

Владимирский государственный университет

**ЭКОНОМИКА ПРЕДПРИЯТИЙ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
КОМПЛЕКСА**

Учебно-практическое пособие

Владимир 2024

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

2-е издание, дополненное

Электронное издание



Владимир 2024

ISBN 978-5-9984-2032-0

© ВлГУ, 2024

© Захаров С. С., 2024

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
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. – 2-е изд., доп. – Владимир : Изд-во ВлГУ, 2024. – 403 с. – ISBN 978-5-9984-2032-0. – Электрон. дан. (5,33 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 направлениям 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. 101. Табл. 89. Библиогр.: 34 назв.

ISBN 978-5-9984-2032-0

© ВлГУ, 2024

© Захаров С. С., 2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
Тема 1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	9
1.1. Сущность и роль жилищной сферы в развитии экономики	9
1.2. Виды жилых помещений и жилищно-коммунальных услуг	16
1.3. Государственное регулирование деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса	20
<i>Практическая работа 1. Анализ экономической деятельности предприятия водоснабжения жилищно-коммунального комплекса ..</i>	<i>26</i>
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	<i>42</i>
Тема 2. СОСТАВ И СТРУКТУРА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	43
2.1. Понятие и структура жилищно-коммунального комплекса	43
2.2. Виды услуг предприятий жилищно-коммунального комплекса и порядок их оплаты	47
2.3. Характеристика ключевых услуг предприятий жилищно-коммунального комплекса	52
2.3.1. Теплоснабжение	52
2.3.2. Водоснабжение	57
2.3.3. Электроснабжение	61
2.3.4. Газоснабжение	63
2.3.5. Капитальный ремонт	67
2.3.6. Текущий ремонт	69
2.3.7. Сбор, вывоз и утилизация мусора	71
<i>Практическая работа 2. Оптимизация прибыли предприятия электроснабжения жилищно-коммунального комплекса</i>	<i>74</i>
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	<i>81</i>

Тема 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ РЕСУРСЫ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	82
3.1. Основные средства предприятий жилищно-коммунального комплекса	82
3.2.оборотные средства предприятий жилищно-коммунального комплекса	98
3.3. Трудовые ресурсы предприятий жилищно-коммунального комплекса	108
<i>Практическая работа 3. Анализ производственных ресурсов предприятия жилищно-коммунального комплекса.....</i>	<i>119</i>
<i>Список рекомендуемой литературы.....</i>	<i>137</i>

Тема 4. ОЦЕНКА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	139
4.1. Понятие и сущность оценки финансово-хозяйственной деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса	139
4.2. основополагающие классификации финансово-хозяйственной деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса	144
4.3. Методологические основы оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия	150
<i>Практическая работа 4. Оценка финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса....</i>	<i>159</i>
<i>Список рекомендуемой литературы.....</i>	<i>171</i>

Тема 5. ИННОВАЦИОННО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	172
5.1. Понятие и сущность инвестиционной деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса	172
5.2. Показатели эффективности инвестиционного проектирования на предприятиях жилищно-коммунального комплекса.....	177

5.3. Понятие и сущность инновационной деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса	180
5.4. Организация и финансирование инновационной деятельности	187
5.5. Методологические основы оценки инноваций на предприятиях жилищно-коммунального комплекса в отечественной и зарубежной практике.....	192
<i>Практическая работа 5. Выбор и оценка эффективности инвестиционного проекта предприятия жилищно-коммунального комплекса</i>	201
<i>Список рекомендуемой литературы.....</i>	209

Тема 6. ОСОБЕННОСТИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И ОПЛАТЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	211
6.1. Состав платежей потребителей жилищно-коммунальных услуг.....	211
6.2. Методы расчета платы за жилищно-коммунальные услуги.....	221
6.3. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.....	232
<i>Практическая работа 6. Оценка целесообразности установки счетчиков при расчете оплаты за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирных домах</i>	<i>241</i>
<i>Список рекомендуемой литературы.....</i>	<i>254</i>

Тема 7. МЕХАНИЗМЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	256
7.1. Стратегия развития предприятий жилищно-коммунального комплекса	256
7.2. Планирование экономической деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса.....	267
7.3. Оперативное планирование на предприятиях жилищно-коммунального комплекса.....	270
<i>Практическая работа 7. Планирование стратегии экономического развития предприятия жилищно-коммунального комплекса</i>	<i>272</i>
<i>Список рекомендуемой литературы.....</i>	<i>294</i>

Тема 8. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ КОМПЛЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	295
8.1. Способы управления многоквартирными домами в жилищно-коммунальном комплексе	295
8.2. Моделирование экономических процессов в управляющей организации жилищно-коммунального комплекса	304
8.3. Конкурсный отбор управляющих компаний в жилищно-коммунальном комплексе	316
<i>Практическая работа 8. Определение оптимальной численности работников на предприятиях жилищно-коммунального комплекса</i>	<i>327</i>
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	<i>335</i>
Тема 9. КАДРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА ПРЕДПРИЯТИЯХ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА	336
9.1. Понятие и сущность современной кадровой деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса	336
9.2. Методические основы оценки кадровой деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса	345
9.3. Зарубежный опыт в области оценки кадровой деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса.....	350
<i>Практическая работа 9. Оценка кадровой деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса</i>	<i>356</i>
<i>Список рекомендуемой литературы</i>	<i>377</i>
ТЕМЫ РЕФЕРАТОВ.....	378
ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ	380
ИТОГОВОЕ ТЕСТИРОВАНИЕ.....	382
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	396
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	397
ПРИЛОЖЕНИЯ	401

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.

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

Во втором издании пособия актуализирована информация в области законодательства Российской Федерации в сфере жилищно-коммунального хозяйства, оценки финансово-хозяйственной и инновационной деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса, а также добавлена тема, помогающая студентам освоить основы подбора и анализа кадровой работы на предприятиях жилищно-коммунального комплекса.

Большинство студентов при выборе темы выпускной квалификационной работы сталкиваются с проблемой, когда нужно изобразить и описать «модель» или «механизм», помогающие решить какую-либо

проблему в сфере жилищно-коммунального хозяйства, поэтому в 4-й и 5-й темах были добавлены разделы, касающиеся методологических основ представления и описания таких моделей и механизмов. В данных разделах также переработана и представлена информация касательно оценки финансово-хозяйственной и инновационной деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса. В будущем эта информация поможет студентам более четко формулировать тему выпускной квалификационной работы, анализировать экономическую деятельность предприятий жилищно-коммунального комплекса, а также выбирать инновационные направления для их развития.

На сегодняшний день многие предприятия жилищно-коммунального комплекса испытывают сильный дефицит кадров, а также имеют трудности с кадровым анализом и кадровой политикой. Для изучения этой проблемы в пособие добавлена 9-я тема, в рамках которой студенты обучатся методическим основам анализа кадровой деятельности и кадрового потенциала на предприятиях жилищно-коммунального комплекса, а также познакомятся с передовым зарубежным опытом в этой сфере.

Подводя итоги, можно сказать, что представленная в переработанном и дополненном пособии новая информация будет способствовать более детальному и углубленному изучению дисциплин направлений подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление» и 38.03.10 «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура».

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).

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 улучшить 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.

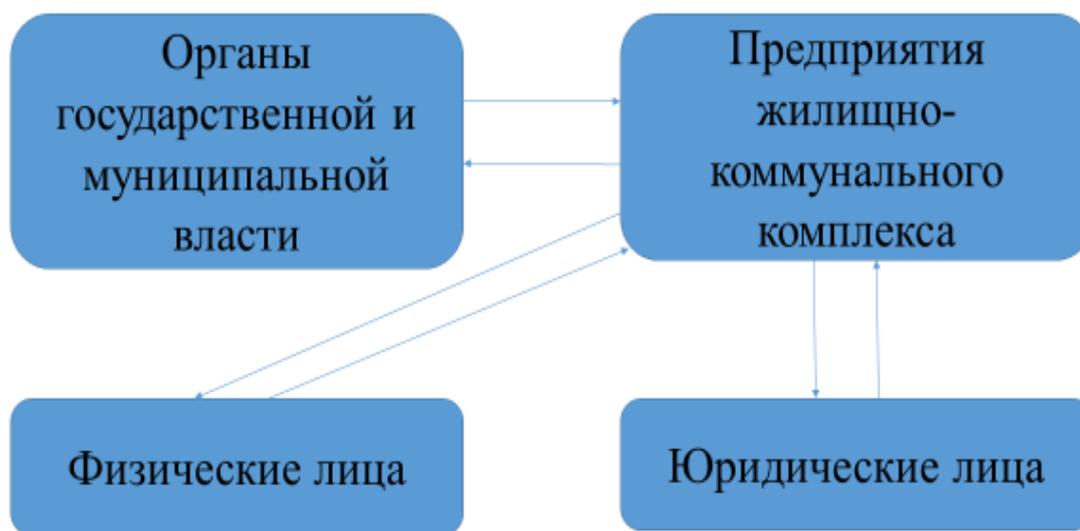


Рис. 3. Взаимосвязь субъектов экономических отношений в жилищной сфере РФ

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.

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.

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;



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

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 по-

требителей 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);

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;

6) *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.

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 со-

стояния жилищной сферы в субъектах РФ, ее обобщение и систематизация; мониторинг программ формирования рынка доступного жилья, развития жилищного строительства в субъектах РФ и др.

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.

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 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 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 обслуживание	тыс. руб.	95410	120580
7. Общие эксплуатационные расходы	тыс. руб.	162645	190010
8. Проведение аварийно-восстановительных работ	тыс. руб.	163710	192650
9. Всего расходов по полной себестоимости	тыс. руб.	1896385	2172520
10. Среднегодовая стоимость основных производственных фондов	тыс. руб.	4135300	4690670
11. Среднесписочная численность	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 м³ реализованной воды растет.

Также существенное влияние на затраты оказывает норма амортизационных отчислений:

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

где

A – амортизация, тыс. руб.;

C/C – себестоимость, тыс. руб.

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

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

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_{сред} – 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./м³

D – доходы предприятия, тыс. руб.

Q – объемы выпуска в натуральном выражении, тыс. м³

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

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

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

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

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

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

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. м³ (рост доходов 120378,9 тыс. руб.), а также увеличения среднего тарифа на 10,33 руб./м³ (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 м³ 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).

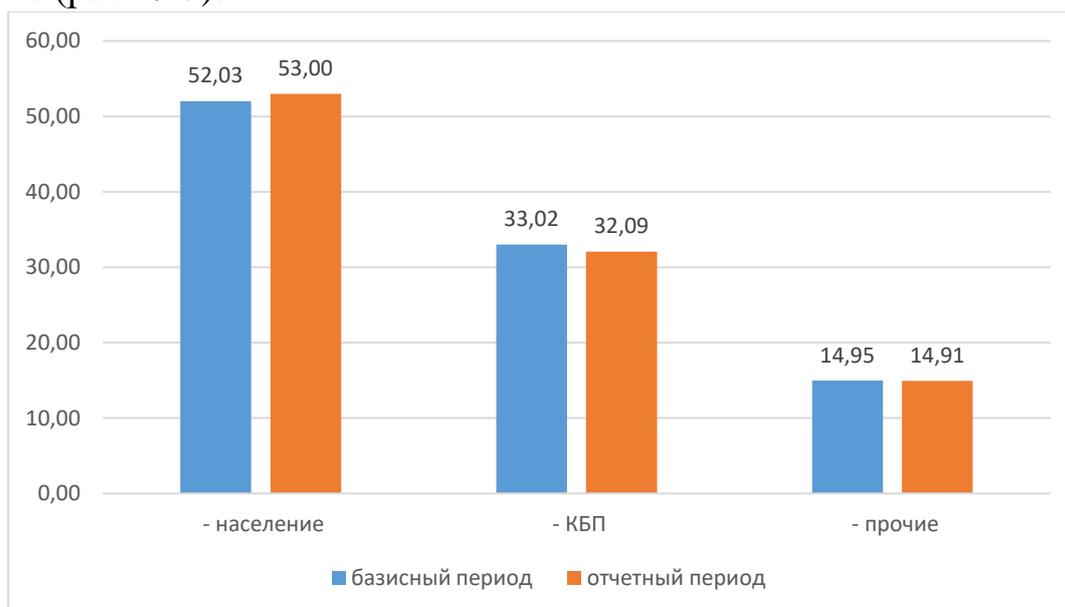


Рис. 6. Столбчатая диаграмма структуры потребителей, %

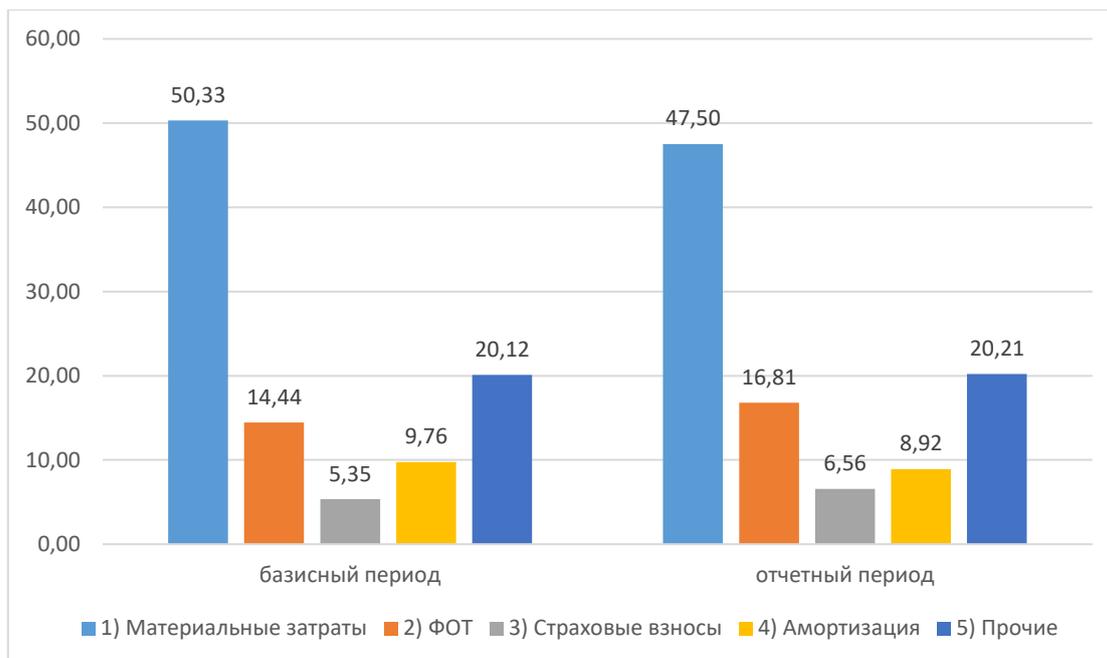


Рис. 7. Столбчатая диаграмма структуры затрат, %

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):

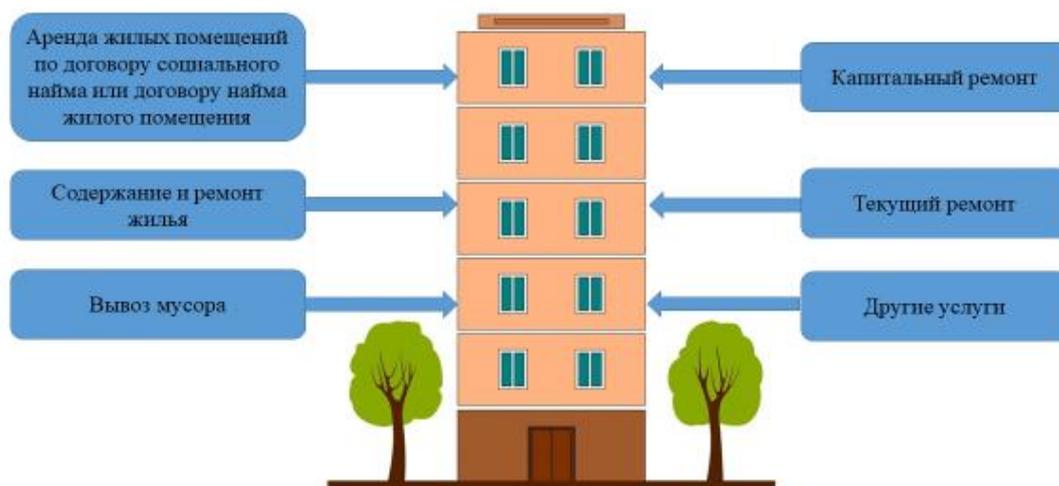


Рис. 9. Виды жилищных услуг предприятий жилищно-коммунального комплекса

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.

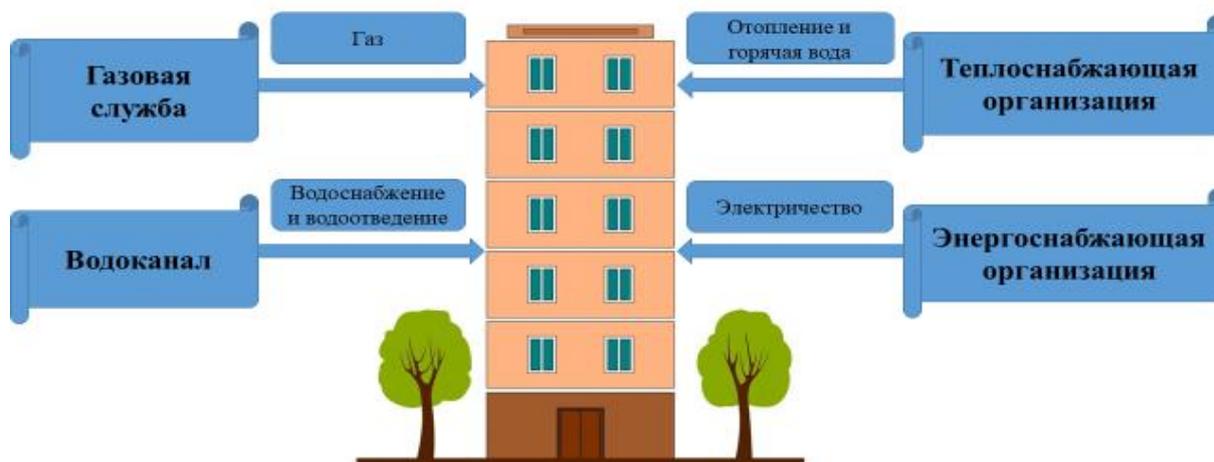


Рис. 10. Виды коммунальных услуг предприятий жилищно-коммунального комплекса

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°C и выше до максимально принятого значения температуры воды, равного 150°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 вентиляций – 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 относятся 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 прокаток.

