция – это документ, регламентирующий обязанности, права и ответственность работника. Должностная инструкция должна не только четко фиксировать круг обязанностей, но и обеспечивать сбалансированность обязанностей, прав и ответственности, а также служить инструментом при оценке труда конкретного работника.

При разработке должностных инструкций необходимо соблюдать соответствие между правами руководителя и обязанностями подчиненного (первые должны подтверждаться вторыми); правами подчиненного и обязанностями руководителя (реализация прав первого обеспечивается соответствующими обязанностями второго); ответственностью руководителя и ответственностью подчиненного (первая не должна включать в себя вторую).

Должностная инструкция включает следующие разделы:

- «Квалификация» (в разделе устанавливаются квалификационные требования по соответствующей должности);
- «Обязанности» (определяются сфера деятельности работника, его основные должностные обязанности – конкретные виды работ);
- «Права» (обязанности должны сопровождаться полномочиями работника по использованию трудовых, материальных, информационных ресурсов организации);
- «Ответственность» (указывается, как работник отвечает за невыполнение своих обязанностей и дается ссылка на нормативные документы, которые устанавливают вид и меру ответственности);
- «Взаимосвязи работника» (описывается порядок взаимодействия работника с персоналом организации в процессе реализации своих должностных обязанностей).

Следует учитывать, что должностные инструкции не могут охватить весь объем работы сотрудника управляющей организации по многим причинам. Во-первых, нельзя предусмотреть всех деталей работы, поскольку не все они могут быть известны заранее. Во-вторых, содержание работы редко остается неизменным в течение длительного периода времени, должностные обязанности меняются по мере того, как некоторые виды деятельности устаревают и возникают новые проблемы и, следовательно, новые обязанности. В-третьих, работу нельзя рассматривать в качестве некой формы, которой идеально соответствует тот или иной сотрудник. Задача руководителя – эффективно использовать индивидуальные особенности и возможности работника. И наконец, реальная деятельность сотрудника на рабочем месте зависит

не только от описания его должностных обязанностей, но и от планов организации, инструкций руководства, а также от собственной инициативы сотрудника. Таким образом, описание обязанностей работника должно обеспечивать организационное решение в случае возникновения проблем, т.е. определять место, где следует решать конкретную проблему.

Мотивация труда персонала организации представляет собой совокупность способов побуждения работника к деятельности во имя достижения целей организации. Наиболее распространенными методами повышения мотивации труда являются:

- материальное стимулирование (премии, ценные подарки и т.п.);
- использование различных форм участия персонала в управлении;
- внесение разнообразия в работу персонала в рамках функции одного рода;
- обеспечение большей автономности и ответственности работников любого ранга в выполнении порученного дела;
- создание возможностей для повышения квалификации и карьерного роста.

Мотивация управленческого персонала в организации должна базироваться на балансе между правами и ответственностью. Иначе возникают серьезные конфликты и отсутствие персональной ответственности за принятие и реализацию решений. Восстановление такого баланса происходит при предоставлении подразделениям экономических прав и свобод, а также переходе к оплате как проценту от привносимого результата.

Для технического и обслуживающего персонала целесообразно применение системы нормирования труда. При выполнении заданных норм и соблюдении требуемого уровня качества техническому и обслуживающему персоналу выплачивается фиксированный оклад плюс премия.

При установлении размера материального вознаграждения работника целесообразно руководствоваться следующими критериями:

- значением для организации вида деятельности, которую осуществляет работник;
- расположением занимаемой должности в иерархии организационной структуры;



- индивидуальными особенностями работника (уникальный специалист, связи в определенных кругах и т.п.);
- уровнем оплаты труда специалистов данной категории на рынке.

Большое значение в системе мотивации труда имеет удовлетворенность им. Американский ученый Ф. Герцберг выделил две группы факторов удовлетворенности трудом – внутренние и внешние

Внутренние и внешние факторы удовлетворенности трудом, представленные на рисунке, непосредственно влияют на качество трудовой жизни. Основной задачей его повышения является создание условий, при которых сотрудники сами добровольно стремятся к достижению целей организации.

В целом система управления персоналом в организации должна обеспечивать:

- справедливое вознаграждение за труд;
- нормальные условия труда;
- возможность максимального развития и применения индивидуальных способностей человека;
- условия для систематического роста и повышения квалификации работников;
- социальную интеграцию в коллективе (стирание различий между половой, национальной, религиозной принадлежностью);
- развитие среди всех членов организации сознания и понимания нужд и забот других сотрудников.

Превращение труда из средства заработка в средство самовыражения и развития личности позволит в конечном счете повысить эффективность деятельности управляющей организации.

Результативность бизнеса может оцениваться с двух точек зрения: с точки зрения клиентов и с точки зрения самой организации. Если клиенты (жильцы) удовлетворены работой организации, она улучшит свою деловую репутацию и приобретет новых клиентов, что в конечном счете приведет к увеличению объема заказов и доходности бизнеса. Для оценки результативности бизнеса можно использовать критерии и показатели, представленные в табл. 60. Они охватывают технические, экономические и иные характеристики объекта и процесса управления.

**Критерии и показатели оценки качества управления управляющей компанией и предприятий ЖКК**

| Критерии оценки                                   | Показатели оценки   |
|---|---|
| 1. Техническое состояние объекта управления (А)   | 1. Уровень износа конструктивных элементов и инженерного оборудования здания (%)<br>2. Уровень износа придомовой территории (%)<br>3. Количество аварийных ситуаций (ед.)<br>4. Объем работ по текущему ремонту (руб.)<br>5. Объем работ по капитальному ремонту (руб.)   |
| 2. Санитарное состояние объекта управления (В)    | 1. Уровень санитарного состояния вестибюлей и лестничных клеток (баллы)<br>2. Уровень санитарного состояния придомовой территории (баллы)<br>3. Уровень состояния подвалов и чердаков в здании (баллы)<br>4. Уровень благоустройства придомовой территории (баллы)<br>5. Уровень благоустройства подъездов в здании (баллы) |
| 3. Экономическое состояние объекта управления (С) | 1. Собираемость платежей (%)<br>2. Объем долгов по оплате ЖКУ (руб.)<br>3. Объем льгот по оплате ЖКУ (руб.)<br>4. Объем субсидий по оплате ЖКУ (руб.)<br>5. Экономия расходов за счет применения энергосберегающих технологий (руб.)  |
| 4. Безопасность проживания (D)                    | 1. Надежность охранных систем (баллы)<br>2. Степень пожарной безопасности (баллы)<br>3. Уровень безопасности при производстве ремонтных работ (баллы)<br>4. Степень выполнения предписаний контролирующих органов (%)<br>5. Безопасность и экологичность используемых материалов (баллы)                                    |
| 5. Организация процесса управления (Е)            | 1. Уровень информированности проживающих (%)<br>2. Уровень удовлетворенности жильцов условиями проживания (баллы)<br>3. Количество обоснованных жалоб, проживающих (ед.)<br>4. Соблюдение этических норм при общении с клиентами (баллы)<br>5. Объем штрафов и пеней при расчетах с контрагентами (руб.)                    |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| 6. Квалификация персонала (F) | 1. Доля управленческого персонала с профильным высшим образованием (%)<br>2. Доля персонала со стажем работы в жилищной сфере свыше пяти лет (%)<br>3. Текучесть кадров (%)<br>4. Компетентность персонала (баллы)<br>5. Доля сертифицированного персонала (%) |
|-------------------------------|--|

В процессе оценки качества работы управляющей организации для приведения разнородных показателей к сопоставимому виду используются преобразования, в результате которых областью возможных значений для всех показателей служит отрезок  $[0, 1]$ . При этом нулевое значение преобразованного показателя должно соответствовать самому низкому (худшему) качеству по данному свойству, а единичное – самому высокому.

### **8.3. Конкурсный отбор управляющих компаний в жилищно-коммунальном комплексе**

Согласно действующему законодательству выбор управляющих организаций для управления многоквартирными домами из состава государственного и муниципального жилищного фонда, а также теми домами, в которых собственники не выбрали способ управления или не реализовали его, осуществляется путем проведения органами местного самоуправления открытых конкурсов.

Это требование существенно активизирует процессы формирования рынка услуг по управлению многоквартирными домами, поскольку именно открытый конкурс позволяет максимально расширить круг претендентов, привлечь частные организации в эту сферу, оптимизировать выбор.

Конкурс проводится в соответствии с «Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

- собственниками не проводилось общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом или решение по этому вопросу не было принято;

- по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение по этому вопросу не было принято;

2) принятое собственниками решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

- большинство собственников не заключили договоры, предусмотренные при управлении домом непосредственно собственниками;

- не поданы документы на регистрацию товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- не заключены договоры управления многоквартирным домом с управляющей организацией;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или принятое решение не реализовано;

4) в установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

*Конкурс* – форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Предметом конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса. Объект конкурса – общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Конкурс проводится на право заключения договоров управления одним или несколькими многоквартирными домами, при этом общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. м и такие дома должны быть расположены на границах

земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Организатором конкурса выступают орган местного самоуправления или органы государственной власти городов федерального значения, уполномоченные проводить конкурс. Организатор конкурса вправе привлечь (путем проведения торгов) специализированную организацию для осуществления функций по проведению конкурса, включая разработку конкурсной документации, опубликование и размещение извещения о проведении конкурса, и иных функций.

Конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создания равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестной конкуренции;

3) эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, предоставления коммунальных услуг;

4) доступности информации о проведении конкурса и обеспечении открытости его проведения.

Конкурс является открытым по составу участников и по форме подачи заявок. Предусмотрено обеспечение заявки на участие в конкурсе в размере 5% от стоимости лота (размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, объединенных в один лот).

Претенденты на участие в конкурсе должны отвечать следующим требованиям:

1) соответствие установленным федеральными законами требованиям к лицам, выполняющим работы и услуги, предусмотренные договором управления многоквартирным домом;

2) отсутствие процедуры банкротства или ликвидации;

3) деятельность не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом РФ об административных правонарушениях;

4) отсутствие задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний отчетный период в размере свыше 25% балансовой стоимости активов;

5) отсутствие кредиторской задолженности за последний отчетный период в размере свыше 70% балансовой стоимости активов;

6) внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Если претендент не соответствует указанным требованиям или не представит необходимые документы, или в документах сведения окажутся недостоверными, то к участию в конкурсе он не будет допущен.

Для проведения конкурсов организатор формирует одну или несколько постоянно действующих конкурсных комиссий (на срок не более 2 лет). В состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления. В состав комиссии не могут входить физические лица, лично заинтересованные в результатах конкурса, в том числе претенденты, участники конкурса или сотрудники организаций, являющихся претендентами или участниками конкурса, а также родственники таких лиц и те, на кого они могут оказать влияние (акционеры указанных организаций, члены их органов управления, кредиторы участников конкурса).

Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе и проводит конкурс. Руководство работой конкурсной комиссии осуществляет председатель, назначаемый организатором конкурса, а в его отсутствие – заместитель. Решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов конкурсной комиссии, принявших участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии. Решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании.

На заседаниях конкурсной комиссии могут присутствовать представители ассоциаций ТСЖ, ЖК, ЖСК, собственников помещений в многоквартирных домах, действующих на территории субъекта РФ, а также представители общественных объединений потребителей.

На заседаниях могут присутствовать представители претендентов, участников конкурса, средств массовой информации.

Процедура проведения конкурса представлена на рис. 64.

Извещение о проведении конкурса размещается в сети Интернет на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В извещении указываются:



Рис. 64. Схема проведения конкурса

- 1) основание проведения конкурса;
- 2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса;
- 3) характеристика объекта конкурса, включая адрес МКД, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серия и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД;
- 4) наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых по договору управления МКД;
- 5) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров МКД, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг;
- 6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и их рассмотрения конкурсной комиссией;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Не позднее чем за 25 дней до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, организатор обязан уведомить всех собственников помещений в МКД, а также лиц, принявших помещения от застройщика, о дате проведения конкурса.

Если до начала конкурса собственники помещений в МКД выберут способ управления своим домом или реализуют ранее принятое решение, то конкурс не проводится. При этом информацию об отказе от проведения конкурса организатор должен разместить в течение 2 рабочих дней на том же сайте, где размещалось извещение о конкурсе.

Претенденты на участие в конкурсе также должны быть надлежащим образом уведомлены организатором конкурса о его отмене.

Одновременно с размещением извещения о проведении конкурса на официальном сайте размещается конкурсная документация, которая включает:

1) акт о состоянии общего имущества в МКД, являющемся объектом конкурса;

2) реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

3) порядок и график проведения осмотров объекта конкурса заинтересованными лицами и претендентами;

4) перечень обязательных работ и услуг и расчетную стоимость каждой из них;

5) срок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;

6) требования к участникам конкурса;

7) форму заявки на участие в конкурсе и инструкцию по ее заполнению;



8) срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления МКД и предоставить обеспечение исполнения обязательств по договору;

9) требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления МКД (только в случаях наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД);

10) срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, который должен составлять не более 30 дней с даты подписания договоров управления МКД;

11) размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу;

12) порядок оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления МКД;

13) формы и способы осуществления собственниками помещений в МКД контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления, которые предусматривают:

- обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

- право собственника за 15 дней до окончания срока действия договора управления МКД ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями;

14) срок действия договоров управления, составляющий не менее чем 1 год и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, если собственники не реализовали выбранный ими способ управления;

15) проект договора управления многоквартирным домом.

Перечень обязательных работ и услуг и расчетную стоимость каждой из них устанавливает организатор конкурса. Этот перечень формируется в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров МКД, а также с учетом установленного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД.

Конкурсная документация размещается в сети Интернет, а также предоставляется организатором конкурса любому лицу (по его заявлению) в течение 2 рабочих дней. Если документация предоставляется в бумажном виде, то за это может взиматься плата в размере затрат на ее копирование и доставку заявителю. Предоставление конкурсной документации в форме электронного документа осуществляется без взимания платы.

Предусмотренное Правилами обеспечение исполнения обязательств перечисляется в размере, определяемом по формуле:

$$O = K \cdot (P_o + P_y) \quad (59),$$

где  $O$  – размер обеспечения исполнения обязательств;

$K$  – коэффициент, устанавливаемый организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

$P_o$  – размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

$P_y$  – размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений – исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством РФ.

Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут быть страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита (по выбору управляющей организации). Если представленные в обеспечение средства будут использованы по назначению, то управляющая организация обязана гарантировать их ежемесячное возобновление.

Претенденты на участие в конкурсе и другие заинтересованные лица, согласно Правилам, имеют возможность осмотреть объекты конкурса. Организатор должен обеспечить такой осмотр каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Для участия в конкурсе необходимо подать заявку по установленной форме. Заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес – для юридического лица;
- фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства – для индивидуального предпринимателя;
- номер телефона;
- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц – для юридического лица;
- выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуального предпринимателя;
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;
- реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

- документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;
- копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Представление заявки на участие в конкурсе означает согласие претендента выполнять обязательные работы и услуги за указанную в извещении о конкурсе плату, а также предоставлять коммунальные услуги.

Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, до этого претендент вправе изменить или отозвать заявку.

Заявки вскрываются и рассматриваются конкурсной комиссией, при этом могут присутствовать претенденты на участие в конкурсе или их представители. Конкурсная комиссия вправе потребовать от присутствующих претендентов разъяснения сведений, содержащихся в представленных ими документах и заявках. При этом не допускается изменение заявки или предъявление дополнительных требований к претендентам.

Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любое лицо, присутствующее при этом, вправе осуществлять аудио- и видеозапись процедуры вскрытия.

Конкурсная комиссия оценивает поданные заявки и самих претендентов на соответствие установленным условиями конкурса требованиям. Срок рассмотрения заявок не должен превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками.

На основании результатов рассмотрения заявок конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске к участию в конкурсе.

Если только один претендент будет признан участником конкурса, с ним заключается договор управления на условиях выполнения обязательных работ и услуг за указанную в условиях конкурса плату. При этом такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом, в противном случае он

будет признан уклонившимся от заключения такого договора и внесенные им в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства не будут возвращены.

Если все претенденты не будут допущены к участию в конкурсе, организатор конкурса должен в течение 3 месяцев провести новый конкурс, при этом он может изменить условия его проведения.

Если участниками конкурса признано несколько претендентов, конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования и конкурсных предложений участника конкурса, заявка которого поступила первой.

Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг, которые они готовы выполнить по расценкам, указанным в конкурсной документации. Таким образом, критерием отбора победителя конкурса является наибольший объем (в стоимостном выражении) дополнительных работ и услуг в отношении объекта конкурса.

В случае если указанная общая стоимость меньше стоимости его предложения, участник конкурса обязан увеличить предложение по стоимости дополнительных работ и услуг и определить перечень дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение. При выполнении указанных требований участник конкурса признается победителем конкурса.

Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору, подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств. В течение 20 дней победитель конкурса направляет подписанные им проекты договоров управления собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания ими указанных договоров.

Победитель конкурса, не выполнивший эти условия, признается уклонившимся от заключения договора управления, а организатор конкурса предлагает заключить договор управления участнику, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. При этом заключение договора управления многоквартирным домом таким участником конкурса является обязательным.