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 м³ 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 невентилируемой 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, 6 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:

$$П=В-TC \quad (11),$$

где

П – 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).

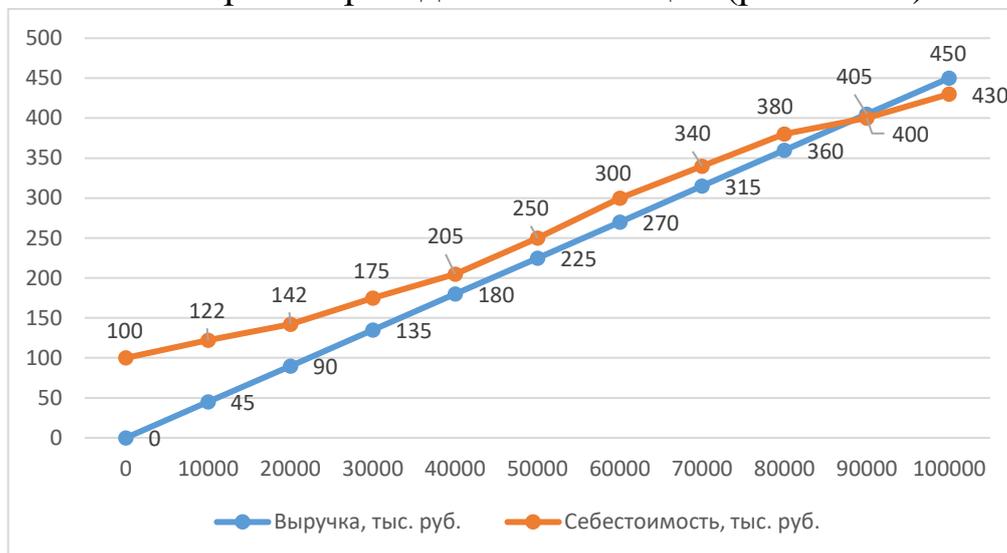


Рис. 11. Построение точки безубыточности по услугам энергоснабжения при первой цене

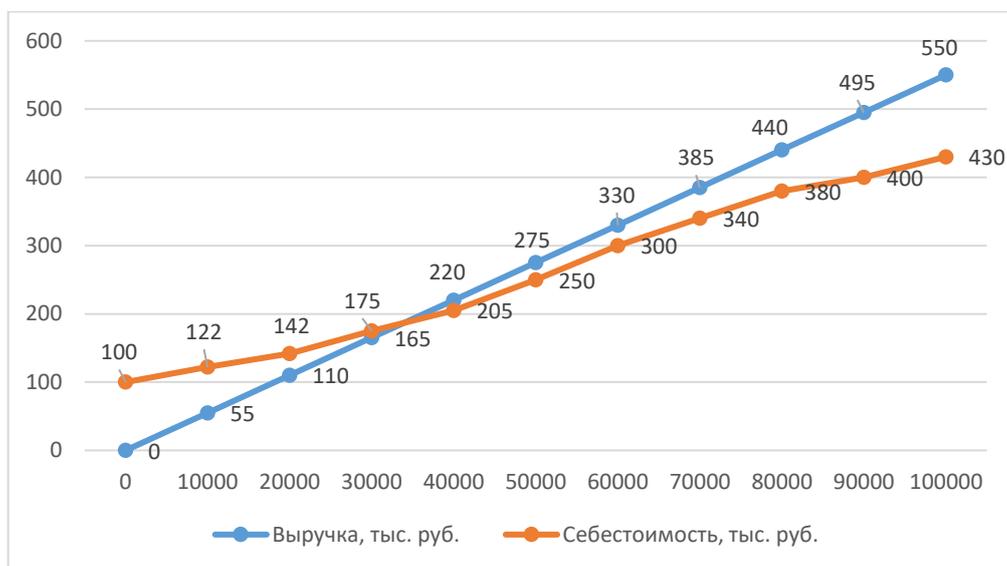


Рис. 12. Построение точки безубыточности по услугам энергоснабжения при второй цене

4) После построения графиков точки безубыточности при первой и второй цене, можно сделать следующие выводы: при цене 4,5 рубля за к.Вт*ч, энергоснабжающее предприятие ЖКК начинает работать без прибыли и убытка только при объеме 90000 к.Вт*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 зданий 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, сооружения или изготовления 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 ($\Pi_{ус}$) или иного финансового результата к величине оборотного капитала ($C_{ок}$):

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

где

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

$\Pi_{ус}$ - 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 разрезе 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
Величина основных средств				
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
Накопленная величина амортизации основных средств				
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
Величина оборотных средств				
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
Основные показатели трудовых ресурсов				
Среднесписочная численность работников	чел.	292	288	282
Фонд оплаты труда	руб.	63539791	67551867	65462072
Страховые взносы	руб.	2155779	2267133	2362611
Возрастная структура				
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.

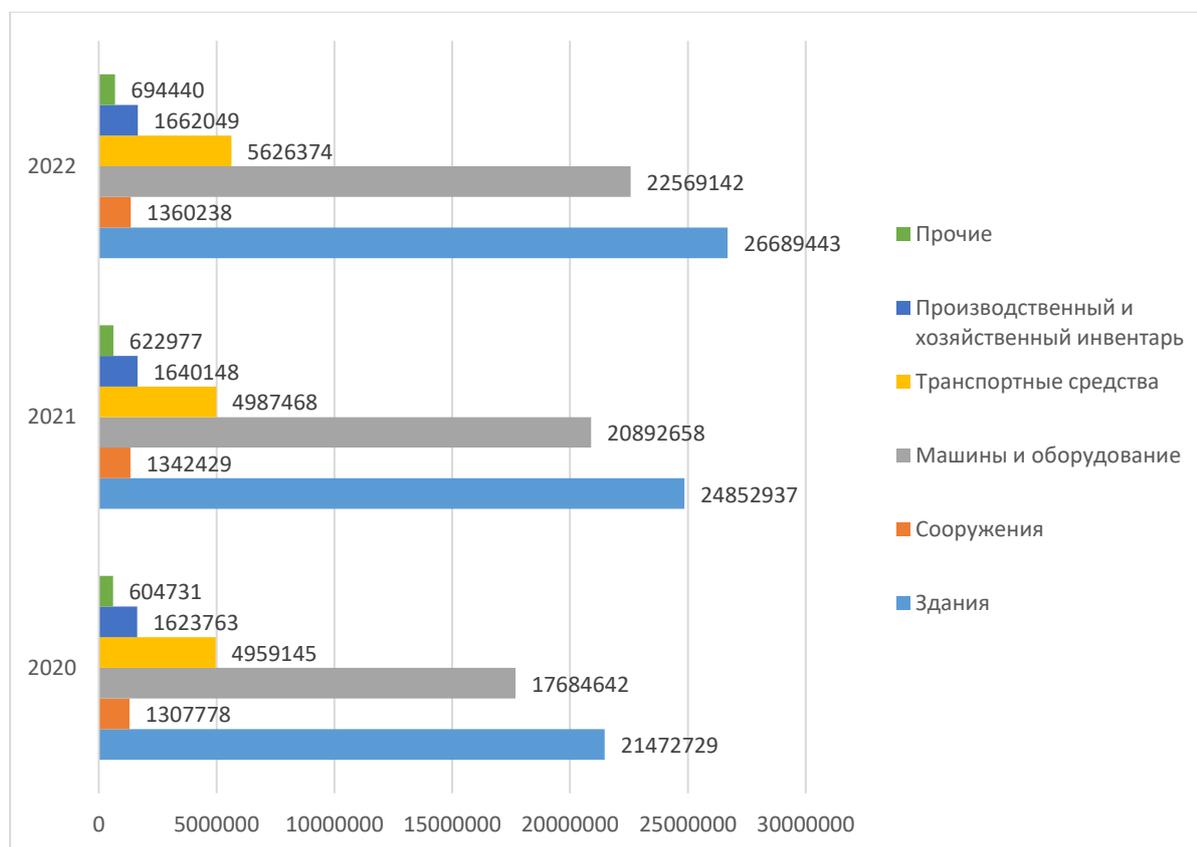


Рис. 20. Динамика изменения основных средств МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, тыс. руб.

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

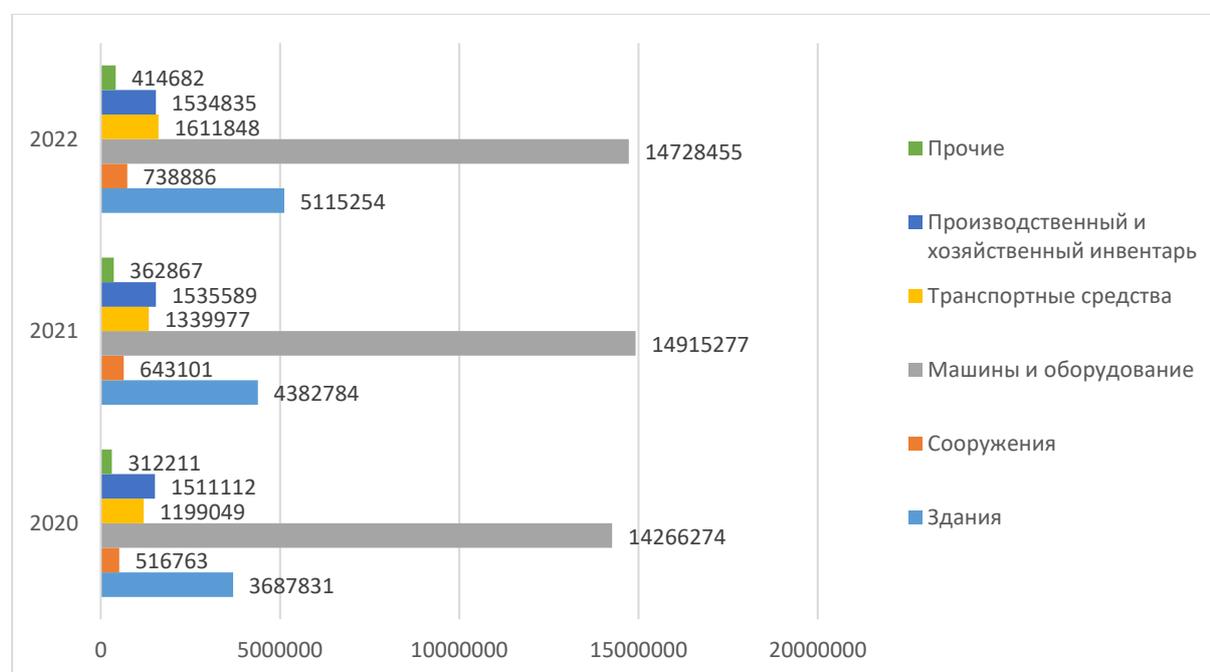


Рис. 21. Динамика изменения величины амортизационных отчислений МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, тыс. руб.

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%).

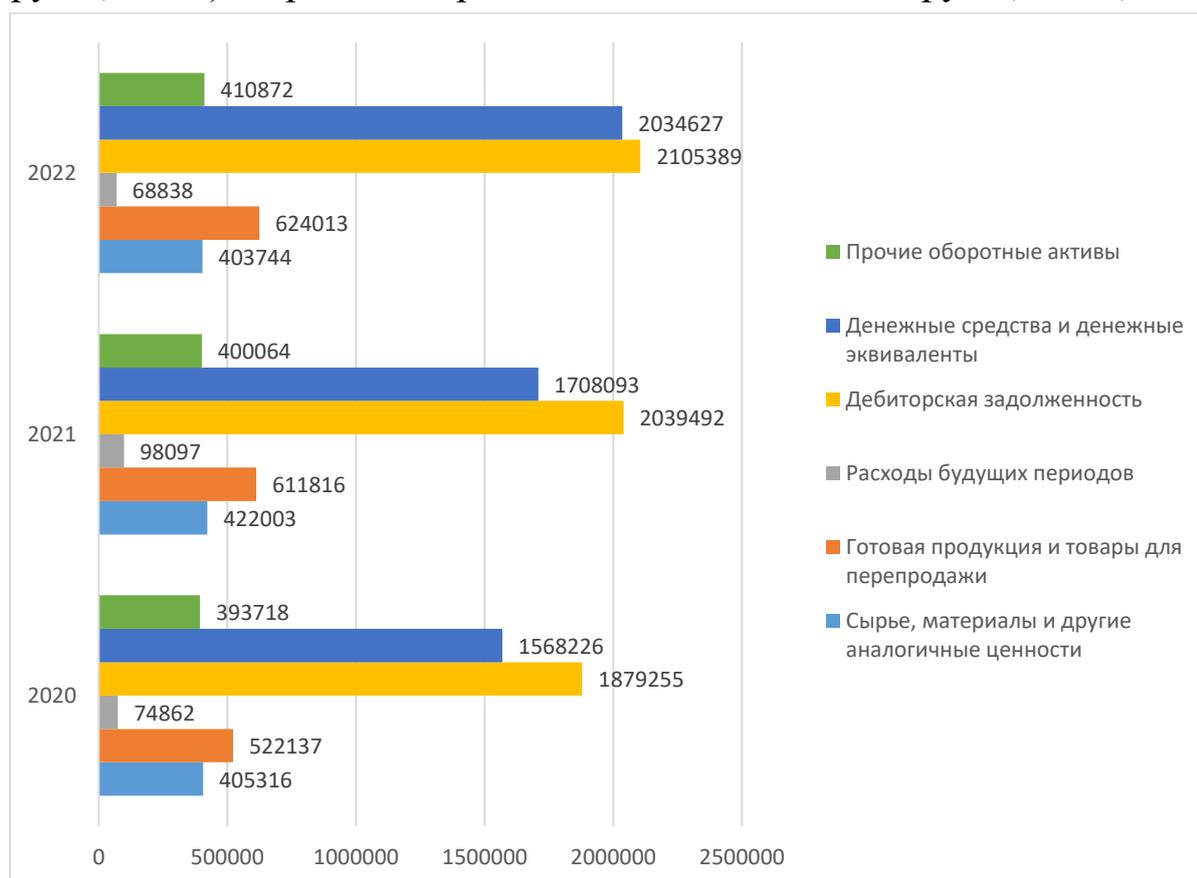


Рис. 22. Динамика изменения величины оборотных средств МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, тыс. руб.

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	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.

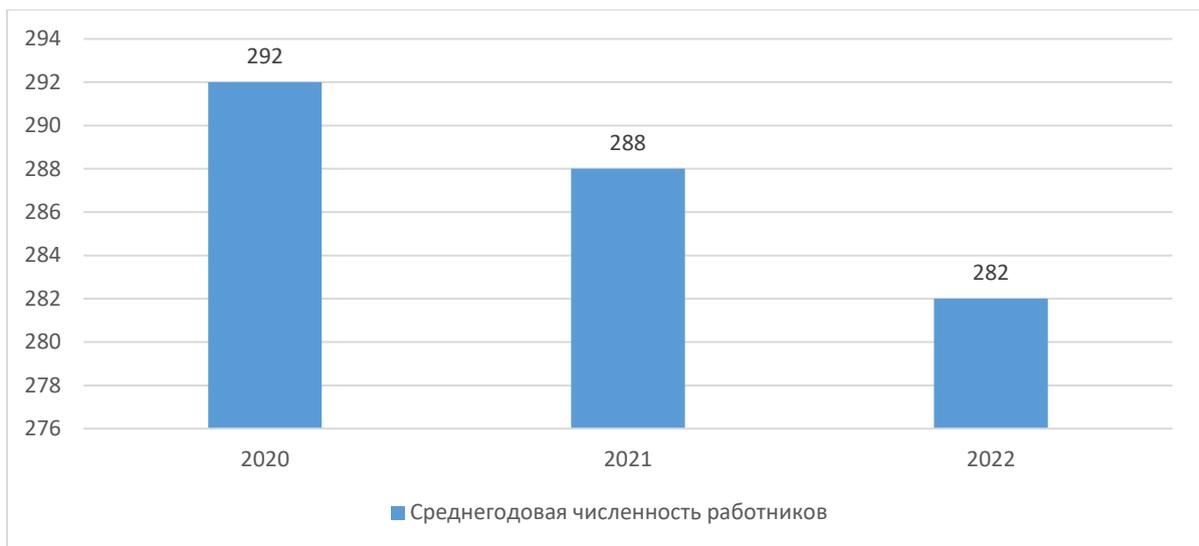


Рис. 23. Динамика изменения среднесписочной численности МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, чел.

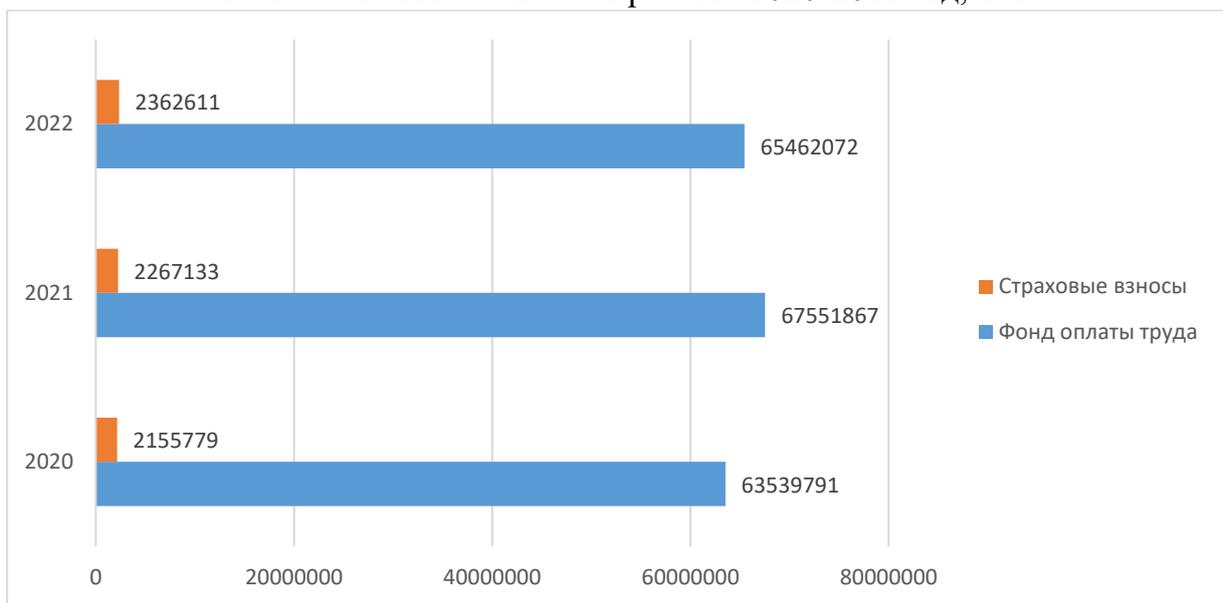


Рис. 24. Динамика изменения фонда оплаты труда и страховых взносов МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, тыс. руб.

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.

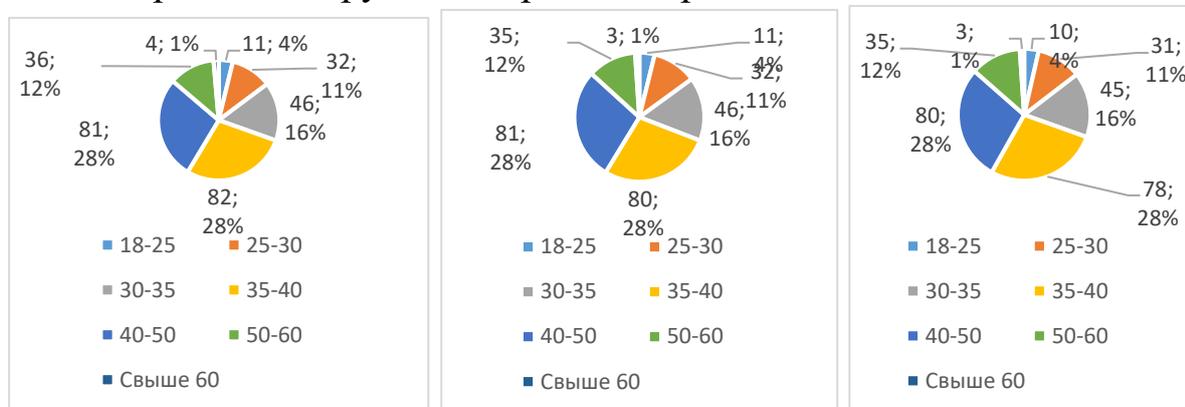


Рис. 25. Возрастная структура сотрудников МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, чел./%

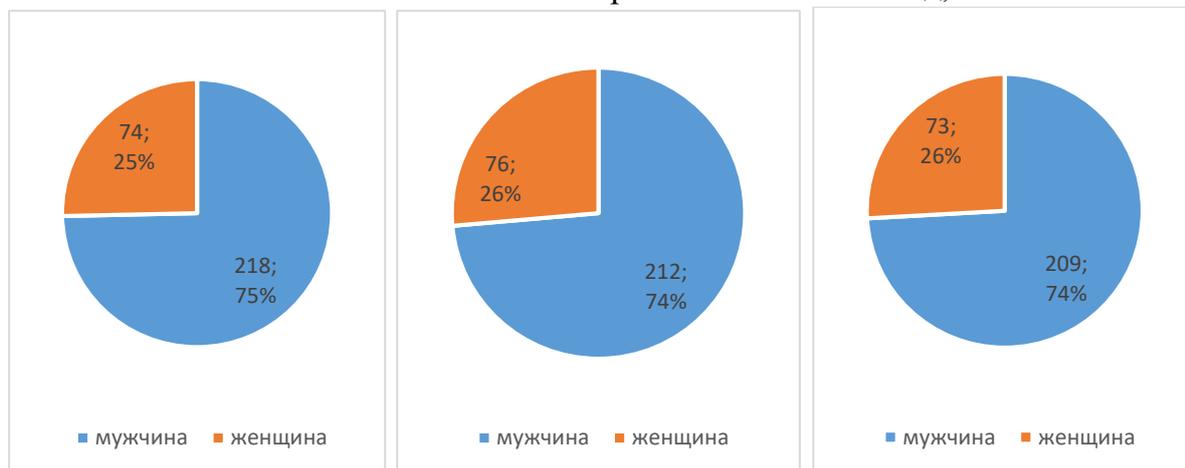


Рис. 26. Гендерная (половая) структура сотрудников МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, чел./%

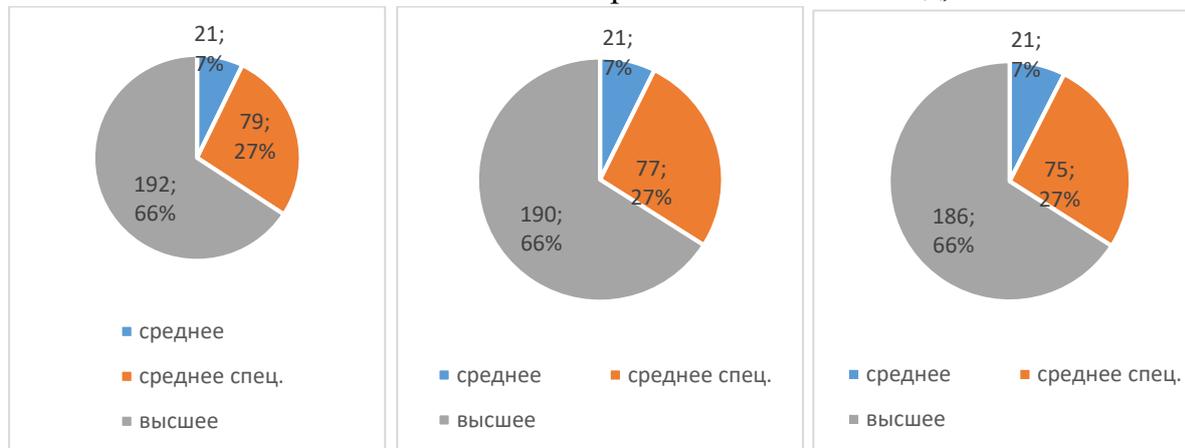


Рис. 27. Образовательная структура сотрудников МУП «Тепловые сети» г. Киржач за 2020-2022 год, чел./%

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
Величина основных средств				
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
Накопленная величина амортизации основных средств				
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
Величина оборотных средств				
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
Основные показатели трудовых ресурсов				
Среднесписочная численность работников	чел.	180	175	165
Фонд оплаты труда	руб.	47895689	45896359	41265896
Страховые взносы	руб.	215680	206353	178654
Возрастная структура				
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
Гендерная структура				
мужчина	чел.	145	142	135
женщина	чел.	35	33	30
Структура по уровню образования				
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
Величина основных средств				
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.			
Накопленная величина амортизации основных средств				
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
Величина оборотных средств				
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
Основные показатели трудовых ресурсов				
Среднесписочная численность работников	чел.	155	148	142
Фонд оплаты труда	руб.	41589632	39568795	39789962
Страховые взносы	руб.	185692	174568	172659
Возрастная структура				

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. Скляренко. – 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. ОЦЕНКА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

4.1. Понятие и сущность оценки финансово-хозяйственной деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса

Процесс изучения теоретических основ любого объекта всегда начинается с определения его понятия. Это необходимо для формирования всей дальнейшей структуры работы, то есть полная её совместимость с исследуемым объектом. Однако порой объект изучения в свою очередь является частью большей системы, в этом случае необходимо начинать именно с неё и постепенно и планомерно, соблюдая причинно-следственную связь двигаться к искомому явлению. Следовательно, необходимо дать определение всем элементам и только потом можно будет наиболее полно и точно сформулировать понятие – оценка финансово-хозяйственной деятельности.

Финансово-хозяйственная деятельность предприятий жилищно-коммунального комплекса – целесообразная деятельность, направленная на достижение иерархически упорядоченной системы целей, исходя из использования доступных предприятию ресурсов. В свою очередь предприятие – это самостоятельный организационно обособленный хозяйственный субъект, который производит и сбывает товары, выполняют различные работы, оказывает различные услуги. Оценка – характеристика ценности или уровня какого-либо параметра в любой экономической системе

Все составляющие разобраны, и можно дать определение финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса в целом, но для более объективного отражения в нём всех аспектов предыдущих частей можно воспользоваться ещё одним приёмом.

Это прием называется сравнение. Его суть заключается в оценке нескольких объектов, с целью подбора оптимальных качеств для финального результата. Для этого приведём несколько понятий, представленных в таблице 21.

Перечисленные трактовки понятия в сущности своей имеют

много общего, однако делают упор на разные аспекты оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса.

Таблица 21

Трактовки понятия «Оценка финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса», представленные современными авторами

Понятие	Автор
Оценка финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса - это связующее звено между учетом и принятием управленческих решений, процессе его учетная информация проходит аналитическую обработку: проводится сравнение достигнутых результатов деятельности с данными за прошлые периоды времени, с показателями других предприятий и среднеотраслевыми; определяется влияние разнообразных факторов на результаты хозяйственной деятельности; выявляются недостатки, ошибки, неиспользованные возможности, перспективы и другое	Савицкая Г.В.
Оценка финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса – это система специальных знаний о методах и приемах исследования, применяемых для обработки и анализа экономической информации о деятельности организаций (предприятий)	Чернышева Ю.Г.
Оценка финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса - это детальное расчленение изучаемого объекта на части с целью изучения и выявления тенденций изменения процессов и явлений под влиянием различных факторов	Либерман И.А.
Оценка финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса - это одна из функций управления предприятием, осуществляемая до принятия решения обеспечивая объективное представление о состоянии, истории и возможной динамике развития объекта управления	Позняков В.Я.
Оценка финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса - это совокупность аналитических процедур, позволяющих сделать всестороннюю оценку экономической деятельности предприятия в соответствии с целевой функцией в рамках обоснования решения оперативного, тактического или стратегического характера	Ковалев В.В.

Перечисленные трактовки понятия в сущности своей имеют много общего, однако делают упор на разные аспекты оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса. Более разумным представляется сформулировать своё определение.

Оценка финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса – это процесс сбора и обработки информации с использованием различных аналитических методов и сравнением полученных данных с общепринятыми стандартами, с целью дать объективную оценку состояния предприятия в прошлом, настоящем и будущем, дабы принять верное управленческое решение, а также выработать стратегию действия в дальнейшем.

Главной целью и функцией любого типа оценки является повышение эффективности принятия управленческих решений, которое в свою очередь определяется качеством аналитических исследований. Место оценки финансово-хозяйственной деятельности в системе принятия управленческих решений предприятия жилищно-коммунального комплекса представлено на рис. 28.

Как видно из представленного рисунка оценка финансово-хозяйственной деятельности занимает центральное место в системе принятия решений и влияет на все остальные структурные элементы.



Рис.28. Место оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса в системе принятия управленческих решений

И так выше уже сформулировано понятие, указана цель и описано научное обоснование оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса. Теперь, чтобы четко понимать сущность данного понятия, необходимо рассмотреть объект, предмет и принципы, на которых она строиться.

Объектами оценки финансово-хозяйственной деятельности выступают предприятия жилищно-коммунального комплекса,

Предметом оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса является процесс выявления количественной оценки результатов финансово-хозяйственной деятельности.

Таблица 22

Принципы проведения оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса

Принцип	Описание
Плановость	Данный принцип говорит о том, что оценка ФХД должна проводиться постоянно и иметь плановость в работе с количественными и качественными экономическими данными .
Комплексность	Суть принципа состоит в том, оценка ФХД должна рассматриваться в совокупности, то есть в ней должны учитываться как факторы внешней среды, так и внутренней.
Системность	Суть принципа состоит в том, что все экономические действия, происходящих на предприятиях жилищно-коммунального комплекса, находятся во взаимосвязи
Объективность	Суть принципа состоит в том, что вся экономическая информация, используемая для оценки ФХД должна быть правдивой, а ее результаты объективными.
Своевременность	Суть принципа состоит в том, чтобы результаты оценки ФХД можно было вовремя использовать для принятия управленческих решений внутри предприятия.
Действенности	Суть принципа состоит в том, чтобы мгновенно применить результаты оценки ФХД при принятии управленческих решений.
Демократичности	Результаты оценки ФХД должны иметь открытый характер и быть опубликованы в открытой печати, а также на интернет ресурсах предприятия жилищно-коммунального комплекса.
Эффективности	Суть принципа состоит в том, что все сотрудники предприятия жилищно-коммунального комплекса должны способствовать развитию ФХД .

Любой вид оценки финансово-хозяйственной деятельности дол-

жен кроме, объекта, предмета, цели иметь так же определённые правила, которые сочетали бы интересы всех уровней и отвечали бы потребностям тех, кто будет его использовать в своей работе.

Таким образом, можно вывести ряд принципов, которыми следует руководствоваться аналитикам при проведении оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса. Они представлены в таблице 22.



Рис. 29. Этапы проведения оценки финансово-хозяйственной деятельности на предприятии жилищно-коммунального комплекса

Далее рассмотрим основные этапы проведения оценки ФХД. Этапы проведения оценки ФХД на предприятии жилищно-коммунального комплекса изображены на рис. 29.

1. Первый этап – это сбор исходных данных. На данном этапе происходит сбор, проверка и группировка количественных данных, необходимых для проведения оценки.

2. Второй этап – опознавание и взаимосвязь. На этом этапе происходит построение взаимосвязи между экономическими факторами и результатами ФХД.

3. Третий этап - расчет количественных характеристик. Тут происходит анализ всех экономических параметров, путем расчета стати-

стических показателей (в основном это показатели динамики или коэффициенты).

4. Четвертый этап – взаимодействие различных характеристик. Суть этапа в том, чтобы оценить влияние каждого экономического показателя (фактора) на результаты экономической оценки в целом.

5. Пятый этап - выявление резервов. Суть этапа состоит в том, чтобы найти на предприятии жилищно-коммунального комплекса какие-либо резервы, которые можно будет задействовать, чтобы улучшить результаты оценки.

6. Шестой этап - поиск оптимальных решений. На этом этапе необходимо рассмотреть методические основы для проведения оценки ФХД, а также рассмотреть все способы для ее улучшения

7. Седьмой этап – выбор вариантов. На этом этапе необходимо окончательно выбрать вариант решения проблем, которые были определены в результате экономической оценки.

Подводя итог можно говорить о том, что в современном быстро изменяющихся условиях, значимость оценки финансово-хозяйственной деятельности для предприятия жилищно-коммунального комплекса играет большую значимость.

Она дает возможность количественно и качественно оценить экономическую деятельность, а также подсказать слабые места, на которые необходимо обратить пристальное внимание. Выявив эти места, руководству остается лишь разработать и принять грамотные управленческие решения, чтобы повысить экономическую эффективность предприятия жилищно-коммунального комплекса.

4.2. Основополагающие классификации финансово-хозяйственной деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса

Теперь рассмотрим понятие классификации финансово-хозяйственной деятельности, которую можно охарактеризовать как итог специализации профиля экономических единицы, ограниченный определенными частями исследуемой деятельности. Эти части могут быть в определенных случаях вполне конкретными. В итоге финансово-хозяйственная деятельность может обладать как высокой, так и низкой степенью сходства на предприятиях жилищно-коммунального комплекса. Следовательно, степень специализации предприятия жи-

лично-коммунального комплекса будет выражена мерой идентичности его видов деятельности. Меры идентичности видов финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса можно классифицировать следующим образом см. рис. 30.

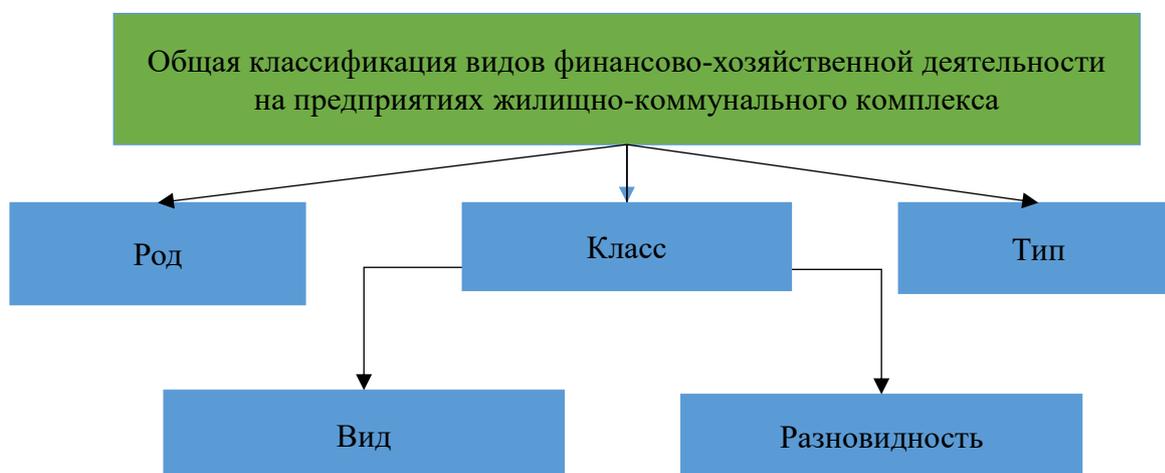


Рис. 30. Общая классификация видов финансово-хозяйственной деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса

Разберем более подробно общую классификацию видов финансово-хозяйственной деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса:

Род — это виды финансово-хозяйственной деятельности на предприятии жилищно-коммунального комплекса, которые имеют свойство идентичности: назначения; характера ресурсов, которые необходимы для оказания этих видов деятельности; процессных принципов организации этих видов деятельности.