*Контрольные вопросы:*

1. Перечислите и опишите все формы управления многоквартирными домами, установленные действующим жилищным законодательством?
2. Кто и как выбирает способ управления многоквартирным домом?
3. В чем заключаются особенности применения на практике различных способов управления многоквартирными домами?
4. Что такое товарищество собственников жилья (ТСЖ)?
5. Кем и каким образом создается ТСЖ?
6. Перечислите этапы оптимизации БП в управляющей компании?
7. Нарисуйте структуру типичной управляющей компании?
8. Из каких источников формируются доходы управляющей организации?
9. Перечислите критерии и показатели оценки качества управления управляющей компании и предприятий ЖКК?
10. С какой целью и по каким принципам проводится конкурс по отбору управляющих организаций?
11. Нарисуйте схему проведения конкурса?
12. Каким образом определяется победитель конкурса?

***Практическая работа 8. Определение оптимальной численности работников на предприятиях жилищно-коммунального комплекса***

*Цель работы:* овладеть навыками определения оптимальной и критической численности работников на предприятиях жилищно-коммунального комплекса, основываясь на расчете среднего и предельного продукта труда. Освоить методы построения графиков среднего и предельного продукта труда на предприятиях жилищно-коммунального комплекса.

*Исходные данные:*

Таблица 61

Данные по затратам труда, капитала и объемам оказываемых услуг предприятия водоснабжения МУП «Коммунальник» г. Кольчугино

| Затраты труда (L), чел | Затраты капитала (K), тыс. руб. | Объем оказанной услуги (Q), м <sup>3</sup> |
|------------------------|---------------------------------|--|
| 0                      | 200                             | 0  |
| 1                      | 200                             | 150  |
| 2                      | 200                             | 540  |
| 3                      | 200                             | 780  |
| 4                      | 200                             | 880  |
| 5                      | 200                             | 1000                                       |
| 6                      | 200                             | 1030                                       |
| 7                      | 200                             | 1050                                       |
| 8                      | 200                             | 1050                                       |
| 9                      | 200                             | 980  |
| 10                     | 200                             | 880  |

*Задание*

Провести оптимизацию численности работников на предприятии жилищно-коммунального комплекса по следующему алгоритму:

1) Провести расчет среднего продукта труда, используя таблицу исходных данных;

2) Провести расчет предельного продукта труда, используя таблицу исходных данных;

3) Построить два графика строго один под другим: на первом графике должен быть постоем объем оказанной услуги в зависимости от количества человек, а на втором зависимость среднего и предельного продукта труда от количества человек;

4) Сделать выводы об оптимальном и критическом количестве сотрудников на предприятии жилищно-коммунального комплекса МУП «Коммунальник» г. Кольчугино.

*Ход работы*

1) Вначале проведем расчет среднего продукта труда, используя таблицу исходных данных. Для облегчения расчетов по среднему и предельному продукту в зависимости от численности работников необходимо воспользоваться табл. 62.

Таблица 62

Расчетная таблица для определения среднего и предельного продукта труда для предприятия водоснабжения МУП «Коммунальник» г.

## Кольчугино

| Затраты труда (L), чел | Затраты капитала (K), тыс. руб. | Объем оказанной услуги (Q), м <sup>3</sup> | Средний продукт труда (APL) | Предельный продукт труда (MPL) |
|------------------------|---------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|
| 0                      | 200                             | 0  | -                           | -                              |
| 1                      | 200                             | 150  | 150                         | 150                            |
| 2                      | 200                             | 540  | 270                         | 390                            |
| 3                      | 200                             | 780  | 260                         | 240                            |
| 4                      | 200                             | 880  | 220                         | 100                            |
| 5                      | 200                             | 1000                                       | 200                         | 120                            |
| 6                      | 200                             | 1030                                       | 171,7                       | 30                             |
| 7                      | 200                             | 1050                                       | 150                         | 20                             |
| 8                      | 200                             | 1050                                       | 131,25                      | 0                              |
| 9                      | 200                             | 980  | 108,9                       | -70                            |
| 10                     | 200                             | 880  | 88                          | -100                           |

Используя таблицу исходных данных, мы заполняем 1,2,3 колонку в таблице 62. Для того, чтобы рассчитать 4 и 5 колонку необходимо воспользоваться формулами:

$$APL = Q/L \quad (60),$$

где

APL – средний продукт труда – это объем оказываемой услуги, приходящийся на одного работника предприятия жилищно-коммунального комплекса;

L – затраты труда, чел.;

Q – объём услуг водоснабжения, м<sup>3</sup>

Таким образом, 4 колонка рассчитывается так:

$$APL_0 = 0/0 = - \text{ тыс. руб.}$$

$$APL_1 = 150/1 = 150 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_2 = 540/2 = 270 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_3 = 780/3 = 260 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_4 = 880/4 = 220 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_5 = 1000/5 = 200 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_6 = 1030/6 = 171,7 \text{ м}^3/\text{чел.}$$



$$\begin{aligned}APL_7 &= 1050/7 = 150 \text{ м}^3/\text{чел.} \\APL_8 &= 1050/8 = 131,25 \text{ м}^3/\text{чел.} \\APL_9 &= 980/9 = 108,9 \text{ м}^3/\text{чел.} \\APL_{10} &= 880/10 = 88 \text{ м}^3/\text{чел.}\end{aligned}$$

2) Для расчета предельного продукта труда, необходимо воспользоваться следующей формулой:

$$MPL = \Delta Q / \Delta L \quad (61),$$

где

MPL – предельный продукт труда – это дополнительный объем оказанной ЖКХ услуги, связанный с приемом на работу дополнительного сотрудника;

$\Delta Q$  – приращение объема услуг водоснабжения, м<sup>3</sup>

$\Delta L$  – приращение трудозатрат, чел.

Таким образом, 5 колонка получается следующим образом:

$$\begin{aligned}MPL_1 &= (150-0)/(1-0) = 150 \text{ м}^3/\text{чел.} \\MPL_2 &= (540-150)/(2-1) = 390 \text{ м}^3/\text{чел.} \\MPL_3 &= (780-540)/(3-2) = 240 \text{ м}^3/\text{чел.} \\MPL_4 &= (880-780)/(4-3) = 100 \text{ м}^3/\text{чел.} \\MPL_5 &= (1000-880)/(5-4) = 120 \text{ м}^3/\text{чел.} \\MPL_6 &= (1030-1000)/(6-5) = 30 \text{ м}^3/\text{чел.} \\MPL_7 &= (1050-1030)/(7-6) = 20 \text{ м}^3/\text{чел.} \\MPL_8 &= (1050-1050)/(8-7) = 0 \text{ м}^3/\text{чел.} \\MPL_9 &= (980-1050)/(9-8) = -70 \text{ м}^3/\text{чел.} \\MPL_{10} &= (880-980)/(10-9) = -100 \text{ м}^3/\text{чел.}\end{aligned}$$

3) После проведения необходимых расчетов необходимо построить графики: на первом графике должен быть постоем объем оказанной услуги в зависимости от количества человек, а на втором зависимость среднего и предельного продукта труда от количества человек.

При построении графиков важно учитывать следующие моменты:

а) максимальный объем оказываемой ЖКХ услуги достигается при нулевом значении предельного продукта труда (критическая численность персонала);

б) максимальное значение среднего продукта труда достигается при равенстве среднего и предельного продукта труда (оптимальная численность персонала).

Необходимые графики представлены на рисунках 64-65.

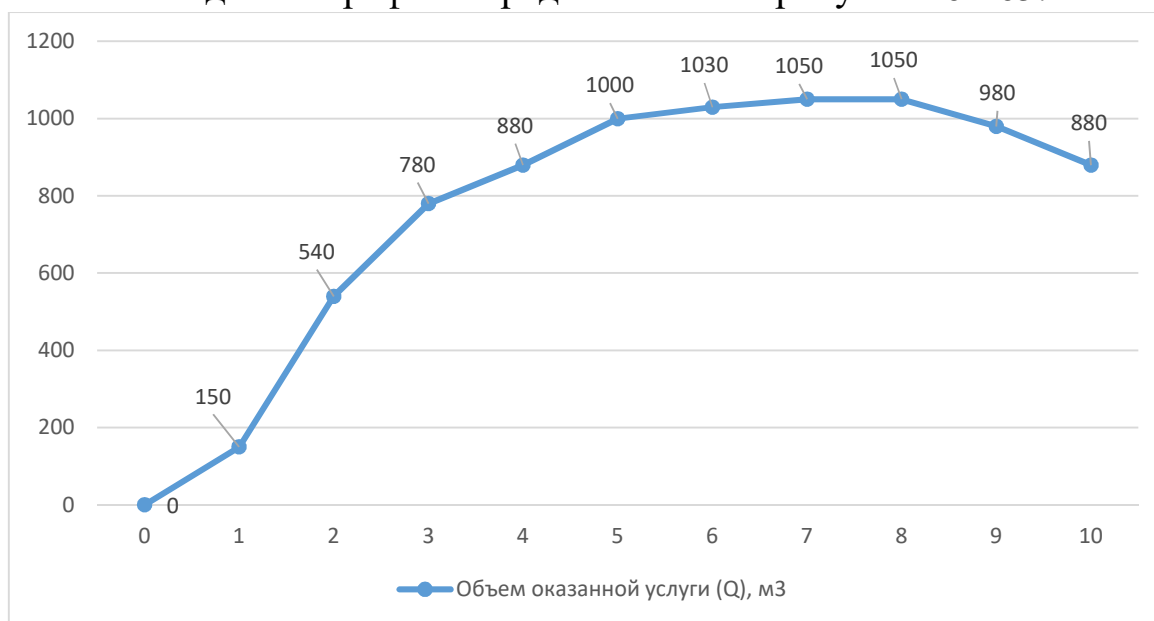


Рис. 65. Зависимость объема оказываемых услуг водоснабжения МУП «Коммунальник» г. Кольчугино от численности персонала