Класс — это виды финансово-хозяйственной деятельности на предприятии жилищно-коммунального комплекса одного рода, но обладающих идентичностью: ключевого назначения результатов финансово-хозяйственной деятельности, параметров специфических ресурсов и схем построения процесса достижения результатов этой деятельности.

Вид — это виды финансово-хозяйственной деятельности на предприятии жилищно-коммунального комплекса одного класса, но обладающие идентичностью: параметров конкретных ресурсов, используемых в процессе этой деятельности; конкретных элементов процесса достижения результатов этой деятельности.

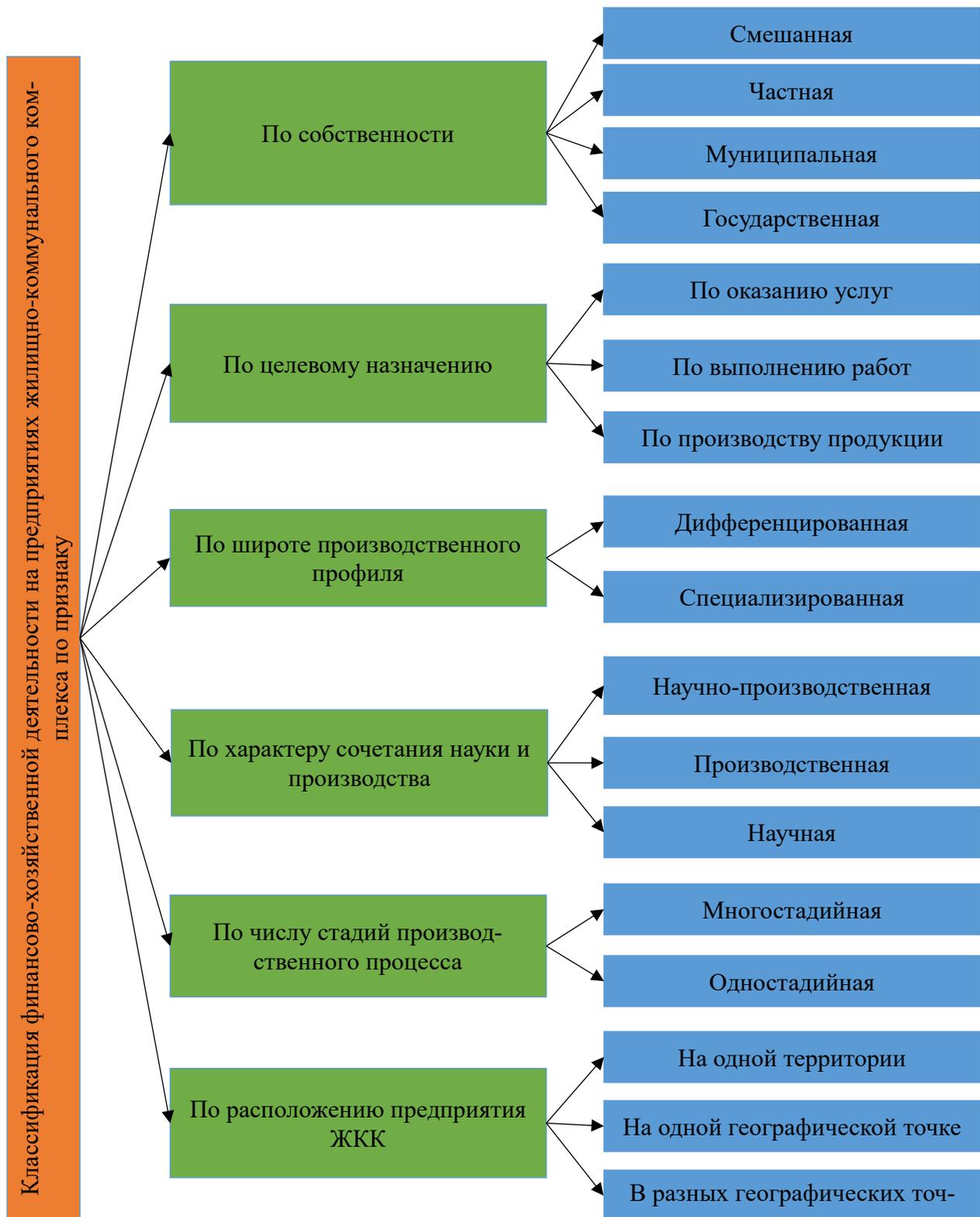


Рис. 31. Классификация финансово-хозяйственной деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса по ряду признаков

Разновидность — это виды финансово-хозяйственной деятельности на предприятии жилищно-коммунального комплекса одного вида,

но обладающие идентичностью: консистенции и количества используемых видов определенных ресурсов; основных способов и навыков, используемых персоналом, в процессе оказания этих видов финансово-хозяйственной деятельности.

Тип — это виды финансово-хозяйственной деятельности на предприятии жилищно-коммунального комплекса одной разновидности, но имеющие идентичные параметры частей процесса достижения результатов.

В современном обществе существует большое количество разнообразных видов финансово-хозяйственной деятельности. Их взаимодействие определяет специфику общественной структуры, формирует социальный фон жизни современного человека. Финансово-хозяйственной деятельностью определяют уровень развития современного общества.

Финансово-хозяйственная деятельность на предприятиях жилищно-коммунального комплекса может быть классифицирована по следующим признакам, которые мы отразим на рис. 31.

Также необходимо более подробно рассмотреть классификацию финансово-хозяйственной деятельности по организационно-правовой форме (ОПФ), которую мы отобразим на рис. 32.

В заключении более подробно рассмотрим классификацию финансово-хозяйственной деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса по принадлежности капитала. По принадлежности капитала и, соответственно, по контролю над финансово-хозяйственной деятельностью выделяют национальные, иностранные и смешанные (смешанные) предприятия жилищно-коммунального комплекса (рис. 33).

Национальные предприятия жилищно-коммунального комплекса — это предприятия, финансово-хозяйственная деятельность которых использует собственный и заемный капитал, который принадлежит как государству, так и гражданам, проживающим на данной территории. Их национальность должна совпадать с их местом проживания и регистрацией организуемой финансово-хозяйственной деятельности.

Иностранные предприятия жилищно-коммунального комплекса — это предприятия, финансово-хозяйственная деятельность которых использует собственный и заемный капитал, который принадлежит как государству, так и иностранным гражданам (предприятиям), которые в полной мере или частично его контролируют.

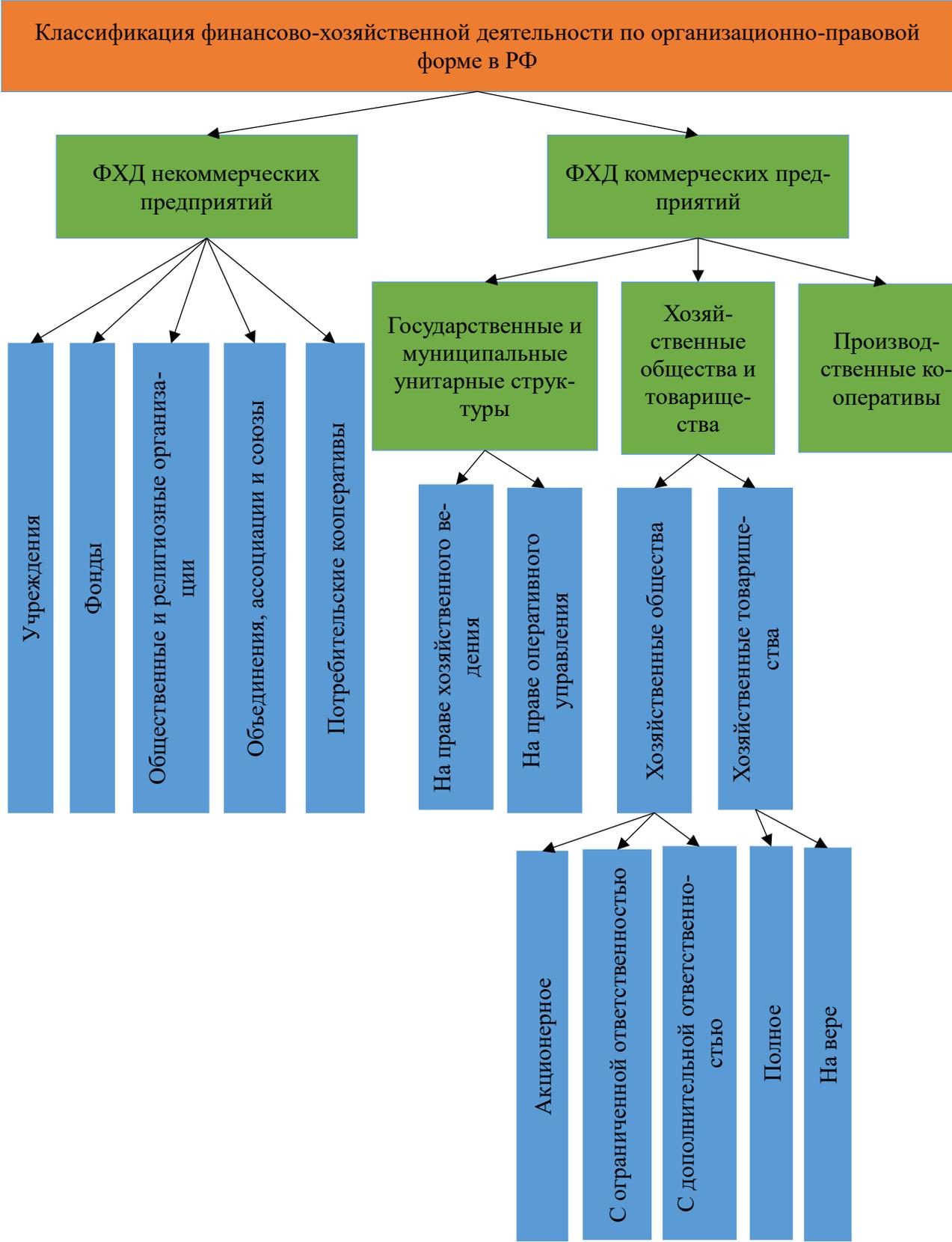


Рис.32. Классификация финансово-хозяйственной деятельности по организационно-правовой форме в РФ



Рис. 33. Классификацию финансово-хозяйственной деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса по принадлежности капитала

Данный вид предприятий обычно формируется путем образования акционерного общества или путем скупки контрольных пакетов акций, ведущих к возникновению иностранного контроля. Последний способ стал самым распространённым в России, так как он дает возможность использовать уже созданный аппарат управления, связи и клиентуру предприятия. Тем не менее, государственные власти, имея долю в этом акционерном обществе, могут следить за его работой и доходами.

Смешанные предприятия жилищно-коммунального комплекса — это предприятия, финансово-хозяйственная деятельность которых использует собственный и заемный капитал, который принадлежит как государству, так и двум и более иностранным гражданам (предприятиям). Смешанная финансово-хозяйственная деятельность — это один из видов слияния и переплетения капиталов различных стран.

Многонациональные предприятия жилищно-коммунального комплекса — это предприятия, финансово-хозяйственная деятельность которых использует собственный и заемный капитал, который принадлежит как государству, так и гражданам (предприятиям) из нескольких разных стран. Многонациональная финансово-хозяйственная деятельность формируется путем объединения капиталов предприятий разных стран с капиталом предприятия жилищно-коммунального комплекса и создания акций вновь сформированного предприятия. Другими видами

образования смешанных по капиталу финансово-хозяйственной деятельности предприятий являются: обмен акциями между предприятиями; создание совместных предприятий, акционерный капитал которых принадлежит учредителям или распределяется в определенных соотношениях; приобретение иностранным предприятием доли пакета акций национального предприятия жилищно-коммунального комплекса, не дающей ей права контроля.

В данном пункте мы подробно рассмотрели все ключевые классификации финансово-хозяйственной деятельности в российской экономике, которые подходят как для предприятий жилищно-коммунального комплекса. А теперь перейдём к изучению методологических основ оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятий, работающих в жилищно-коммунальной сфере.

4.3. Методологические основы оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса

Под методом науки в широком смысле понимают способ исследования своего предмета. Методика же представляет собой комплекс способов исследования. На сегодняшний день в экономической науке присутствует много различных и разнообразных методик оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса, которые помогают современным аналитикам решать основные цели и задачи, а также принимать грамотные управленческие решения.

Учитывая большой интерес современных экономистов к множеству аспектов финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса, как ключевой единицы российской экономической системы, представляется логичным рассмотреть методики оценки финансово-хозяйственной деятельности, а также эволюцию их совершенствования.

Фактически можно сказать, что оценка – это своего рода искусство интерпретации информации. Следовательно, в отличие от жестких требований, которые должны соблюдаться при ведении и составлении финансовой отчетности, при оценке таких ограничений нет.

Методика оценки финансово-хозяйственной деятельности пред-

приятия жилищно-коммунального комплекса – это своего рода аналитические процедуры, которые логическим образом структурированы и взаимосвязаны с основными целями и задачами предприятия жилищно-коммунального комплекса, и используемые для принятия грамотных и своевременных управленческих решений. Тут речь идет не о количественных методах, а скорее о принципиальном подходе, который лежит в основе оценки финансово-хозяйственной деятельности в целом. Эти методики довольно полно и хорошо описаны в современной экономической литературе. В качестве примера методик можно привести работы некоторых ученых.

Большую известность имеет методика, пропагандируемая московской школой аналитиков под руководством профессора А.Д. Шеремета. Эта методика оценки финансово-хозяйственной деятельности основывается на англо-американской методологии бухгалтерского учета, подразумевающей его деление на управленческий и финансовый учеты. Эта методика представлена на рис. 34.

Данная схема проведения оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса вполне реализуема, однако, на наш взгляд, в ней есть определенные недостатки, которые нужно будет устранить именно на предприятиях жилищно-коммунального комплекса.

Во-первых, подобное разделение на управленческий и финансовый учет без хорошего экономического обоснования довольно противоречиво.

Во-вторых, разъединение оценки ФХД на финансовый и управленческий учет довольно спорное, так как данные понятия по-разному трактуются в экономиках разных стран, а также имеют разное экономическое наполнение и смысл.

В-третьих, объединение понятий «финансовый учет» и «управленческий учет» вряд ли можно сводить в одну группу.

В-четвертых, существуют обособленные блоки, которые обладают свойством разнопорядковости.

Следующая методика оценки финансово-хозяйственной деятельности, которую можно применить к предприятиям жилищно-коммунального комплекса, является плодом труда доктора экономических наук, профессора Ковалева В.В. В процессе формирования своей методики он отталкивается от ряда аспектов:

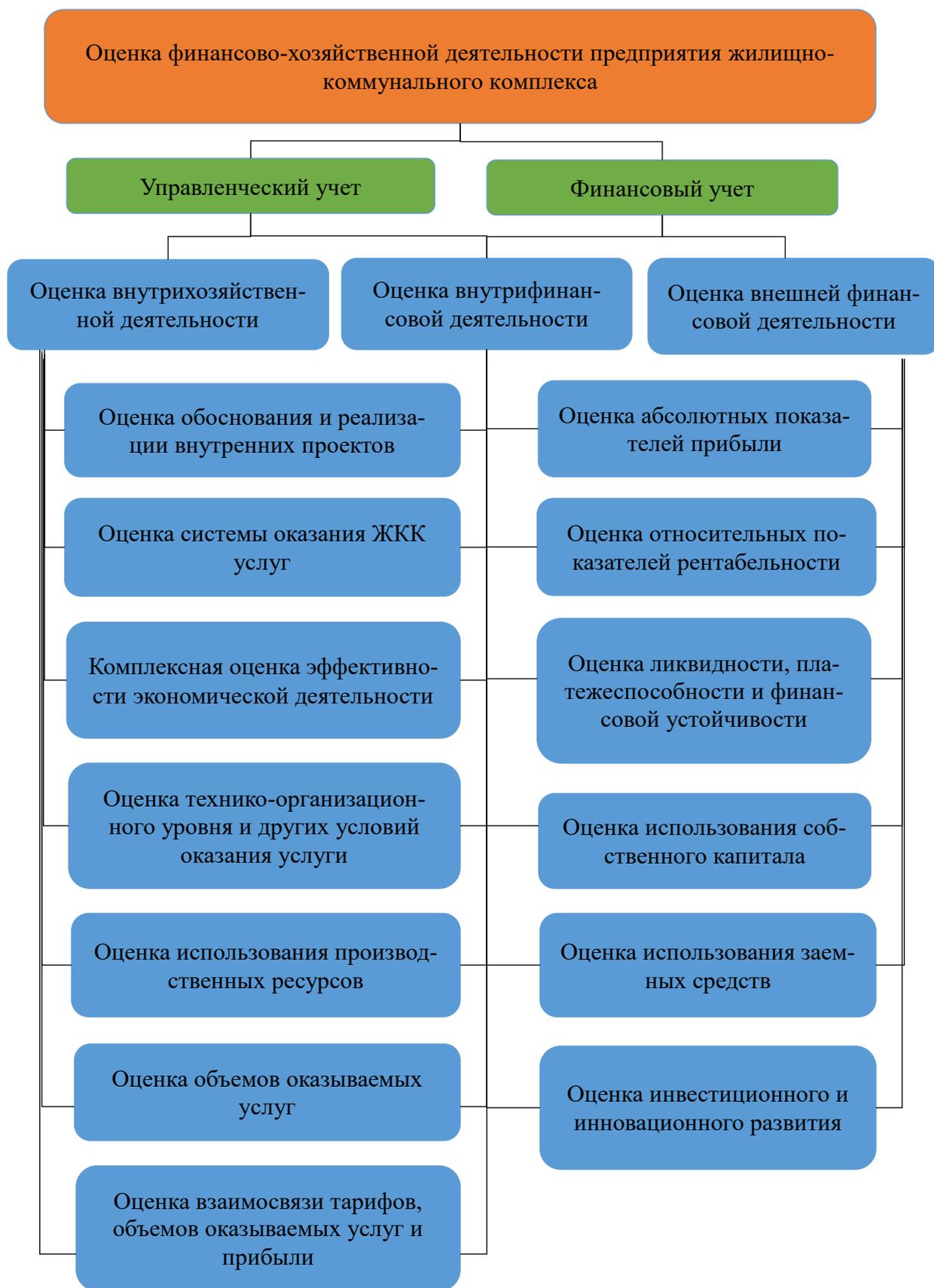


Рис. 34. Схема проведения оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса по методике А.Д. Шеремета

1. Предприятия жилищно-коммунального комплекса необходимо рассматривать в качестве обособленной имущественной единицы;
2. Финансово-хозяйственная деятельность предприятия жилищно-коммунального комплекса понимается, как экономически обоснованная деятельность, направленная на достижение ключевых целей и задач предприятия;
3. Оценка эффективности этой экономической деятельности может быть выполнена с помощью различных видов оценки: комплексная оценка или тематическая оценка;
4. Для количественной оценки и проведения аналитических процедур финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса необходимо использовать три блока (рис. 35);
5. Все ресурсы предприятия жилищно-коммунального комплекса можно проанализировать тремя способами: наличием и состоянием, привлечением и выбытием, эффективностью использования;
6. Внутренние и внешние процессы – это ключевые процессы получения готовых услуг;

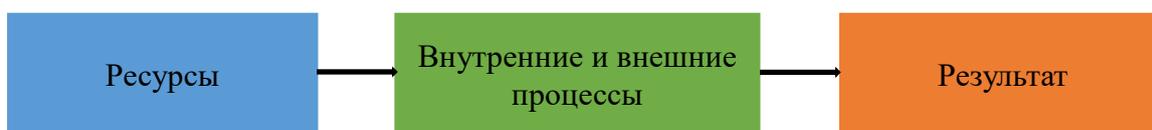


Рис. 35. Блоки, характеризующие количественную оценку и проведение аналитических процедур оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса

7. Результат оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса можно оценить с помощью определенных статистических или аналитических систем;
8. Вся аналитическая деятельность по ресурсам, процессам и результату может быть проведена внутри оценки внутренней и внешней деятельности;
9. В системе оценки внутренней деятельности большую значимость играют натурально-стоимостные показатели, результаты этой оценки не доступны для любых пользователей, а служат лишь для корректировки текущей деятельности;
10. В системе оценки внешней деятельности большую значимость играют только стоимостные показатели, динамика которых

сформирована и построена на основе публичной отчетности, вышедшей в печать.

При формировании данной методики Ковалев В.В. ориентировался на критику методики Шеремета, поэтому с этой точки зрения она лишена данных недостатков.

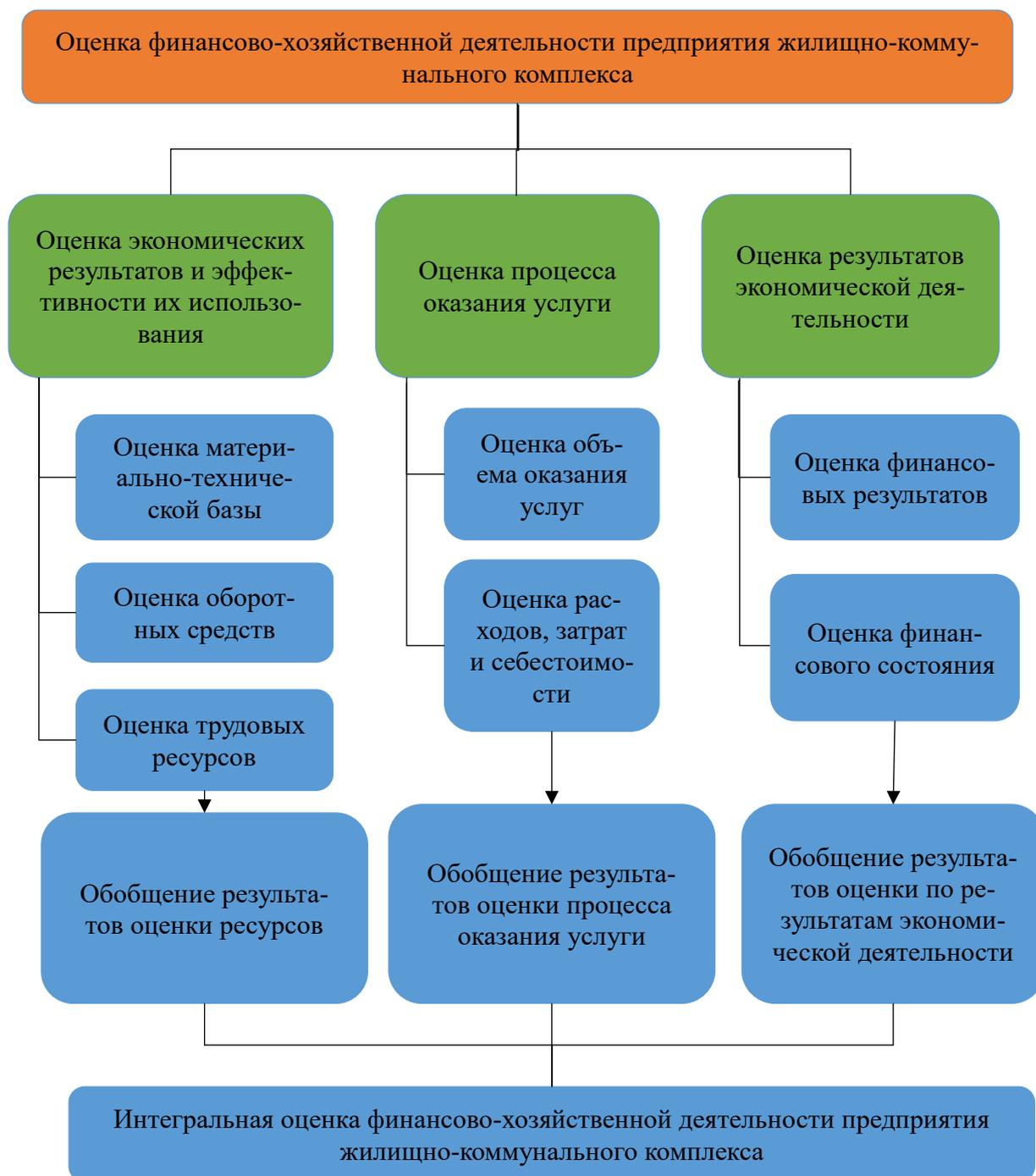


Рис. 36. Методика проведения оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса по методике В.В. Ковалева

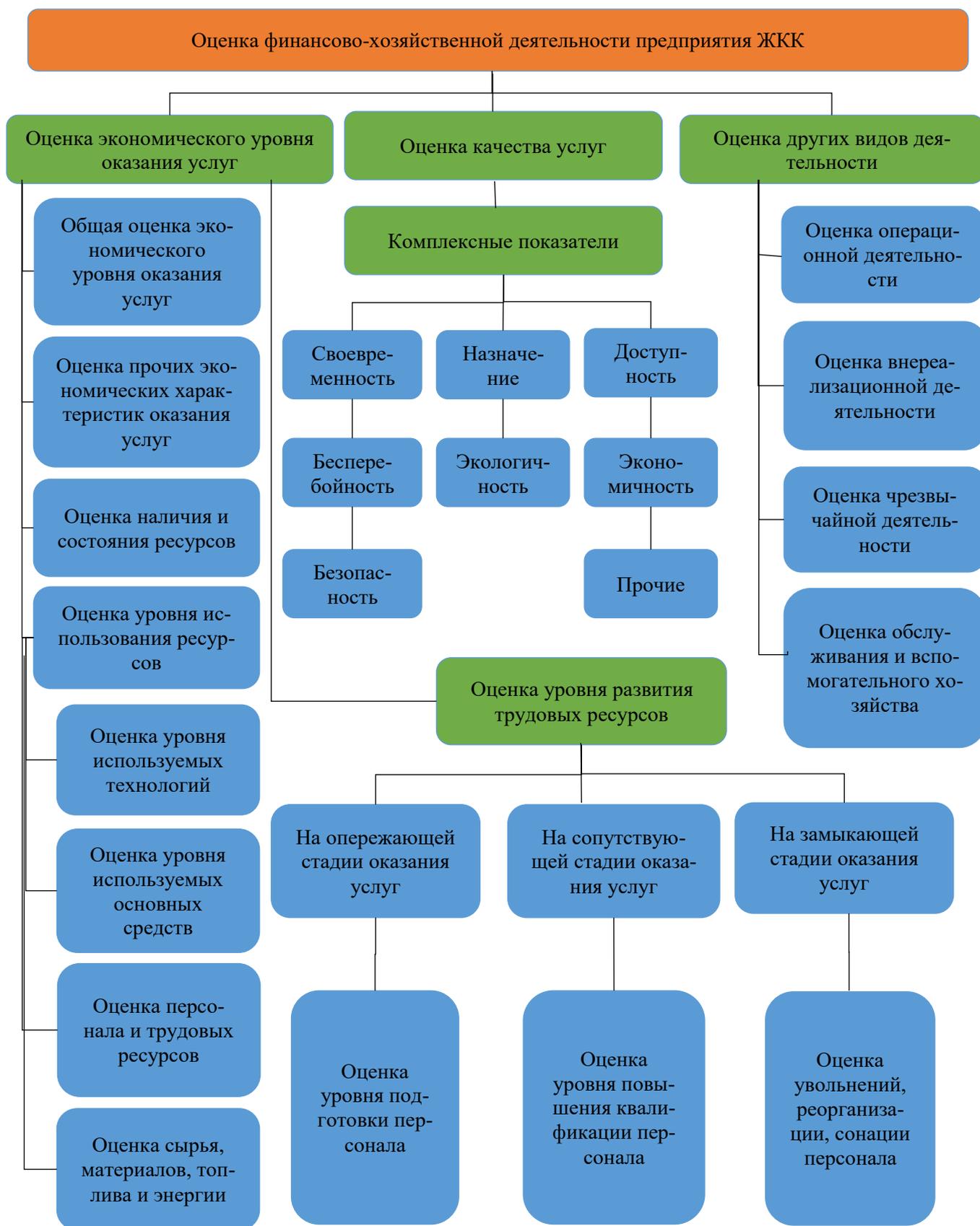


Рис. 37. Методика проведения оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса по методике В.Я. Познякова

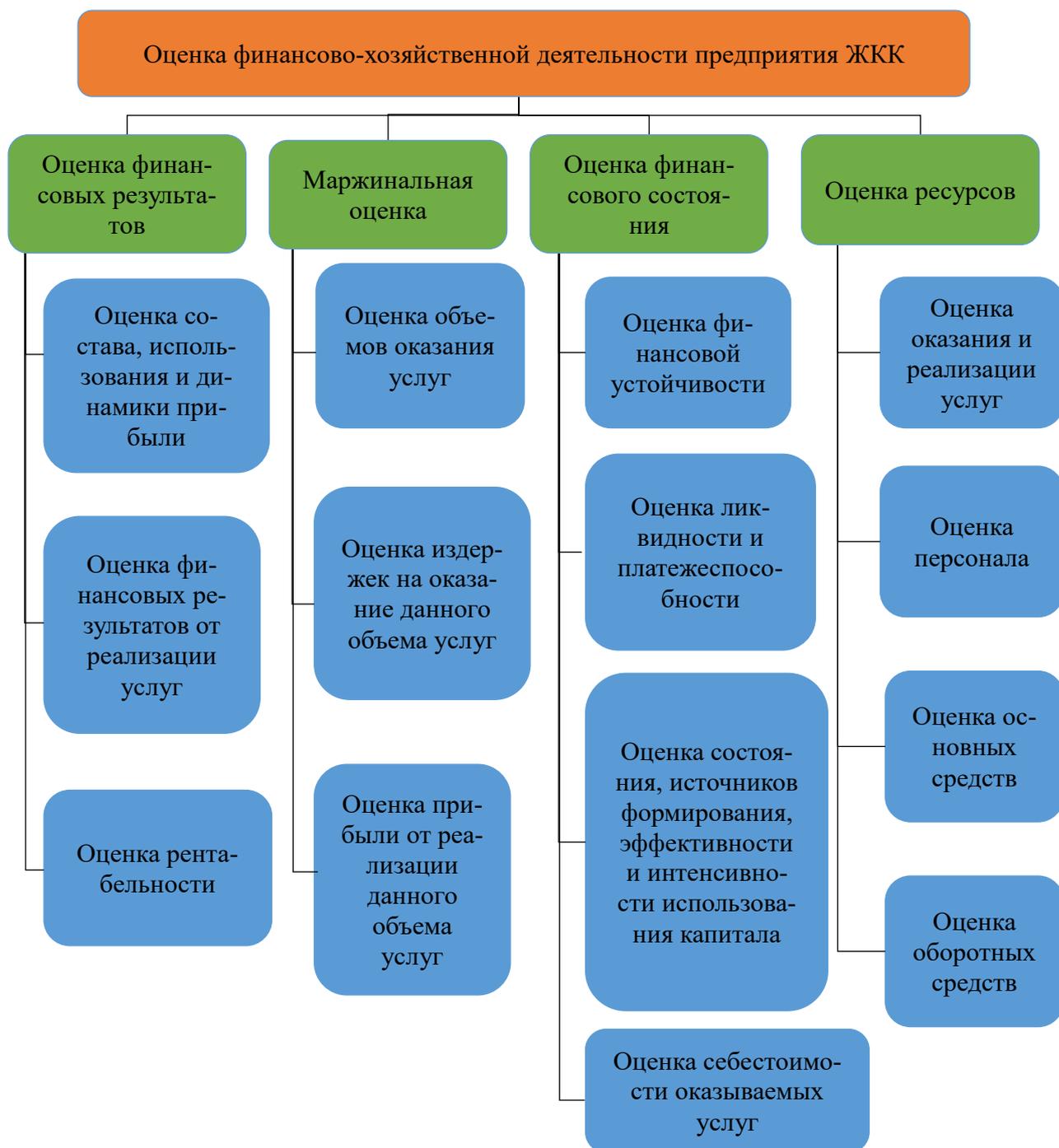


Рис.38. Методика проведения оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса по методике Г.В. Савицкой

При формировании данной методики Ковалев В.В. ориентировался на критику методики Шеремета, поэтому с этой точки зрения она лишена данных недостатков.

Но стремясь исправить все недостатки методики Шеремета, Ко-

валев в своей модели не уделил внимание таким важным в современных условиях разделам, как инвестиционная привлекательность, инновационная деятельность. Их можно было выделить отдельным блоком «Стратегические цели и задачи», это в свою очередь давало бы возможность ставить тактические и стратегические мероприятия перед предприятием жилищно-коммунального комплекса.

Решение основных стратегических целей и задач является приоритетным направлением для современного предприятия жилищно-коммунального комплекса, особенно в период санкционной конфронтации с многими странами мира. Схема проведения оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса по данной методике представлена на рис. 36.

Еще одной методикой оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса служит модель, разработанная профессором Позняковым В.Я. По его мнению, комплексная оценка ФХД предприятия жилищно-коммунального комплекса характеризуется в основном следующими тремя составляющими: экономический уровень, качество и анализ видов деятельности. Данная методика представлена на рис. 37.

Данный тип методики сильно ориентирован на внутреннюю деятельность по оказанию услуг предприятия жилищно-коммунального комплекса. Безусловно, хорошо, когда вся деятельность по оказанию услуг так разобрана, однако автор очень мало внимания уделил оценке финансового элемента, ограничившись лишь блоком «Оценка прочих экономических характеристик оказания услуг». И это является большим недостатком. Аналитику стоило поле подробно остановиться на оценке финансово-хозяйственной деятельности и детально описать все подразделы данного блока, которые будут оцениваться.

Примером ещё одной методики оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса стала методика Савицкой Г.В., представленная на рис. 38.

Данная методика является наиболее универсальной и охватывает все сферы оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса. Хотя по своей структуре напоминает методику Шеремета, следовательно, ей свойственны те же противоречия, однако в её структуру внесены такие блоки, как «Оценка ресурсов» и «Маржинальная оценка», которые позволяют

уделить внимание большим моментам деятельности жилищно-коммунального комплекса. Единственным серьезным недостатком данной методики оценки, пожалуй, является отсутствие комплексной оценки в целом или критерием такого вывода.

Контрольные вопросы:

1. Дайте одно из определений экономической категории «Оценка финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса»?
2. Назовите объект и предмет оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса?
3. Перечислите принципы проведения оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса?
4. Назовите и раскройте сущность этапов проведения оценки ФХД на предприятии жилищно-коммунального комплекса?
5. Раскройте общую классификацию видов финансово-хозяйственной деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса?
6. К какому виду относится оценка финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса согласно классификации финансово-хозяйственной деятельности по организационно-правовой форме в РФ?
7. Могут ли предприятия ЖКК иметь смешанную форму? Ответ обосновать.
8. Что такое методика оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса?
9. Нарисуйте схему проведения оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса по методике А.Д. Шеремета?
10. Нарисуйте схему проведения оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса по методике В.В. Ковалева?
11. Нарисуйте схему проведения оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса по методике Г.В. Савицкой?

Практическая работа 4. Оценка финансово-хозяйственной деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса

Цель работы: ознакомиться с основами анализа и оценки 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 23

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
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 24

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. 25.

Таблица 25

Общий анализ динамики и структуры показателей отчета о финансовых результатах МУП «ВладимирВодоканал» г. Владимира

Показатель	Значения показателя				Отклонение		Индекс, %
	Абс., тыс. руб.		Отн., %		Абс., тыс.р.	Отн., тыс. р.	
	Баз. период	Отч. период	Баз. период	Отч. 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 (100)	-1,96 (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	-
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.