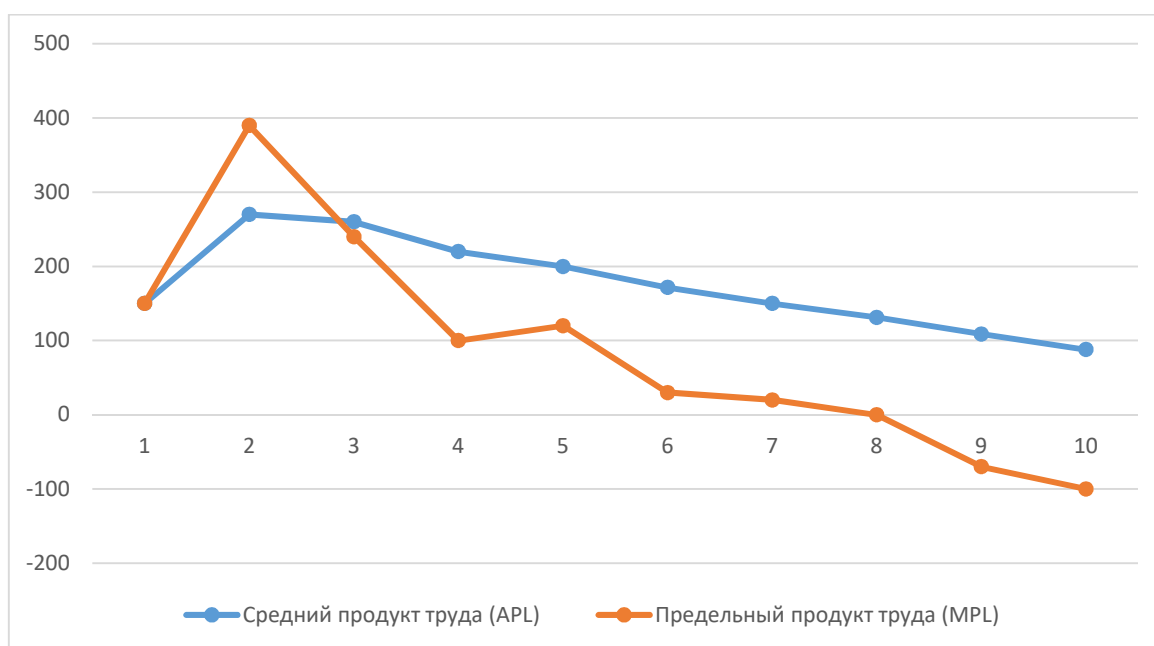


Рис. 66. Средний и предельный продукт труда по предприятию водоснабжения МУП «Коммунальник» г. Кольчугино

4) Исходя из проведенных расчетов и построенных графиков, можно сделать вывод о том, что в данной ситуации, оптимальное количество сотрудников для предприятия водоснабжения МУП «Коммунальник» г. Кольчугино будет составлять три человека, так как именно и этом количестве сотрудников предельный продукт равен среднему. Что касается критической численности сотрудников, то она составляет восемь человек, так как именно при этой численности предельный продукт равен нулю, а объем оказываемых услуг водоснабжения максимален и составляет 1050 м<sup>3</sup>. Дальнейшее привлечение сотрудников на предприятие жилищно-коммунального комплекса нецелесообразно, так как предельный продукт становится отрицательным значением. Это может происходить в следствии дублирования определенных функций, нехваткой объемов работы и так далее.

*Варианты заданий к практической работе №8*

Таблица 63

Данные по затратам труда, капитала и объемам оказываемых услуг предприятия водоснабжения ООО «Александров Водоканал» (Вариант 1)

| Затраты труда (L), чел | Затраты капитала (K), тыс. руб. | Объем оказанной услуги (Q), м <sup>3</sup> |
|------------------------|---------------------------------|--|
| 0                      | 200                             | 0  |
| 1                      | 200                             | 160  |
| 2                      | 200                             | 500  |
| 3                      | 200                             | 690  |
| 4                      | 200                             | 870  |
| 5                      | 200                             | 950  |
| 6                      | 200                             | 960  |
| 7                      | 200                             | 960  |
| 8                      | 200                             | 880  |
| 9                      | 200                             | 720  |
| 10                     | 200                             | 520  |

Таблица 64

Данные по затратам труда, капитала и объемам оказываемых услуг предприятия водоснабжения

МУП «Водоканал» г. Муром (Вариант 2)

| Затраты труда (L), чел | Затраты капитала (K), тыс. руб. | Объем оказанной услуги (Q), м <sup>3</sup> |
|------------------------|---------------------------------|--|
| 0                      | 200                             | 0  |
| 1                      | 200                             | 120  |
| 2                      | 200                             | 290  |
| 3                      | 200                             | 540  |
| 4                      | 200                             | 740  |
| 5                      | 200                             | 840  |
| 6                      | 200                             | 890  |
| 7                      | 200                             | 890  |
| 8                      | 200                             | 860  |
| 9                      | 200                             | 780  |
| 10                     | 200                             | 660  |

Таблица 65

Данные по затратам труда, капитала и объемам оказываемых услуг предприятия водоснабжения

МУМП «Водоснабжение» г. Собинка (Вариант 3)

| Затраты труда (L), чел | Затраты капитала (K), тыс. руб. | Объем оказанной услуги (Q), м <sup>3</sup> |
|------------------------|---------------------------------|--|
| 0                      | 200                             | 0  |
| 1                      | 200                             | 80   |
| 2                      | 200                             | 250  |
| 3                      | 200                             | 480  |
| 4                      | 200                             | 630  |
| 5                      | 200                             | 700  |
| 6                      | 200                             | 720  |
| 7                      | 200                             | 720  |
| 8                      | 200                             | 710  |
| 9                      | 200                             | 680  |
| 10                     | 200                             | 610  |

Таблица 66

Данные по затратам труда, капитала и объемам оказываемых услуг предприятия водоснабжения МУП Водоканал ЖКХ Селивановского района (Вариант 4)

| Затраты труда (L), чел | Затраты капитала (K), тыс. руб. | Объем оказанной услуги (Q), м <sup>3</sup> |
|------------------------|---------------------------------|--|
| 0                      | 200                             | 0  |
| 1                      | 200                             | 160  |
| 2                      | 200                             | 460  |
| 3                      | 200                             | 640  |
| 4                      | 200                             | 810  |
| 5                      | 200                             | 890  |
| 6                      | 200                             | 910  |
| 7                      | 200                             | 910  |
| 8                      | 200                             | 870  |
| 9                      | 200                             | 750  |
| 10                     | 200                             | 520  |

Таблица 67

Данные по затратам труда, капитала и объемам оказываемых услуг предприятия водоснабжения Муниципальное унитарное водопроводно-канализационное предприятие г. Гусь-Хрустальный (Вариант 5)

| Затраты труда (L), чел | Затраты капитала (K), тыс. руб. | Объем оказанной услуги (Q), м <sup>3</sup> |
|------------------------|---------------------------------|--|
| 0                      | 200                             | 0  |
| 1                      | 200                             | 140  |
| 2                      | 200                             | 340  |
| 3                      | 200                             | 640  |
| 4                      | 200                             | 850  |
| 5                      | 200                             | 1000                                       |
| 6                      | 200                             | 1060                                       |
| 7                      | 200                             | 1060                                       |
| 8                      | 200                             | 1000                                       |
| 9                      | 200                             | 920  |
| 10                     | 200                             | 870  |

На основе варианта, назначаемого преподавателем, необходимо провести оптимизацию численности работников на предприятии жилищно-коммунального комплекса по следующему алгоритму (табл. 63-67):

1) Провести расчет среднего продукта труда, используя таблицу исходных данных;

2) Провести расчет предельного продукта труда, используя таблицу исходных данных;

3) Построить два графика строго один под другим: на первом графике должен быть постоем объем оказанной услуги в зависимости от количества человек, а на втором зависимость среднего и предельного продукта труда от количества человек;

4) Сделать выводы об оптимальном и критическом количестве сотрудников на предприятии жилищно-коммунального комплекса.