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. 26).

Таблица 26

**Источники доходов МУП «ВладимирВодоканал»
города Владимира**

Показатель	Значения показателя				Отклонение		Индекс, %
	Абс., тыс. руб.		Отн., %		Абс., тыс.р.	Отн., тыс. р.	
	Баз. период	Отч. период	Баз. период	Отч. период			
Выручка	105365	110058	97,79	97,71	4693	-0,08	104,45
Прочие доходы	2380	2580	2,21	2,29	200	0,08	108,40
Итого	107745	112638	100	100	4893	0	105,54

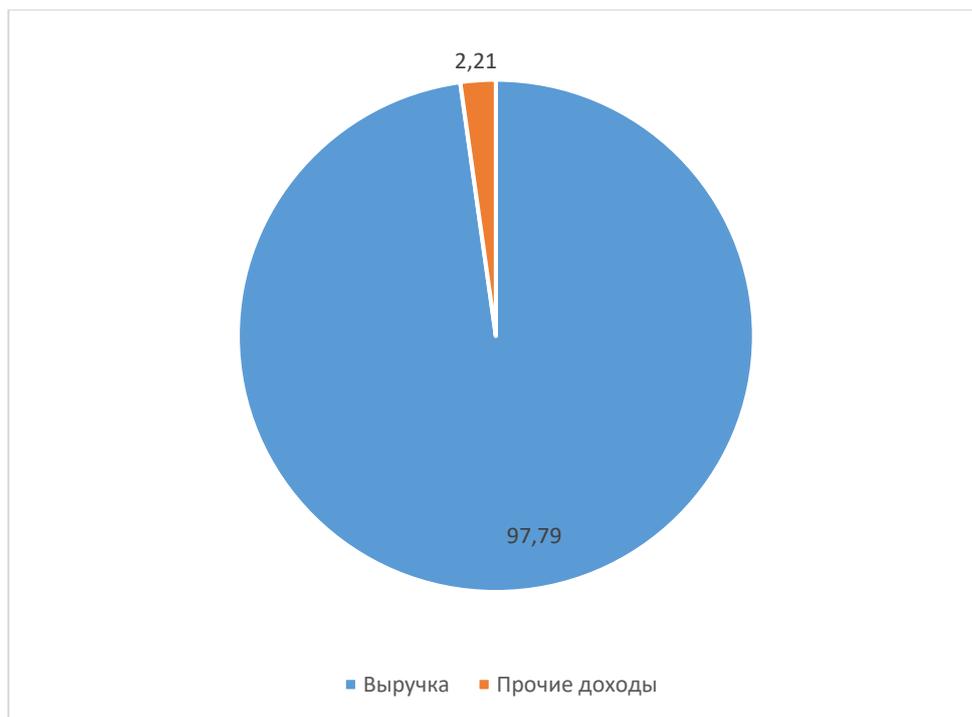


Рис. 39. Структура источников дохода МУП «ВладимирВодоканал» города Владимир за базисный период

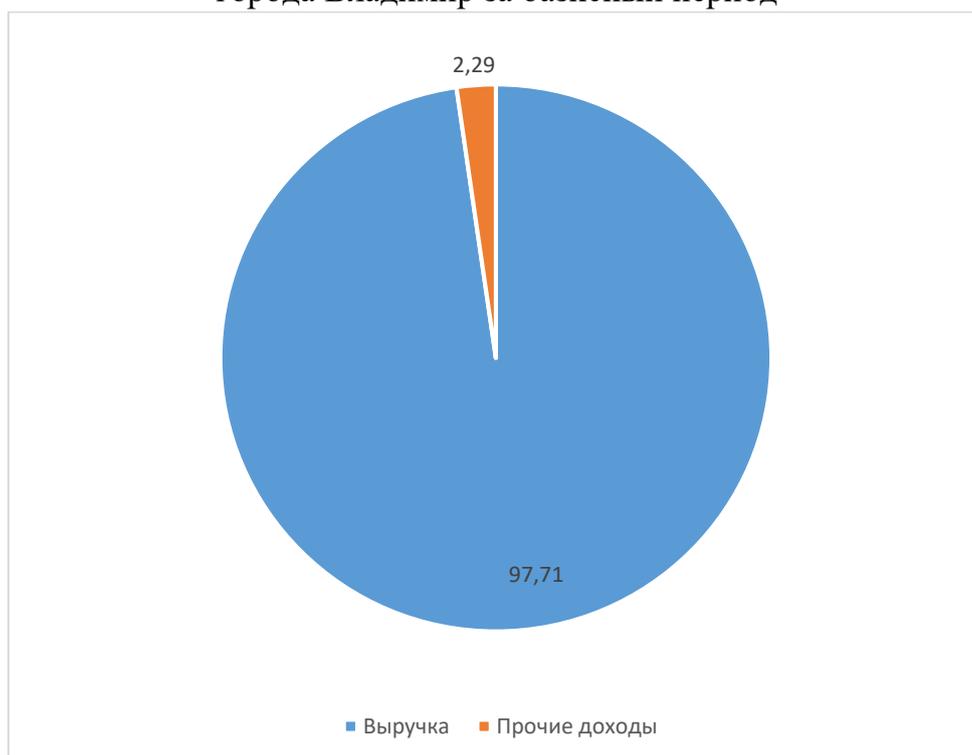


Рис. 40. Структура источников дохода МУП «ВладимирВодоканал» города Владимир за отчетный период

Вывод: исходя из рисунков 39-40, 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. 27).

Вывод: исходя из рисунков 41-42, 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.

Таблица 27

**Источники расходов МУП «ВладимирВодоканал»
города Владимира**

Показатель	Значения показателя				Отклонение		Индекс, %
	Абс., тыс. руб.		Отн., %		Абс., тыс.р.	Отн., тыс. р.	
	Баз. период	Отч. период	Баз. пе- риод	Отч. 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

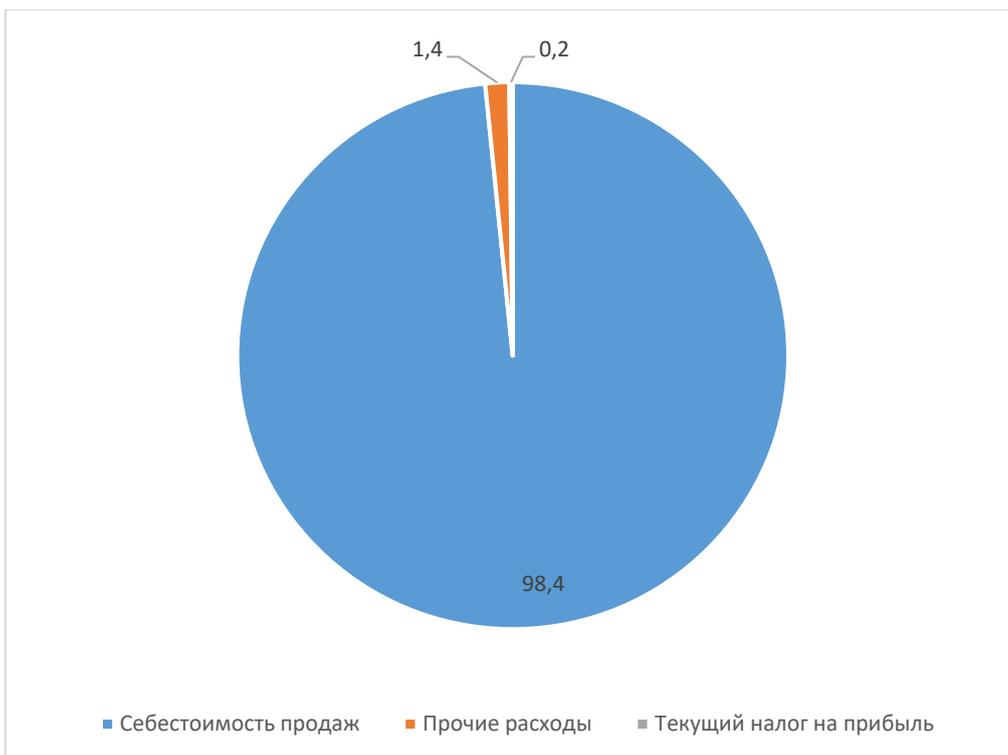


Рис. 41. Структура источников расхода МУП «ВладимирВодоканал» города Владимир за базисный период

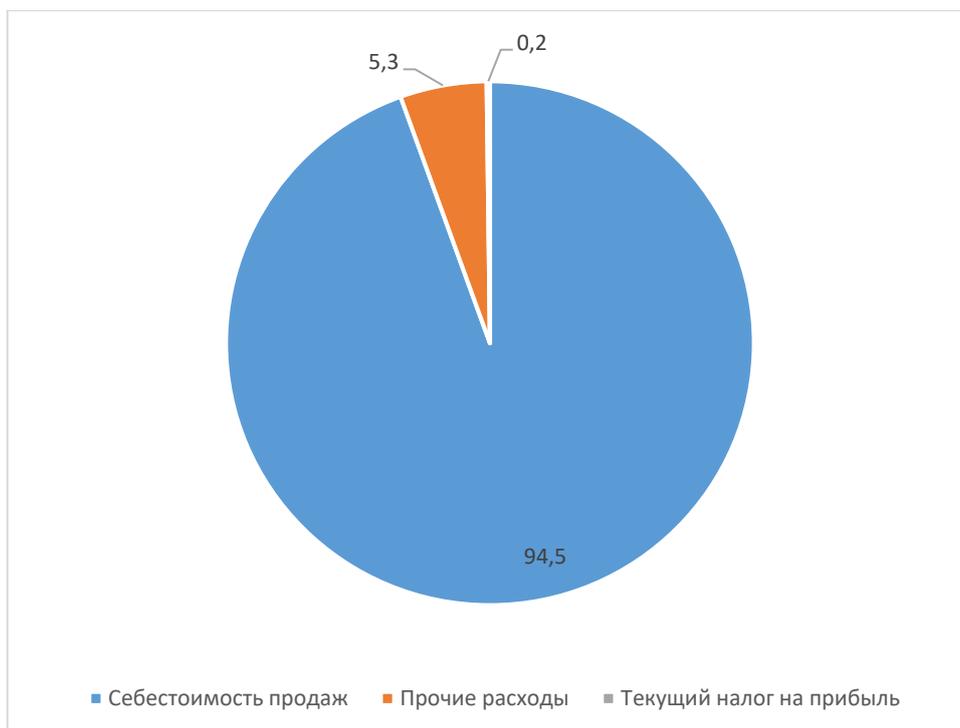


Рис. 42. Структура источников расхода МУП «ВладимирВодоканал» города Владимир за отчетный период

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. 28).

Таблица 28

Расчет коэффициентов рентабельности
МУП «ВладимирВодоканал» города Владимира

Коэффициент рентабельности	Расчетная формула	Фактическое значение	
		Базисный период	Отчетный период
1	2	3	4
Рентабельность активов	$R_a = \Pi_б / \Sigma A$	359/68135=0,005	-5852/72656=-0,08
	$R_a = \Pi_ч / \Sigma A$	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= 0,003	-5852/112216= -0,052
	$R_{пр} = \Pi_ч / c/c$	120/105875= 0,001	-6045/112216= -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	$R_в = \Pi_б / В$	359/105365= 0,003	-5852/110058= -0,053
	$R_в = \Pi_ч / В$	120/105365= 0,001	-6045/110058= -0,054
Рентабельность основных фондов и оборотных средств	$R_ф = \Pi_б / (OC+З)$	359/(35782+ 4232)=0,009	-5852/(33663+ 5157)=-0,15
	$R_ф = \Pi_ч / (OC+З)$	120/(35782+ 4232)=0,003	-6045/(33663+ 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 до-

вольно 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 29

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
Изменение отложенных налоговых активов	Тыс. руб.	0	0
Прочее	Тыс. руб.	-15	-30
Чистая прибыль (убыток)	Тыс. руб.	-153	25683

Таблица 30

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

Окончание табл. 30

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 31

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

Окончание табл. 31

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:

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. Либерман, И. А. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности: учебное пособие / И. А. Либерман. - 5-е изд. - Москва: ИЦ РИОР, 2010. - 220 с. - ISBN 978-5-369-00563-7..

2. Поздняков В.Я. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учебник / под ред. А.П. Гарнова. В.Я. Позднякова — Москва: ИНФРА-М, 2023. — 366 с. — ISBN 978-5-16-009995-8.

3. Савицкая, Г. В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: учебник / Г.В. Савицкая. — 6-е изд., испр. и доп. — Москва: ИНФРА-М, 2024. — 378 с. — ISBN 978-5-16-006707-0.

4. Чернышева, Ю. Г. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия (организации): учебник / Ю.Г. Чернышева. — Москва: ИНФРА-М, 2023. — 421 с. — ISBN 978-5-16-012750-7.

5. Шерemet, А. Д. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учебник / А. Д. Шерemet. — 2-е изд., доп. — Москва: ИНФРА-М, 2024. — 374 с. — ISBN 978-5-16-018982-6.

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. 43.



Рис. 43. 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. 44



Рис. 44. Признаки инвестиций на предприятиях ЖКК

Для того чтобы полностью раскрыть сущность инвестиций на предприятиях ЖКК необходимо рассмотреть функции инвестиций, которые представлены на рис. 45.

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. 45. 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:

$$NPV = \sum \frac{CF}{(1+i)^n} - IC \quad (18),$$

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:

$$PI = \sum \frac{CF}{(1+i)^n} / IC \quad (19),$$

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:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_{i_1}}{NPV_{i_1} - NPV_{i_2}} * (i_2 - i_1) \quad (20),$$

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:

$$DPP = IC / (\sum \frac{CF}{(1+i)^n} / t) \quad (21),$$

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:

$$ARR = \frac{PN}{0.5*(IC-RV)} \quad (22),$$

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.

В современных условиях успешная деятельность предприятий

ЖКК невозможна без инновационного аспекта. Достижение стратегических и тактических целей развития предприятия опирается на внедрение высоких технологий, комплексного процесса по разработке, внедрению и последующего использования нововведений, способствующих росту эффективности работы предприятия ЖКК, как в разрезе отдельно взятого структурного подразделения, так и организации в целом.

Ученые изучающие данный аспект экономической науки, различают термины «нововведения» и «инновации». Ввиду того, что термин «инновации» является более широким понятием, нежели «нововведения». На рисунке рассмотрим взаимосвязь данных терминов (рис. 46).



Рис. 46. Взаимосвязь понятий «новшество-нововведение-инновация» на предприятиях ЖКК

Впервые понятие «инновация» встречается в научно-исследовательских трудах историков культуры XIX века. В экономическую науку термин «инновация» был введен экономистом, социологом, политологом и историком экономической мысли Йозефом Шумпетером. Автор рассматривал инновацию, с точки зрения, средства, способствующего преодолению экономического кризиса.

П. Друкер, являющийся одним из самых влиятельных теоретиков в сфере менеджмента XX века, определил «инновации», как инструмент, некое средство предпринимателей, при помощи которого изменения используются, в качестве шанса осуществления нового вида бизнеса или услуг.

В более широком смысле инновации, рассматривал доктор философии в экономике Б. Санто, по своей структуре, автор определял инновации в качестве общественно-экономического процесса, в результате которого совокупность идей, вследствие их практического использования ведет к разработке технологии, отличающейся более функциональными и по своему содержанию наилучшими свойствами. Положительным следствием от внедрения инновации будет выступать

рост прибыли в качестве основополагающего экономического эффекта.

Таким образом, следует сказать о едином подходе к определению инноваций, как среди авторов отечественной, так и зарубежной научно-практической литературы. В целом, экономические деятели, рассматривают инновации, как научно-технический прогресс, заключающийся в разработке принципиально новых или усовершенствованных, в ходе модернизации продуктов и технологий, приведении их в соответствии с актуальными требованиями рынка. На рисунке рассмотрим основные подходы современности к определению понятия «инновации» (рис. 47).



Рис. 47 Основные подходы к определению понятия «инновации» на предприятиях ЖКК

Касательно отдельно взятых предприятий ЖКК, наиболее целесообразно использовать подход к определению, основанный на взаимосвязанных между собой процессах с учетом финансовых возможностей хозяйствующего субъекта, то есть включающий в себя элементы инвестирования, НИОКР, направления развития в сфере новых технологий производства и материально-технического обеспечения.

В экономической литературе насчитываются сотни определений

понятию «инновация». В зависимости от объекта и предмета исследования экономисты рассматривают 4 основных подхода к пониманию данного определения:

- инновация как результат;
- инновация как процесс;
- инновация как изменение;
- инновация как средство.

Большинство авторов, к которым относятся Фатхутдинов Р.А., Сурин А.В., Молчанова О.П., Шабанова М.М. и другие, в своих работах, рассматривают инновации, с точки зрения, результата. То есть инновации являются неким конечным результатом, принципиально новым или усовершенствованным с целью получения экономического, научно-технического, социального или иного эффекта, а также способные удовлетворить определенные общественные потребности.

Большинство авторов, посвятивших свои научно-практические работы теме инновационной деятельности, склонны считать, что структура инновационного потенциала любого предприятия, вне зависимости от ее организационно-правовой формы или вида ее деятельности, образуется из 3-х основных компонента. Данными составляющими являются ресурсный потенциал предприятия, внутренние способности к дальнейшему развитию, а также готовность предприятия к воплощению инновации (компонент результативности), иными словами получение нового инновационного продукта и/или услуги. Составляющие структуры взаимно дополняют друг друга и лишь при взаимодействии всех трех компонентов возможна реализация инновационного потенциала предприятия.

Объектами инновационной деятельности на предприятиях ЖКК могут быть новшества, представляющие собой разного рода формы, зависящие от их применения и дальнейшего внедрения в жизнь. На сегодняшний момент времени интеллектуальную собственность выделяют в качестве объект инновационной деятельности первостепенной важности, в первую очередь, это касается промышленной сферы. Интеллектуальная собственность на предприятиях ЖКК, представляет собой открытия, предложения по оптимизации технологических процессов, изобретения, товарные знаки, а также разного рода документы, связанные с производственными, управленческими и иными процессами на предприятии ЖКК.

Субъектами инновационной деятельности обычно являются заказчики, исполнители инновационных программ, а также потребители инновационных продуктов и/или услуг.

Исходя из вышепредставленных определений, в рамках анализа, инновации являются результатом совокупности действий, включающим в себя, в том числе, процесс инвестирования в новый продукт/технологию, с последующим внедрением его на рынок и обеспечением хозяйствующего субъекта конкурентными преимуществами. В результате этого, инновации выполняют три основные функции, представленные на рис. 48.



Рис. 48. Функции инноваций на предприятиях ЖКК

Комплексность вышепредставленных функций дает максимальный эффект от инновационного процесса на предприятии ЖКК. Воспроизводственная функция, говорит о том, что инновационный прогресс является основным источником для финансирования производства и его последующего расширения. Финансовые доходы, полученные за инновационный продукт и/или технологию, помогают создать предпринимательскую прибыль. Иными словами, сущность функции формируется из постоянной прибыли от реализации инноваций, а также из применения их в качестве основы для получения финансов.

Инвестиционная функция заключается в целесообразном перераспределении финансовых средств на предприятии ЖКК с учетом того, что полученная прибыль в результате внедрения инноваций, по итогу будет направлена в капитал и станет основой для последующего роста чистой прибыли на предприятии.

Стимулирующая функция, направлена на развитие целеполагания на хозяйствующем субъекте с последующим побуждением к не-

прерывному развитию всех имеющихся процессов, в том числе производственных, управленческих и т.д. Более того, стимулирующая функция направлена на применение более современных форм управления, как предприятием ЖКК в целом, так и отдельными ее компонентами, а именно финансами, кадровой политикой, экономической деятельностью и пр.

Инновационный процесс на предприятиях ЖКК состоит из нескольких этапов, представленных на рис. 49.

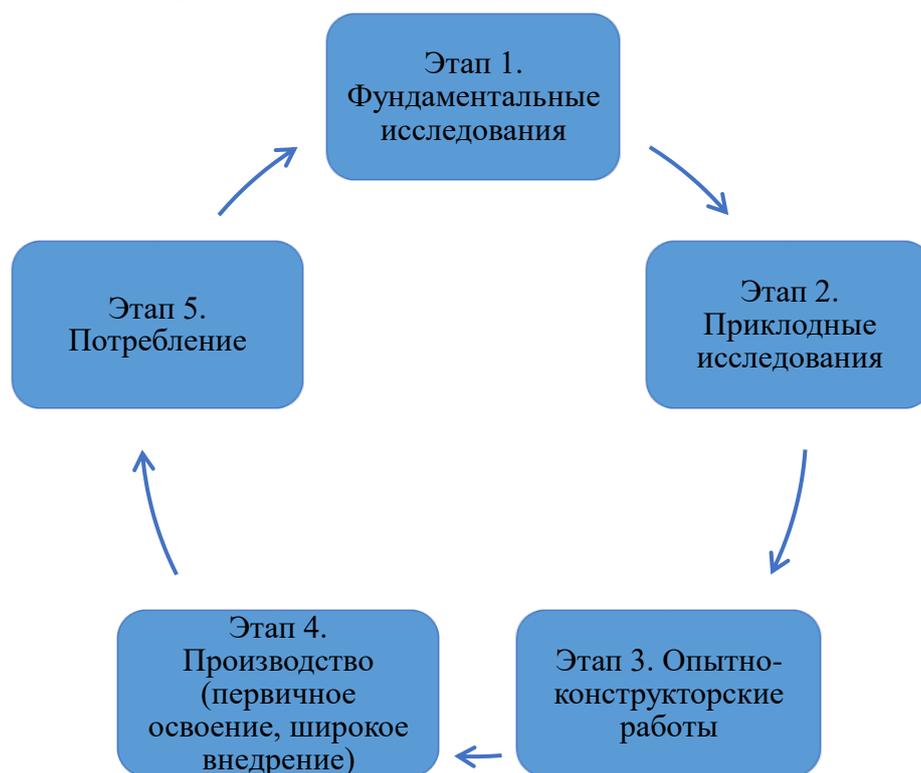


Рис. 49 Этапы инновационного процесса на предприятиях ЖКК

Инновационный процесс следует рассматривать, с точки зрения, совокупности последовательных действий, направленных на создание инновационного продукта и/или услуги, начиная с фундаментального исследования и заканчивая потреблением новшества. Авторы научно-практических работ, выделяют ряд моделей инновационного процесса, наиболее популярными из которых являются линейные, интерактивные, а также модели с обратными связями.

Таким образом, появление инновационного продукта является составной частью инновационного процесса, а не только его конечным результатом. Процесс состоит из ряда этапов, последовательных действий, в совокупности заключающийся в преобразовании некой идея в

конечный продукт с последующим внедрением на рынок.

С точки зрения характерных особенностей, рассмотрим каждый из этапов инновационного процесса, с представленных на рис. 49 более подробно:

1 этап. Фундаментальные исследования. Этап заключающийся в исследовании, сборе и систематизации исходной информации по объекту исследования, актуальных потребностях и тенденциях развития рассматриваемой проблематики. Этап является отправной точкой в разработке инновационного продукта, первостепенной целью которого является формирование социально-экономически выгодных идей для предприятия, с последующей выработкой возможностей их использования в технологическом, организационном или ином процессе предприятия. Детализировано функциональные исследования следует подразделить на два подэтапа – теоретический (сбор данных на основе анализа прикладных работ, гипотез) и поисковой, заключающийся в систематизации данных с целью нахождения новых (актуальных) методов организации и внедрения новых технологий производства.

2 этап. Прикладные исследования. Данный этап характеризуется формированием путей внедрения, найденных на предыдущем этапе результатов. Иными словами, созданием некой модели с последующим исследованием ее качественных показателей, а также устранением возможных отрицательных последствий внедрения данной модели. Более того, формируется перечень возможных рисков с целью своевременного их упразднения или принятием мер по их снижению степени их влияния. В результате всех рассчитанных качественных характеристик модели формируется техническое задание, некий макет для дальнейших разработок и внедрения инновационного продукта/технологии.

3 этап. Опытно-конструкторские работы. Этап характеризуется процессом производства модели инновационных товаров/технологий, на основе результатов ранее проведенных прикладных исследований, а также составленной научно-технической документации. Отметим, что НИОКР осуществляется, как на базе специализированных лабораторий, так и в подразделениях крупных организаций, отвечающих за научно-производственный процесс. На выходе опытно-конструкторских работ разработчики имеют модель, иными словами, опытный образец, который впоследствии будет включен в производство и первичное основании на рынке.

4 этап. Производство (первичное освоение и широкое внедрение инноваций). Характеризуется первичным освоением инноваций - это внедрение результатов разработки в жизнь. На данном этапе необходимо проанализировать рыночные возможности, финансовую обеспеченность, наличие всех необходимых документов, подготовить производственный процесс, наладить выпуск продукции или услуги на рынок, освоить рынок сбыта.

5 этап. Потребление, характеризующее фактический эффект от внедрения инновации в производственный, организационный и иной процесс на предприятии ЖКК. Происходит постепенное стабилизирование затрат за счет наращивания финансовых объемов от реализации новшеств. Экономическая, экологическая или социальная эффективность делает рациональным освоение внедренного на предприятии новшества

Таким образом, инновационный процесс на предприятии ЖКК представляет собой совокупность последовательных действий, направленных на создание инновационного продукта и/или услуги, начиная с фундаментального исследования и заканчивая потреблением новшества.

5.4. Основополагающие классификации инноваций на предприятиях жилищно-коммунального комплекса

В настоящее время выделяют ряд классификаций, разделяющих инновации на предприятиях ЖКК по тем или иным признакам, в зависимости от видения автора данной темы исследования. Наличие множества классификации обусловлено и тем, что выбор объекта инноваций является важной процедурой, поскольку именно данный шаг предопределяет последующую инновационную деятельность, результатом которой будет являться рост производственной эффективности, наукоемкость продукции и увеличение ее объемов с последующим повышением финансовой стабильности предприятия и ее конкурентоспособности. Единой общепризнанной классификации инноваций не существует, поэтому целесообразно рассмотреть несколько классификаций, предложенные наиболее известными авторами, являющимися специалистами в данной области. Рассмотрим некоторые из них.

Первая классификация инноваций была предложена И. Шумпертом, который сгруппировал инновации по 5 основным типам (рис. 50).

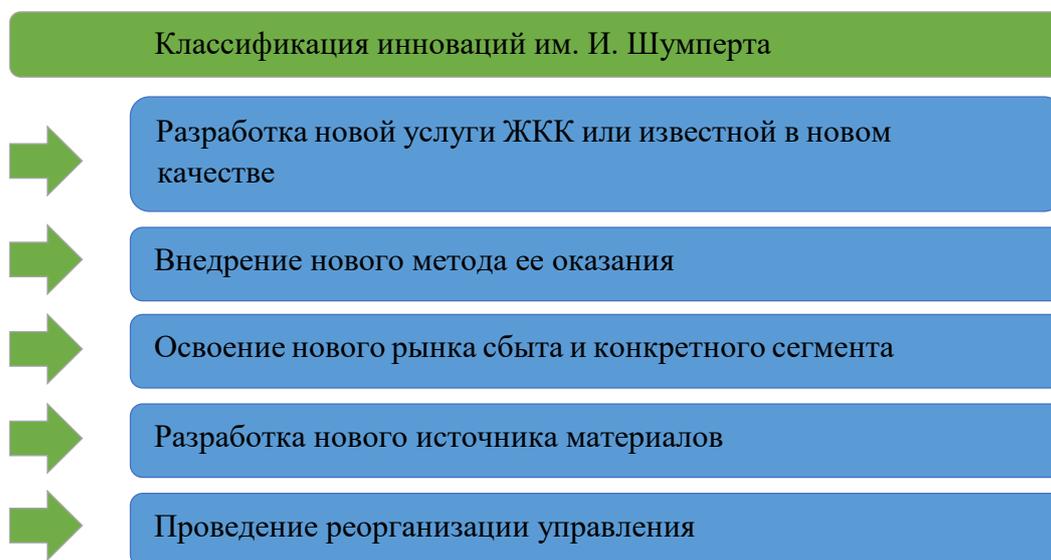


Рис. 50 Классификация инноваций на предприятиях ЖКК по И. Шумперту

Вышепредставленная классификация является наиболее упрощенной в сравнении с классификациями, разработанными иными авторами. Рассматривая современную отечественную научную литературу, можно выделить классификации инноваций В.В. Горшкова, Э.А. Уткина, Г.И. Морозовой, А.И. Пригожина и иных авторов.

В свое время, инновации были разделены на пять основных групп в соответствии с классификационными признаками, предложенными А.И. Пригожиным и используемые в дальнейшем многими авторами в своих работах, посвященным данной тематике исследования (табл. 32).

Классификация инноваций базируется на пяти основных признаках, включающих, в свою очередь, от 2-х до 5-ти видов инноваций. Более того, важно отметить, что 4-е и 5-е деление классификаций в наибольшей мере выражают качественные характеристики и оказывают влияние на экономическую составляющую деятельности объекта исследования. Именно по данным признакам, возможно оценить последствия внедренных инноваций в текущее производство и обосновать эффективность принятых ранее управленческих решений.

Наличие разного рода классификаций позволяет предприятиям, в практической деятельности, выбрать наиболее подходящую, отвечающую видам их деятельности и актуальности инновационных аспектов

хозяйствующего субъекта.

Под руководством С.Д. Ильенковой, рядом авторов была разработана и предложена следующая классификация инноваций, представленная в таблице 33.

Таблица 32

Классификация инноваций на предприятиях ЖКК по А.И. Пригожину

№ п/п	Классификационный признак	Вид инноваций
1.	Инновации по форме распространённости	Единичные и диффузные
2.	Инновации по их месту в производственном цикле	Сырьевые, обеспечивающие и продуктовые
3.	Инновации в соответствии с уровнем преобладания	Замещающие, отменяющие, возвратные, открывающие и ретро-введения
4.	Инновации по ожидаемому занятию доли рынка	Локальные, системные и стратегические
5.	Инновации по уровню потенциала и степени новизны	Радикальные, комбинаторные и совершенствующие

Таблица 33

Классификация инноваций на предприятиях ЖКК по С.Д. Ильенковой

№ п/п	Классификационный признак	Вид инноваций
1.	Инновации в зависимости от технологических параметров	- продуктовые; - процессные
2.	Инновации в зависимости от новизны исполнения	- новые для отрасли в мире; - новые для отрасли в стране; - новые для предприятия.
3.	Инновации по месту влияния на предприятии	- инновации на «входе»; - инновации на «выходе»; - инновации системной структуры
4.	Инновации по уровню вносимых изменений в технологический процесс на предприятии	- радикальные (базовые); - улучшающие; - модификационные
5.	Инновации по сфере своей деятельности	- технологические инновации; - производственные инновации; - экономические инновации; - торговые инновации; - социальные инновации; - инновации в области управления.

Доктор экономических наук И.Т. Балабанов в рамках своих прикладных исследований классифицирует инновации в зависимости от

целевого, внешнего и структурного признака (рис. 51).

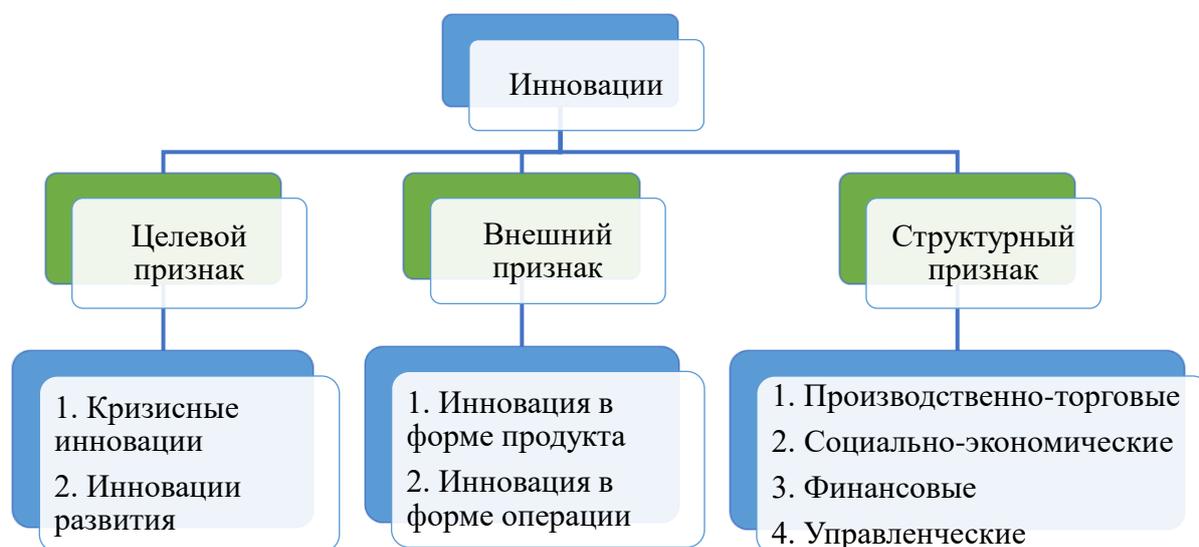


Рис. 51 Классификация иноваций на предприятиях ЖКК по д.э.н. И.Т. Балабанову

Согласно приведенной выше классификации следует отметить, что:

- 1) целевой признак – определяет основополагающую цель иновации, а также ее временной аспект (требует ли цель незамедлительного достижения или она основывается на долгосрочной перспективе);
- 2) внешний признак – определяет иновации в форме их дальнейшей реализации на рынке;
- 3) структурный признак - определяет иновации, как совокупность элементов, составляющих структуру отраслевой принадлежности предприятия.

Не менее заслуживающей внимания является классификация П.Н. Завлина, подразделяющего иноваций на 7 основных типов, представленных в таблице 34.

Каждый автор, участвующий в разработке классификации иноваций, опирается, прежде всего на свои исследования, теоретические и практические разработки отечественных и зарубежных аналитиков, а также концептуальные основы исследуемой проблемы.

Классификация инноваций на предприятиях
ЖКК по П.Н. Завлина

№ п/п	Классификационный признак	Вид инноваций
1.	Инновации по области их применения	Управленческие, организационные, социальные и промышленные
2.	Инновации по этапам НТП	Научные, технические, технологические, конструкторские, производственные и информационные
3.	Инновации по степени их интенсивности	«Бум», равномерные, слабые и массовые
4.	Инновации по темпам их осуществления	Быстрые, замедленные, нарастающие, равномерные и скачкообразные
5.	Инновации по масштабу их влияния	Трансконтинентальные, транснациональные, региональные, крупные, средние и мелкие
6	Инновации по степени их результативности	Высокие, низкие и стабильные
7	Инновации по форме их эффективности	Экономические, социальные, экологические и интегральные

Обобщение и систематизация классификационных признаков с последующим созданием единообоснованной классификации имеет для всех всей совокупности предприятий ЖКК практическую значимость, ввиду того, что обладает потенциальной способностью дать менеджерскому составу детальное представление о характеристиках инноваций, а также выработать предложения по развитию тех отраслей предприятия, имеющих наибольший инновационный потенциал. Ввиду этого, необходимо рассмотреть общую (традиционную) классификацию инноваций по различным признакам на рис. 52.

Таким образом, рассмотрев ряд классификаций, можно сказать, что экономисты акцентируют свое внимание на обязательном технологическом содержании инноваций, тем самым классификация инноваций зависит от конечных результатов.

В целом, содержание понятия «инновации» рассматривается с точки зрения эффективности нововведений, например, в технологическом процессе предприятия ЖКК, а основное значение в деятельности хозяйствующего субъекта имеют, с точки зрения, его экономической составляющей.