### *Список рекомендуемой литературы*

1. Грибов, В. Д. Экономика предприятия: учебник. Практикум / В.Д. Грибов, В.П. Грузинов. - 8-е изд., перераб. и доп. – Москва: КУРС: ИНФРА-М, 2023. – 448 с. - ISBN 978-5-906923-73-8.

2. Раздорожный, А. А. Экономика организации (предприятия): учебное пособие / А. А. Раздорожный. - Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2020. - 95 с. - (ВО: Бакалавриат). - ISBN 978-5-369-00643-6.

3. Ряховская, О. Н. Экономика предприятия: учебное пособие / О. Н. Ряховская, Т. О. Боярская; под ред. С. Г. Фалько. - Москва: МГТУ им. Баумана, 2019. - 120 с. - ISBN 978-5-7038-5100-5.

4. Шитов, В. Н. Организация ресурсоснабжения жилищно-коммунального хозяйства: учебное пособие / В.Н. Шитов. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 309 с. – (Среднее профессиональное образование). – ISBN 978-5-16-014757-4.

5. Экономика предприятия: учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям / под ред. проф. В.Я. Горфинкеля. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 663 с. - (Серия «Золотой фонд российских учебников»). - ISBN 978-5-238-02371-7

## ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ

1. Общее понятие о коммерческой организации и предпринимательстве.
2. Экономическое содержание и признаки предприятия ЖКК.
3. Функции предприятия ЖКК.
4. Признаки классификации предприятия ЖКК.
5. Состав и классификация юридических лиц.
6. Учредительные документы юридического лица.
7. Организационная структура предприятия ЖКК и ее изменения.
8. Способы и основные стадии создания предприятия ЖКК.
9. Цели создания предприятия ЖКК и их функции.
10. Выбор сферы экономической деятельности предприятия ЖКК.
11. Содержание организационных мероприятий по созданию предприятия ЖКК.
12. Основные факторы выбора типа нового предприятия ЖКК.
13. Порядок государственной регистрации предприятия ЖКК.
14. Процедура открытия счета предприятия ЖКК в банке.
15. Порядок изготовления печати предприятия ЖКК.
16. Факторы и критерии выбора местоположения предприятия ЖКК.
17. Понятие о статусе предприятия ЖКК.
18. Состав внешней среды предприятия ЖКК.
19. Экономическая среда предприятия ЖКК.
20. Социально-культурное окружение предприятия ЖКК.
21. Природные условия экономической деятельности предприятий ЖКК.
22. Политическая и демографическая среда предприятия ЖКК.
23. Основные стадии жизненного цикла предприятия ЖКК и их ориентировочная продолжительность.
24. Общие положения о реорганизации юридического лица.
25. Механизм ликвидации юридического лица.
26. Очередность удовлетворения требований кредиторов при ликвидации организации.
27. Формы унитарных государственных и муниципальных организаций и их правовое положение.

28. Порядок проведения банкротства предприятия ЖКК.
29. Порядок планирования и финансирования предприятия ЖКК.
30. Основные положения контракта с руководителем предприятия ЖКК.
31. Организация деятельности и управления предприятием ЖКК.
32. Мотивы, преимущества и недостатки объединения предприятия ЖКК.
33. Монопольные формы объединения предприятия ЖКК.
34. Антимонопольное регулирование предприятий ЖКК.
35. Экономическое содержание и элементы ресурсного обеспечения предприятия ЖКК.
36. Основной капитал и показатели его использования.
- 37.оборотный капитал и эффективность его использования.
38. Трудовые ресурсы предприятия ЖКК. Принципы и методы подбора кадров.
39. Формы и виды оплаты труда работников предприятий ЖКК.
40. Понятие и виды издержек предприятия ЖКК.
41. Себестоимость услуг и пути ее снижения.
42. Финансовые ресурсы предприятия ЖКК.
43. Стратегия и тактика предприятия ЖКК.
44. Тарифная политика предприятия ЖКК.
45. Инвестиционная политика предприятия ЖКК.
46. Виды тарифов и методы их расчета.
47. Факторы экономического роста предприятия ЖКК. Экстенсивный и интенсивный методы развития.
48. Система управления предприятием ЖКК.
49. Классификация стилей управления предприятием ЖКК.
50. Планирование экономической деятельности предприятия ЖКК.
51. Бизнес-план организации: назначение, цели, структура и этапы разработки.
52. Государственное регулирование деятельности предприятий ЖКК.
53. Оценка результатов экономической деятельности предприятий ЖКК.
54. Основные критерии деловой активности предприятий ЖКК.



## ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ

1. Понятие и сущность экономической категории предприятия ЖКК.
2. Классификация и основная цель создания и функционирования предприятия ЖКК.
3. Порядок создания нового предприятия ЖКК в Российской Федерации.
4. Организационно-правовые формы предприятий ЖКК.
5. Основные нормативные акты, регламентирующие деятельность предприятий ЖКК.
6. Внешняя среда функционирования предприятия ЖКК.
7. Внутренняя среда функционирования предприятия ЖКК.
8. Услуги предприятий ЖКК.
9. Основные производственные фонды предприятий ЖКК.
10. Оборотные средства предприятий ЖКК.
11. Материально-технические ресурсы предприятий ЖКК.
12. Трудовые ресурсы предприятий ЖКК.
13. Процесс оказания услуг и принципы его организации.
14. Формы, типы и методы организации оказания услуг.
15. Внутрипроизводственные резервы и методы их выявления.
16. Характеристика общей структуры предприятия ЖКК.
17. Проектирование структуры оказания услуг населению.
18. Инфраструктура предприятий ЖКК.
19. Особенности управления предприятием ЖКК.
20. Организационная структура и автоматизация управления предприятием ЖКК.
21. Управление персоналом предприятия ЖКК.
22. Стратегическое планирование на предприятиях ЖКК.
23. Текущее планирование на предприятиях ЖКК.
24. Оперативное планирование на предприятиях ЖКК.
25. Инновационная деятельность на предприятиях ЖКК.
26. Инвестиционная деятельность на предприятиях ЖКК.
27. Собственные финансовые ресурсы предприятия ЖКК.
28. Заемные финансовые ресурсы предприятия ЖКК.
29. Доходы предприятия ЖКК.
30. Расходы предприятия ЖКК.

31. Значение учета и отчетности для предприятия ЖКК.
32. Организация учета и отчетности у предприятий ЖКК.
33. Состав и содержание учета у предприятий ЖКК.
34. Состав, содержание и значение отчетности. Аналитическая деятельность у предприятий ЖКК.
35. Состав платежей потребителей жилищно-коммунальных услуг.
36. Методы расчета платы за жилищно-коммунальные услуги.
37. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
38. Способы управления многоквартирными домами в жилищно-коммунальном комплексе.
39. Моделирование экономических процессов в управляющей организации жилищно-коммунального комплекса.
40. Конкурсный отбор управляющих компаний в жилищно-коммунальном комплексе.

## ИТОГОВОЕ ТЕСТИРОВАНИЕ

1. Что из перечисленного не является свойством жилищной сферы РФ?

- а) динамизм;
- б) целостность;
- в) сезонность;
- г) адаптивность

2. .... – это часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

- а) комната;
- б) коммунальная квартира;
- в) доля в квартире или доме;
- г) нежилое помещение.

3. Какие виды коммунальных услуг оказывают предприятия жилищно-коммунального комплекса:

- а) электроснабжение, водоснабжение, страхование, выдача кредитов;
- б) отопление, водоснабжение, газоснабжение, отопление;
- в) газоснабжение, водоснабжение, страхование, продажа счетчиков;
- г) электроснабжение, водоснабжение, отопление, ремонт.

4. На каких уровнях осуществляется государственная жилищная политика:

- а) федеральный;
- б) региональный;
- в) местный;
- г) на всех трех.

5. Полномочия органов местного самоуправления в жилищной сфере включают в себя:

- а) учет муниципального жилищного фонда (ЖФ);

б) составление протоколов и рассмотрение дела об административных правонарушениях, принятие мер по предотвращению таких нарушений;

в) направление в уполномоченные органы материалов для решения вопросов о возбуждении уголовных дел в случае выявленных признаков преступлений;

г) осуществление муниципального жилищного контроля.

6. Жилищно-коммунальный комплекс (ЖКК) – это ...

а) отрасль сферы услуг и важнейшая часть территориальной инфраструктуры, определяющая условия жизнедеятельности человека;

б) отрасль сферы услуг, определяющая комфортность жилища и его инженерное благоустройство;

в) отрасль сферы услуг и важнейшая часть территориальной инфраструктуры, определяющая условия жизнедеятельности человека, прежде всего, комфортность жилища, его инженерное благоустройство, качество и надежность услуг транспорта, связи, бытовых и других услуг, от которых зависит состояние здоровья, качество жизни и социальный климат в населенных пунктах;

г) отрасль сферы услуг и важнейшая часть территориальной инфраструктуры.

7. Структура современного жилищно-коммунального комплекса включает в себя?

а) жилищное хозяйство, ресурсоснабжение, страхование, бытовое обслуживание;

б) жилищное хозяйство, ресурсоснабжение, благоустройство, бытовое обслуживание;

в) жилищное хозяйство, энергоснабжение, благоустройство, бытовое обслуживание;

г) жилищное хозяйство, инфраструктуру, благоустройство, бытовое обслуживание.

8. Что в себя включает жилищный фонд в РФ?

а) городской жилищный фонд;

б) частный жилищный фонд;

в) страховой жилищный фонд;

г) все вышеперечисленное.

9. Жилищно-коммунальные услуги – это ...

- а) результат (как правило, нематериальный), одного действия, осуществлённого при взаимодействии поставщика и потребителя;
- б) услуги, доводимые до потребителя, проживающего в жилищном фонде, для обеспечения комфортных условий жизни;
- в) действие или деятельность, совершённые одним лицом в интересах другого лица;
- г) действия, направленные непосредственно на потребителя.

10. Что из перечисленного не относится к видам жилищных услуг предприятий ЖКК?

- а) содержание и ремонт жилья;
- б) вывоз мусора;
- в) планировка территории;
- г) капитальный ремонт.

11. Что из перечисленного не относится к видам коммунальных услуг предприятий ЖКК?

- а) электроснабжение;
- б) текущий ремонт;
- в) водоотведение;
- г) газоснабжение.

12. Через какие сроки в среднем необходимо проводить капитальный ремонт в средней полосе РФ?

- а) через 10 лет;
- б) через 15 лет;
- в) через 20 лет;
- г) через 25 лет.

13. Через какие сроки в среднем необходимо проводить текущий ремонт в средней полосе РФ?

- а) 1-2 года;
- б) 3-5 лет;
- в) 5-10 лет;
- г) 10-15 лет.

14. Основные средства предприятия ЖКК – это ...

- а) денежные средства, направляемые на финансирование основного вида деятельности предприятия ЖКК;
- б) это денежные средства, инвестированные в основные фонды производственного и непроизводственного назначения;
- в) денежная оценка основных производственных фондов предприятия ЖКК.;
- г) денежная оценка основных фондов распределения.

15. Что из перечисленного не входит в классификацию основных средств по вещественно-натуральному составу?

- а) здания и сооружения;
- б) денежные средства;
- в) инструмент;
- г) вычислительная техника.

16. Какие четыре вида применяются при оценке основных средств?

- а) первоначальная, восстановительная, конечная, ликвидационная;
- б) вводная, восстановительная, конечная, ликвидационная;
- в) первоначальная, восстановительная, остаточная, ликвидационная.
- г) вводная, восстановительная, остаточная, ликвидационная.

17. Амортизация основных фондов – это ...

- а) износ основных фондов;
- б) процесс перенесения стоимости основных фондов на себестоимость оказываемых услуг;
- в) восстановление основных фондов;
- г) расходы по содержанию основных фондов

18. Назначение амортизационного фонда:

- а) учет функциональных возможностей основных фондов и нематериальных активов;
- б) обеспечение воспроизводства основных фондов и нематериальных активов;

в) отражение затрат на приобретение основных фондов и нематериальных активов в себестоимости оказанных услуг ЖКК;

г) учет затрат в собственности предприятия жилищно-коммунального комплекса.

19. Оборотные средства предприятия ЖКК – это ...

а) вложение денежных средств в активы, приносящие максимальный доход;

б) долгосрочные вложения денежных средств в различные активы, в том числе в ценные бумаги;

в) материально-вещественные и нематериальные элементы, используемые предприятием в производственной деятельности;

г) авансированная в денежной форме стоимость для образования и использования оборотных производственных фондов и фондов обращения в минимально необходимых размерах, обеспечивающих непрерывность процесса оказания услуг и своевременность осуществления расчетов.

20. Период оборота оборотных средств характеризует:

а) время нахождения оборотных производственных фондов в запасах и незавершенном производстве;

б) время прохождения оборотными средствами стадий приобретения, производства и реализации услуг;

в) количество дней, за которое совершается полный оборот;

г) время, необходимое для полного обновления производственных фондов предприятия ЖКК.

21. Для сдельной формы оплаты характерна оплата труда в соответствии с:

а) количеством реализованных услуг;

б) количеством отработанного времени;

в) количеством оказанных услуг;

г) должностным окладом.

22. Какой из перечисленных принципов не относится к подбору и распределению сотрудников на предприятиях жилищно-коммунального комплекса?

- а) принцип соответствия;
- б) принцип активизации;
- в) принцип перспективности;
- г) принцип сменяемости.

23. .... – это соотношение представителей различных профессий или специальностей (экономистов, бухгалтеров, рабочих), обладающих теоретическими и практическими навыками, приобретенными в результате обучения и опыта работы в данной области.

- а) профессиональная структура персонала предприятия ЖКК;
- б) квалификационная структура персонала предприятия ЖКК;
- в) организационная структура персонала предприятия ЖКК;
- г) функциональная структура персонала предприятия ЖКК.

24. Доходы предприятий ЖКК – это ...

а) увеличение экономических выгод в результате погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этого предприятия, за исключением вкладов участников (собственников имущества);

б) увеличение экономических выгод в результате поступления денежных средств и погашения обязательств;

в) увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества);

г) увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этого предприятия, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

25. Расходы предприятий ЖКК – это ...

а) уменьшение экономических выгод в результате выбытия денежных средств;

б) уменьшение экономических выгод в результате выбытия денежных средств и имущества;



в) уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этого предприятия, за исключением уменьшения вкладов участников (собственников имущества);

г) уменьшение экономических выгод в результате выбытия обязательств, приводящее к уменьшению капитала этого предприятия, за исключением уменьшения вкладов участников (собственников имущества).

26. Какой показатель является основой для результатов эффективности экономической деятельности предприятия ЖКК?

- а) прибыль;
- б) рентабельность;
- в) выручка.
- г) величина основных и оборотных средств.

27. По своей сути рентабельность – это ...

- а) абсолютный показатель;
- б) относительный показатель;
- в) аналитический;
- г) прогнозный.

28. Какой из перечисленных методов не относится к калькулированию себестоимости работ или услуг?

- а) нормативный;
- б) параметрический;
- в) прямого счета;
- д) корректируемого счета.

29. ... – разница между суммой денежных поступлений от реализации проекта, приведенных к нулевому моменту времени, и суммы дисконтированных затрат, необходимых для реализации этого проекта.

- а) NPV (чистая текущая (приведённая) стоимость);
- б) IRR (внутренняя норма прибыли);
- в) DPP (дисконтированный срок окупаемости);
- г) PI (рентабельность инвестиций).

30. ... – показатель, позволяющий определить, в какой мере возрастёт «богатство» инвестора или стоимость предприятия ЖКК в расчёте на 1 рубль инвестиций.

- а) NPV (чистая текущая (приведённая) стоимость);
- б) IRR (внутренняя норма прибыли);
- в) DPP (дисконтированный срок окупаемости);
- г) PI (рентабельность инвестиций).

31. ... – показатель максимально допустимого относительного уровня расходов, которые могут быть связаны с предлагаемым проектом.

- а) NPV (чистая текущая (приведённая) стоимость);
- б) IRR (внутренняя норма прибыли);
- в) DPP (дисконтированный срок окупаемости);
- г) PI (рентабельность инвестиций).

32. ... - показывает нарастание дисконтированных денежных поступлений до момента покрытия инвестиций.

- а) NPV (чистая текущая (приведённая) стоимость);
- б) IRR (внутренняя норма прибыли);
- в) DPP (дисконтированный срок окупаемости);
- г) PI (рентабельность инвестиций).

33. Какая функция не относится к инновационной деятельности предприятий ЖКК?

- а) Воспроизводственная функция инноваций;
- б) Инвестиционная функция инноваций;
- в) Экономическая функция инноваций;
- г) Стимулирующая функция инноваций

34. ... – это долгосрочная аренда машин, оборудования и других товаров инвестиционного назначения, купленных арендодателем для арендатора, в целях их производственного использования при сохранении права собственности на них за арендодателем на весь срок договора аренды?

- а) аренда;
- б) лизинг;

- в) кредит;
- г) дарение.

35. Какие методы использует государство для регулирования тарифов на коммунальные услуги?

- а) установления фиксированных тарифов;
- б) установления предельных тарифов;
- в) индексации установленных тарифов;
- г) все вышеперечисленные.

36. Кто формирует тарифную политику в сфере ЖКХ:

- а) департамент цен;
- б) никто;
- в) Правительство РФ;
- г) Министерство ЖКХ.

37. При отсутствии чего – размер платы определяется по нормативам потребления коммунальных услуг:

- а) тарифов;
- б) капитального ремонта;
- в) жилищного кооператива;
- г) приборов учета.

38. Размер оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливается:

- а) гражданами;
- б) Правительством Российской Федерации;
- в) органами местного самоуправления;
- г) указами Президента Российской Федерации.

39. Рынок жилищных услуг определяет величину квартплаты, которая затем преобразуется в цену приобретаемого жилищного фонда на рынке капитала. Эти цены в свою очередь стимулируют новое строительство, которое со временем создает прирост:

- а) квартплаты;
- б) рынка капитала;
- в) жилищного фонда;
- г) издержек.

40. Поводом для ограничения подачи коммунальных услуг может быть:

- а) отсутствие приборов учета;
- б) выявление факта самовольного подключения жителей к внутридомовым инженерным системам;
- в) перерасчёт в связи с отсутствием потребителя;
- г) повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

41. Имеют ли право на субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг члены жилищных кооперативов?

- а) да;
- б) нет;
- в) да, но не в РФ;
- г) да, но не во всех субъектах РФ.

42. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться (за исключением ежегодной индексации размера указанной платы) не чаще чем:

- а) раз в три года;
- б) раз в год;
- в) раз в 5 лет;
- г) раз в 10 лет.

43. Какой метод лучше всего подходит для формирования стратегического планирования на предприятиях ЖКК:

- а) SWOT-анализ;
- б) PEST-анализ;
- в) LOTS-анализ;
- г) GAP-анализ.

44. ... – это применение усилий для превращения слабостей в силу и угроз в возможности; в развитии сильных сторон предприятия ЖКК в соответствии с ее ограниченными возможностями.

- а) BCG-матрица;
- б) PEST-анализ;
- в) PDS-анализ;
- г) SWOT-анализ.

45. ... – это система материальных расчетов, отражающих производство и потребление важнейших видов ЖКХ услуг, планов их реализации.

- а) план инвестиций и капитального строительства;
- б) план оказания услуги;
- в) план материально-технического обеспечения;
- г) плана по труду и кадрам.

46. ... – это план, в котором устанавливаются задания по оказанию отдельных видов услуг в натуральном и стоимостном выражении, предусматривается дальнейшее повышение их качества.

- а) план инвестиций и капитального строительства;
- б) план оказания услуги;
- в) план материально-технического обеспечения;
- г) плана по труду и кадрам.

47. ... – это систематическое повышение производительности труда как основного условия увеличения объема производства и повышения его эффективности.

- а) план инвестиций и капитального строительства;
- б) план оказания услуги;
- в) план материально-технического обеспечения;
- г) плана по труду и кадрам.

48. Стратегическое планирование – это ...

а) изучение сильных и слабых сторон, а также возможностей угроз предприятия ЖКК;

б) все расчеты, связанные с системой ОПП, которые базируются на данных технической подготовки производства;

в) видение предприятия ЖКК в будущем, его места и роли в экономике и общественно-экономическом устройстве страны, а также основных путей и средств достижения этого нового состояния;

г) концептуальное видение будущего предприятия ЖКК.

49. Какой из перечисленных способов не относится к управлению МКД?

- а) непосредственное управление собственниками помещений;

- б) ТСЖ;
- в) кооперационное объединение;
- г) управление управляющей компанией.

50. ... – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления домом, обеспечения его надлежащей эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в МКД.

- а) ТСЖ (товарищество собственников жилья);
- б) ЖСК (жилищно-строительный кооператив);
- в) ЖЭУ (жилищно-эксплуатационное управление);
- г) ТСН (товарищество собственников недвижимости).

51. ... – это добровольное объединение граждан или юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей в жилье, а также управления многоквартирным домом.

- а) ТСЖ (товарищество собственников жилья);
- б) ЖСК (жилищно-строительный кооператив);
- в) ЖЭУ (жилищно-эксплуатационное управление);
- г) ТСН (товарищество собственников недвижимости).

52. ТСЖ является юридическим лицом с момента:

- а) постройки дома;
- б) его государственной регистрации;
- в) оглашения решения межведомственной комиссии;
- г) с момента проведения общего собрания собственников помещения.

53. Органами управления ТСЖ являются:

- а) конференция;
- б) председатель правления и Ревизионная комиссия (ревизор);
- в) органы местного самоуправления;
- г) управляющая организация.

54. Сколько товариществ могут создать собственники помещений в одном многоквартирном доме:

- а) не более пяти;
- б) одно;
- в) не более трех;
- г) неограниченно.

55. Кем принимается решение о создании товарищества собственников жилья в многоквартирном доме:

- а) управляющей компанией;
- б) собственниками помещений;
- в) местными органами самоуправления;
- г) самым старейшим жителем помещения.

56. Срок деятельности товарищества собственников жилья, если не предусмотрено уставом товарищества:

- а) один год;
- б) пять лет;
- в) неограниченный срок;
- г) на три года.

57. Какие сведения не содержит Устав товарищества собственников жилья:

- а) о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников жилья»;
- б) месте нахождения;
- в) предмете и целях его деятельности;
- г) порядке возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья;
- д) о гербе и иной символике товарищества;
- е) составе и компетенции органов управления товарищества;
- ж) порядке принятия ими решений.

58. Какой размер госпошлины при регистрации ТСЖ:

- а) 1200 рублей;
- б) 2817 рублей;
- в) 3000 рублей;
- г) 4000 рублей.

59. Управляющая организация вправе без предупреждения приостановить подачу воды, электричества или газа, если:

- а) потребитель не оплатил услуги вовремя;
- б) проводятся плановые работы по обслуживанию внутридомовых инженерных систем;
- в) произошла авария;
- г) потребитель оплатил услуги вовремя.

60. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления управляющей организацией многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается:

- а) расторгнутым;
- б) продленным на 6 месяцев с увеличением оплаты за работу управляющей компании не более, чем на 5 %;
- в) расторгнутым, при этом управляющая компания обязана выплатить неустойку в размере, указанном в договоре;
- г) продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Изучение учебного пособия позволило обучающимся ознакомиться с подходами к управлению, содержанием и методами экономической работы предприятий жилищно-коммунального комплекса, тарифообразованием, механизмами стратегического планирования, а также получить практические навыки расчета, анализа и интерпретации финансовых показателей их экономической деятельности.

Знание предложенных в пособии методов и приемов, наиболее широко представленных в экономической литературе, поможет обучающимся оценить экономическое состояние предприятия жилищно-коммунального комплекса, увидеть направления его развития и выбрать наиболее целесообразные решения.

Материал изложен в логичной последовательности, все разделы отражают актуальные вопросы современной экономики управления жилищно-коммунальным комплексом в Российской Федерации. Овладев изложенным в пособии материалом, студенты получают необходимые знания для дальнейшей трудовой деятельности.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Балдин, К. В. Управление рисками в инновационно-инвестиционной деятельности предприятия: учебное пособие / К. В. Балдин, И. И. Передеряев, Р. С. Голов. – 4-е изд., стер. – Москва: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2019. – 418 с. - ISBN 978-5-394-03213-4.
2. Васильева, А. С. Экономика предприятия: учебное пособие / А.С. Васильева, М.Н. Кузнецова. – Москва: ИНФРА-М, 2022. – 99 с. – (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-110896-3.
3. Волков, О. И. Экономика предприятия: учебное пособие / О.И. Волков, В.К. Склярченко. – 2-е изд. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 264 с. – (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-006306-5
4. Грибов, В. Д. Экономика предприятия: учебник. Практикум / В.Д. Грибов, В.П. Грузинов. - 8-е изд., перераб. и доп. – Москва: КУРС: ИНФРА-М, 2023. – 448 с. - ISBN 978-5-906923-73-8.
5. Егоршин, А. П. Стратегический менеджмент: учебник / А.П. Егоршин, И.В. Гуськова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 290 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-16-018619-1.
6. Жиделева, В. В. Экономика предприятия: учебное пособие / В.В. Жиделева, Ю.Н. Каптейн. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 133 с. – (Высшее образование). - ISBN 978-5-16-018640-5.
7. Кодацкий, В. П. Прибыль: монография / В. П. Кодацкий. - Москва: Финансы и Статистика, 2021. - 129 с. - ISBN 978-5-00184-037-4.
8. Краснова, Л. Н. Экономика предприятий: учебное пособие / Л.Н. Краснова, М.Ю. Гинзбург, Р.Р. Садыкова. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 374 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. – (Высшее образование: Бакалавриат). – ISBN 978-5-16-010700-4.
9. Либерман, И. А. Планирование на предприятии: учебное пособие / И. А. Либерман. - 3-е изд. - Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2019. - 205 с. - (Карманное учебное пособие). - ISBN 978-5-369-00587-3.

10. Лукасевич, И. Я. Инвестиции: учебник / И.Я. Лукасевич. – Москва: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2023. – 413 с. - ISBN 978-5-9558-0129-2.
11. Марголина, Е. В. Экономика предприятия. Практикум: учебное пособие / Е. В. Марголина, Т. А. Спицына. - Москва: Дашков и К, 2023. - 103 с. - ISBN 978-5-394-05227-9.
12. Милославская, С. В. Издержки, выручка и прибыль: экономическая теория и хозяйственная практика: учебное пособие / С.В. Милославская, А.Б. Мыскина. – Москва: ИНФРА-М, 2022. – 80 с. – (Высшее образование). - ISBN 978-5-16-017629-1.
13. Наумов, А. Ф. Инновационная деятельность предприятия: учебник / А.Ф. Наумов, А.А. Захарова. – Москва: ИНФРА-М, 2021. – 256 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. – (Высшее образование: Бакалавриат). – ISBN 978-5-16-009521-9.
14. Наумова, Т. М. Экономика предприятия: учебно-методическое пособие для бакалавров / Т. М. Наумова. - Йошкар-Ола: ПГТУ, 2021. - 102 с. - ISBN 978-5-8158-2215-3.
15. Основы инновационной деятельности предприятия: учебное пособие / Е. Э. Аверченкова, А. С. Сазонова, А. В. Аверченков [и др.]. - Москва: ФЛИНТА, 2019. - 162 с. - ISBN 978-5-9765-4212-9.
16. Раздорожный, А. А. Экономика организации (предприятия): учебное пособие / А. А. Раздорожный. - Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2020. - 95 с. - (ВО: Бакалавриат). - ISBN 978-5-369-00643-6.
17. Ряховская, О. Н. Экономика предприятия: учебное пособие / О. Н. Ряховская, Т. О. Боярская; под ред. С. Г. Фалько. - Москва: МГТУ им. Баумана, 2019. - 120 с. - ISBN 978-5-7038-5100-5.
18. Сафронов, Н. А. Экономика организации (предприятия): учебник для среднего профессионального образования / Н.А. Сафронов. – 2-е изд., с изм. – Москва: Магистр: ИНФРА-М, 2023. – 256 с. - ISBN 978-5-9776-0059-0.
19. Скляренко, В. К. Экономика предприятия / Скляренко В.К., Прудников В.М., - 2-е изд. - М: НИЦ ИНФРА-М, 2019. - 192 с. (Высшее образование: Бакалавриат) ISBN 978-5-16-006291-4.

20. Стратегический менеджмент: учебник / под ред. д-ра экон. наук, профессора Н.А. Казаковой. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 320 с. – (Высшее образование). - ISBN 978-5-16-005028-7.

21. Стратегическое планирование в государственном секторе экономики: монография / под ред. С.Н. Сильвестрова. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 344 с. – ISBN 978-5-16-016105-1

22. Тертышник, М. И. Экономика предприятия: учебное пособие / М.И. Тертышник. – 2-е изд. – Москва: ИНФРА-М, 2019. – 328 с. – (Высшее образование). - ISBN 978-5-16-003995-4.

23. Учет затрат и калькулирование себестоимости: учебное пособие / Н.Н. Бондина, И.А. Бондин, И.В. Павлова, О.В. Лаврина. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 254 с. – (Среднее профессиональное образование). - ISBN 978-5-16-013932-6.

24. Финансы бюджетных организаций: учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям, специальности «Финансы и кредит» / под ред. Г.Б. Поляка. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 463 с. - ISBN 978-5-238-02088-4.

25. Шитов, В. Н. Организация ресурсоснабжения жилищно-коммунального хозяйства: учебное пособие / В.Н. Шитов. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 309 с. – (Среднее профессиональное образование). – ISBN 978-5-16-014757-4.

26. Щербаков, В. Н. Инвестиции и инновации: учебник / В. Н. Щербаков, Л. П. Дашков, К. В. Балдин [и др.]; под ред. д.э.н., проф. В. Н. Щербакова. – 3-е изд. – Москва: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2020. - 658 с. - ISBN 978-5-394-03904-1.

27. Экономика жилищной сферы: Учебник/ В.В. Бузырев, Н.В. Васильева, В.С.Чекалин и др., 2-е изд. - М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2019. - 363 с.: (Высшее образование). - ISBN 978-5-369-01471-4.

28. Экономика общественного сектора: учебник / под ред. П.В. Савченко, И.А. Погосова, Е.Н. Жильцова. – 2-е изд., доп. и перераб. –

Москва: ИНФРА-М, 2022. – 556 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. – (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-010119-4.

29. Экономика предприятия: учебник для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям / под ред. проф. В.Я. Горфинкеля. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 663 с. - (Серия «Золотой фонд российских учебников»). - ISBN 978-5-238-02371-7.

30. Экономика предприятия (в схемах, таблицах, расчетах): учебное пособие / В.К. Скляренко, В.М. Прудников, Н.Б. Акуленко, А.И. Кучеренко; под ред. проф. В.К. Скляренко, В.М. Прудникова. – Москва: ИНФРА-М, 2022. – 256 с. – (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-003753-0.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### *Приложение 1*

#### **Основные требования к выполнению и оформлению реферативной работы по дисциплине «Экономика предприятий жилищно-коммунального комплекса»**

1. Рассматриваемая тема является самостоятельным исследованием студента. Реферат выполняется посредством набора текста на компьютере – (основные параметры оформления: шрифт Times New Roman; 14 кегль (внутри графических материалов не ниже 10-го); межстрочный интервал – 1,5; параметры полей страницы: слева – 3 см, справа – 1,5 см; сверху и снизу – 2,5 см; нумерация страниц – правый нижний угол; заголовки разделов и подразделов – выделение «жирно», набор заголовка раздела – прописными буквами, подраздела – строчными; титульный лист обязателен; для организации подстрочных ссылок необходимо указывать порядковый номер литературного источника и страницу.

2. Из предложенного списка тем рефератов студент выбирает тему согласно номеру зачетной книжки.

3. Объем реферата не должен быть меньше 18 страниц компьютерного текста, внутри которого обязательно должны быть приведены минимум пять наименований графического материала (рисунки, таблицы).

4. В конце работы обязательно приводится список использованной литературы (не менее пяти источников).

**Примерная тематика курсовых проектов по дисциплине  
«Экономика предприятий жилищно-коммунального комплекса»**

1. Производственная структура предприятия ЖКК и пути её совершенствования.
2. Ресурсы предприятия ЖКК и значение их эффективного использования.
3. Оценка эффективности использования основных фондов (средств) предприятия ЖКК.
4. Амортизация основных фондов (средств) предприятия ЖКК.
5. Нематериальные активы и их роль в деятельности предприятия ЖКК.
6. Финансовые ресурсы предприятия ЖКК.
7. Оборотные средства предприятия и пути улучшения их использования.
8. Пути повышения финансовых результатов предприятия ЖКК.
9. Планирование численности персонала на предприятии ЖКК.
10. Пути повышения производительности труда на предприятии ЖКК.
11. Сущность и значение нормирования труда на предприятии ЖКК.
12. Тарифная политика предприятия ЖКК.
13. Анализ затрат предприятия ЖКК.
14. Организация оплаты труда на предприятии ЖКК.
15. Анализ финансовых результатов деятельности предприятия ЖКК.
16. Инновационная деятельность предприятия ЖКК.
17. Производственная программа предприятия ЖКК и пути её формирования.
18. Организация текущего планирования на предприятии ЖКК.
19. Организация оперативного планирования на предприятии ЖКК.
20. Составление бизнес – плана конкретного предприятия ЖКК.

*Учебное электронное издание*

ЭКОНОМИКА ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
КОМПЛЕКСА

**Автор-составитель**  
ЗАХАРОВ Сергей Сергеевич

Учебно-практическое пособие

*Издается в авторской редакции*

**Системные требования:** Intel от 1,3 ГГц; Windows XP/7/8/10;  
Adobe Reader; дисковод CD-ROM.

**Тираж 25 экз.**

Владимирский государственный университет  
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых  
Изд-во ВлГУ  
rio.vlgu@yandex.ru

Институт экономики и туризма  
кафедра стратегического планирования и управления  
жилищно-коммунальным комплексом  
warden2000@rambler.ru