Рис. 52. Общая классификации инноваций на предприятиях ЖКК по ряду признаков

Иными словами, одним из способов оценки того или иного процесса внедрения инноваций на предприятие ЖКК, является экономический рост количественных и качественных показателей после реализации нововведенных продуктов, технологий или услуг.

5.5. Методологические основы оценки инноваций на предприятиях жилищно-коммунального комплекса в отечественной и зарубежной практике

В современных условиях развития экономической составляющей страны, проблематика роста эффективности, как крупных, так и малых предприятий ЖКК становится весьма актуальной и требующей детальной проработки. В данном случае инновационная деятельность предприятий ЖКК выходит на передний план и является основой меха-

низма повышения результативности деятельности любого хозяйствующего субъекта, а также концептуальной основой выхода экономики того или иного государства из состояния кризиса, в том числе за счет внедрения инноваций (новшеств).

Инновационная деятельность требует значительных затрат, которые в свою очередь, не всегда оправданы, то есть данная область исследования имеет высокую степень риска, а также возможные негативные последствия для предприятия ЖКК, как в виде убытков, так и организационных, и управленческих потерь. В связи с этим и возникает потребность в разработки и внедрения оценки инновационной деятельности предприятий ЖКК, обосновывающей экономическую эффективность внедрения тех или иных новшеств.

Оценка инновационной деятельности хозяйствующих субъектов является очевидной проблемой в виду отсутствия точно разработанного механизма и/или сконструированной модели. Оценка инновационной деятельности (активности) любого предприятия ЖКК зависит от актуальности позиции и точности управленческого звена при принятии решений в области инновационной составляющей. Структура управления в данном случае должна исходить из существующих потребностей предприятия ЖКК в производственной, организационной, технологической и иной области, а управленческие решения должным образом отражать видение и миссию предприятия.

В настоящее время научно-практическая литература содержит ряд работ, посвященных данной проблеме, однако не всегда нашедших свое отражение на практике. Более того, важно отметить, недостаточность целостности данных методических разработок. Ввиду этого, следует выделить пять основных направлений деятельности предприятия ЖКК, на которые необходимо обратить внимание при оценке инновационной деятельности с целью обеспечения ее актуальности и полноты исследования.

- Исследование инновационной деятельности должно исходить из учета финансового состояния предприятия ЖКК, а также объективности и полноты информации, имеющейся у руководящего звена в области оценки инновационной активности хозяйствующего субъекта;
- Исследование инновационного потенциала предприятия ЖКК, включая соответствие имеющихся ресурсов, в том числе финансовых, кадровых, информационных и интеллектуальных, требованиям

инновационного развития;

- Исследование инновационного климата, а именно оценка текущего влияния внешнего окружения на инновационную деятельность предприятия ЖКК;

- Оценка сравнительной инновационной активности предприятия ЖКК;

- Расчет и дальнейший анализ количественных и качественных показателей системы инновационной деятельности предприятия ЖКК.

В целом стоит отметить, что все методы оценки инновационной деятельности предполагают соизмеримость затрат, приходящихся на инновации и конечных результатов, в том числе в виде увеличения чистой прибыли, выработки и иных аспектов деятельности предприятия ЖКК. Общепринятые в экономике направления развития предприятий ЖКК, позволяют в той или иной мере оценить инновационную деятельность объекта исследования:

- научно-информационный уровень предприятия ЖКК;
- технический уровень предприятия ЖКК;
- технико-экономическая эффективность инновационных проектов.

Практическая деятельность в разрезе инновационного развития предприятий ЖКК свидетельствует об отсутствии метода планирования, анализа и оценки инновационной деятельности хозяйствующего субъекта, более того, отсутствует систематизированная совокупность показателей (коэффициентов) оценки. В разрезе отчетной документации организаций фиксируется ряд показателей, отражающих пусть и не полно, но частично инновационную составляющую предприятия ЖКК, которая в последствии может быть использована для расчета коэффициентов эффективности реализуемой инновационной деятельности в рамках объекта исследования.

В таблице рассмотрим эффекты инновационной деятельности, фиксируемые в финансовой и статистической отчетности предприятия ЖКК (табл. 35).

Формы отчетности, приведенные в вышепредставленной таблице, позволяют стандартизировать группы показателей, характеризующих инновационную деятельность предприятия ЖКК и при правильной их систематизации оценить перспективы развития или же отме-

тить негативные тенденции данной сферы деятельности хозяйствующего субъекта. Сведения должны быть открыты и приведены с формой отчетности для большей эффективности расчета данных показателей. Собираемые показатели должны быть сопоставимы и применимы для любого вида анализа и статистической обработки.

Таблица 35

Эффекты инновационной деятельности, фиксируемые в финансовой и статистической отчетности предприятия ЖКК

Эффекты	Отчетность предприятия ЖКК			
	Статистическая отчетность		Бухгалтерская отчетность	
	Формы			
	1	2	4	5
Финансовый, инвестиционный		+	+	+
Научно-технологический	+		+	+
Экономический			+	
Ресурсный		+	+	

В результате полученной информации, фиксируемой в финансовой и статистической отчетности, возможно оценить финансовый, инвестиционный, научно-технический, экономический и ресурсный эффект от внедрения инновации.

В отечественной и зарубежной практике оценки эффективности инноваций на предприятиях наиболее распространенными являются методики:

1. STAR - методика многофакторного анализа инновационной деятельности на основе экспертных оценок (рис. 53).

В целом, методика STAR выражается в 15 основных факторах, оценка которых, способна определить степень их влияния на реализуемость инноваций и их дальнейшую коммерциализацию. В основе этого же метода, предусмотрена экспертная оценка, заключающаяся в выстраивании позиций риска реализации того или иного проекта в рамках инновационного развития по степени их возможного возникновения. Каждый отдельный эксперт выставляет баллы в диапазоне от 0 до 10, после чего происходит оценка риска с учетом веса фактора. Так, на

основании результатов экспертизы по данным факторам, определяется уровень риска инновации и его отношение к предельному, установленному согласно методике в таблице ниже (табл. 36).

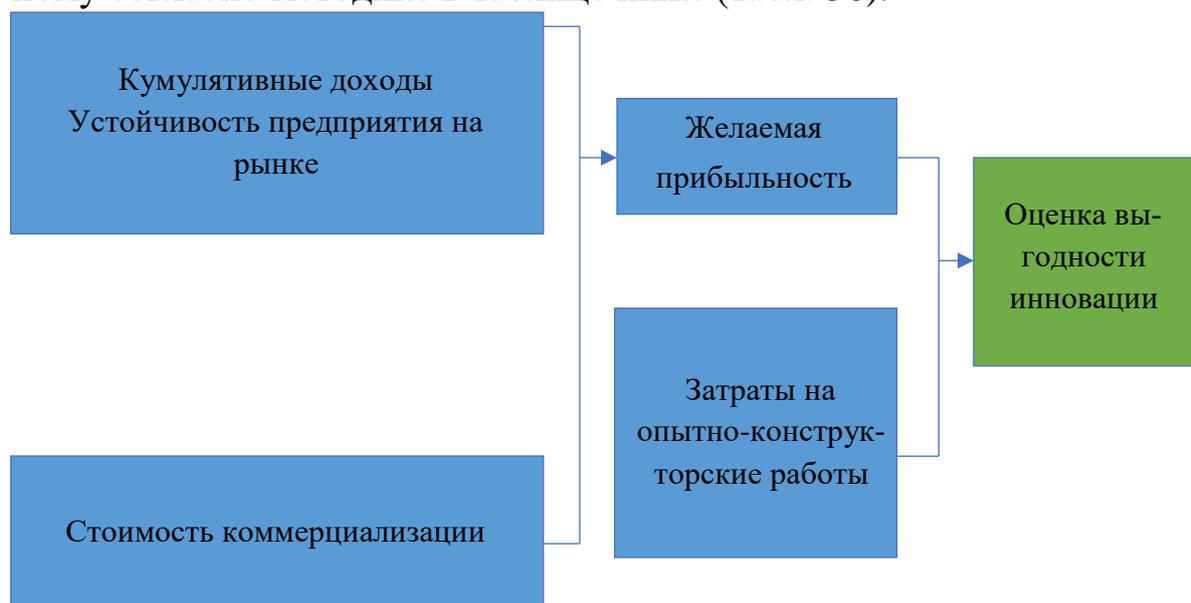


Рис. 53. Концепция системы STAR для предприятий ЖКК

Таблица 36

Оценка уровня рискованности проекта по методике STAR

Уровень риска инновационной деятельности	Сумма баллов	Отношение оцененного уровня к предельному
Нерискованный проект	0 - 125	0 - 0,1
Минимальный риск	125 - 375	0,1 - 0,3
Средний риск	375 - 750	0,3 - 0,6
Полный риск	938 - 1 250	0,75 - 1

Отметим, что, ряд авторов, придерживается позиции, что интегральные оценки являются основообразующим фактором методики STAR, а также выходят на первый план на таких этапах инновационного процесса, как разработка проекта и сравнение альтернативных вариантов при их разработке.

2. BSC (Balanced Scorecard) - сбалансированной системы показателей для анализа приоритетности инновационных проектов. В рамках методологии ВКГ используется 4-е базовые проекции (финансы, клиенты, внутренние процессы, инновации).

Разрабатываемые сбалансированные показатели согласуются с критериями эффективности бизнес-процессов (рис. 54).

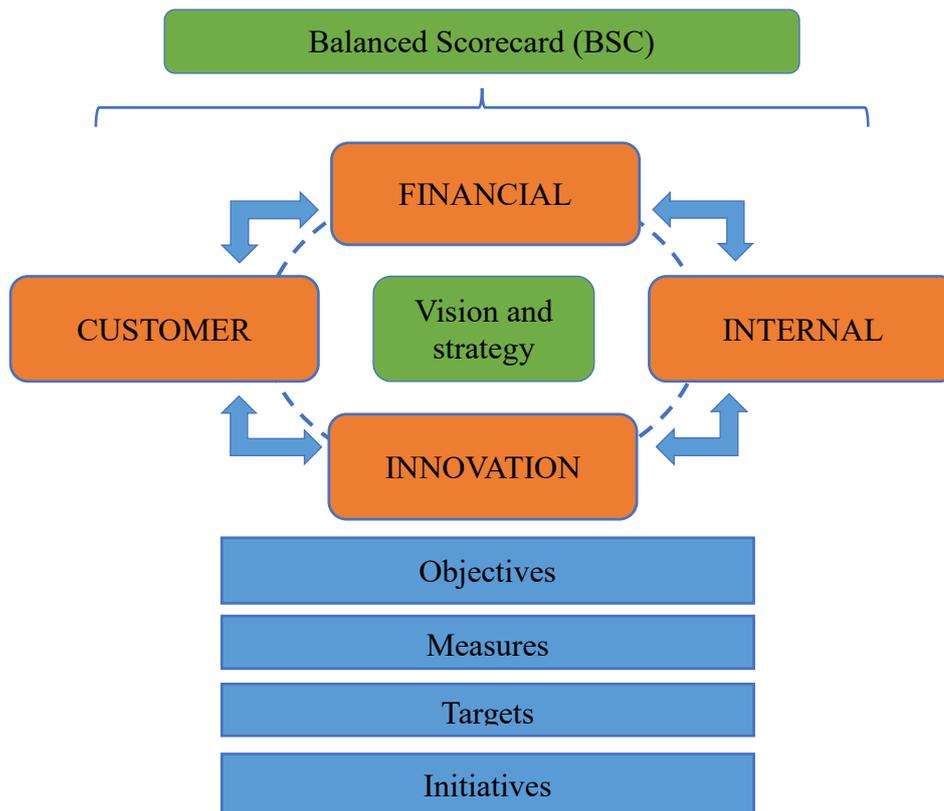


Рис. 54. Графическое изображение BSC для предприятий ЖКК

Вышепредставленное графическое изображение, позволяет, выделить четыре элемента методики BSC взаимосвязанных между собой и непосредственно влияющих на достижение стратегической цели предприятия ЖКК. Более того, за счет сбалансированности данных элементов, ключевые показатели влияющие на успешность реализации инновационных проектов уравновешивают друг друга.

Иными словами, стратегическая карта формируется на этапе планирования инновационного проекта, на которой отображаются задачи и связи между ними, которые необходимо решить для достижения целевых показателей или же стратегической цели.

Разработанная система сбалансированных показателей BSC базируется на ряде принципах, таких, как:

- Принцип измеримости;
- Принцип комплексности;
- Принцип локализации ответственности;
- Принцип причинно-следственной связи;
- Принцип информационной открытости.

Каждый из вышеперечисленных принципов отражает основную концепцию рассматриваемого метода в рамках оценки инновационной деятельности предприятия ЖКК.

Принцип измеримости отражает содержание метода с точки зрения установленных показателей, характеризующих эффективность достижения стратегической цели предприятия ЖКК.

Принцип комплексности предполагает охват всех показателей, характеризующих деятельность предприятия ЖКК, а также критичных для достижения стратегических целей объекта. Иными словами, показатели не должны ограничиваться лишь финансовыми или организационными критериями, наоборот необходимо учитывать весь комплекс показателей, начиная с внутренних факторов, таких, как человеческие ресурсы или операционная эффективность и заканчивая внешними факторами, влияющими на инновационную деятельность предприятия ЖКК.

Принцип причинно-следственной связи характеризует показатели с точки зрения системы взаимосвязанных элементов. Другими словами, стратегия представляет собой некую цепочку следующих друг за другом задач и объединённых между собой причинно-следственными связями и в конечном счете влияющих на достижение стратегической цели предприятия ЖКК.

Принцип локализации ответственности подразумевает наличие ответственного лица, закрепленного за реализацией той или иной части стратегической цели и достижение установленных показателей. Более того, зачастую, назначаются лица, ответственные за конкретные задачи, иными словами, в каком-то роде, происходит делегирование полномочий в рамках ответственности.

Принцип информационной открытости обеспечивает прозрачность процесса реализации стратегической цели, обеспечивая понимание своего места каждого отдельного сотрудника, в том числе для реализации своего трудового потенциала. Каждый отдельный сотрудник понимает какие задачи перед ним стоят и более того какие ожидания на него возложены.

Также стоит отметить, что информационная открытость обеспечивает эффективное взаимодействие между структурными подразделениями, что в последствии выражается в росте соответствующих показателей и результативности деятельности предприятия в целом.

Иными словами, открытость позволяет наладить коммуникационный процесс и получить обратную связь о выполнении стратегических решений.

Таким образом, следует отметить, что система сбалансированных показателей позволяет определить цели, стоящие на текущий момент времени перед хозяйствующим субъектом, определить сроки их достижения, назначить ответственных лиц, а также получить обратную связь о достигнутых в процессе результатах. Более того, обратная связь позволит при необходимости скорректировать решения и снизить возможные негативные риски.

3. IRI (Industrial Research Institute Technique) - методика оценки вероятности технического и коммерческого успеха инновационных проектов на предприятиях ЖКК.



Рис. 55 «Закрепленные» шкалы методики IRI для предприятий ЖКК

Методика, в отличие от вышепредставленных, характеризуется большей степенью определённости и наличием закреплённых шкал оценки уровня рискованности того или иного проекта. «Закрепленные шкалы представлены на рис. 55, в зависимости от принадлежности факторов успеха, технического или же коммерческого.

В зависимости от суммарной составляющей баллов, которые эксперты выставляют каждой из шкалы, проводится соотношение оцененного показателя к предельному, установленному в таблице (табл. 37).

Таблица 37

Оценка уровня рискованности проекта по методике IRI

Уровень риска инновационного проекта	Сумма баллов	Отношение оцененного уровня к предельному
Нерискованный проект	4,6 - 5,0	0 - 0,1
Минимальный риск	3,8 - 4,6	0,1 - 0,3
Средний риск	2,6 - 3,8	0,3 - 0,6
Высокий риск	2,0 - 2,6	0,6 - 0,8
Полный риск	1,0 - 2,0	0,8 - 1,0

Несмотря на то, что данные методики используются довольно обширно, они имеют ряд недостатков методического характера, которые необходимо при возможности упразднить:

1) первым недостатком является дублирование рисков в методике STAR, что на выходе затрудняет приведение результатов в единый вид, иными словами происходит их двойственность, в методике же IRI перечень оценок чересчур узок и не позволяет разносторонне оценить ряд показателей составляющих инновационную сферу хозяйствующего субъекта. Более того обе методики не содержат требуемых критериев, обозначенных нормативными документами;

2) вторым недостатком выступает то, что нет возможности оценить все возможные сценарии развития событий, т.е. оценки непосредственно назначаются экспертами;

3) третий недостаток характеризуется тем, что при компенсации одними результатами других, по которым критериальная оценка является минимальной, происходит раздутие обобщенных результатов, мероприятия, направленные на развитие инновационной сферы, становятся малоэффективными.

4) четвертый недостаток - если оценку осуществляет несколько

экспертов, то из данных методик не всегда ясно, каким образом учитываются их мнения.

Контрольные вопросы:

1. Приведите определение экономической категории «инвестиции»?
2. Назовите классификационные признаки инвестиций на предприятиях ЖКК?
3. Назовите показатели эффективности инвестиционного проектирования на предприятиях жилищно-коммунального комплекса? Приведите их формулы расчета.
4. Приведите определение экономической категории «инновации»?
5. Перечислите функции инноваций на предприятиях ЖКК??
6. Назовите и раскройте сущность этапов инновационного процесса на предприятиях ЖКК?
7. Расшифруйте классификацию инноваций на предприятиях ЖКК по А.И. Пригожину?
8. Расшифруйте классификацию инноваций на предприятиях ЖКК по С.Д. Ильенковой?
9. В чем суть методики оценки инновационной деятельности на предприятиях ЖКК STAR?
10. В чем суть методики оценки инновационной деятельности на предприятиях ЖКК BSC?
11. В чем суть методики оценки инновационной деятельности на предприятиях ЖКК IRI?

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 38

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 18 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 19 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 20 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 21 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 22 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. 39-40 и рис. 56.

Таблица 39

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

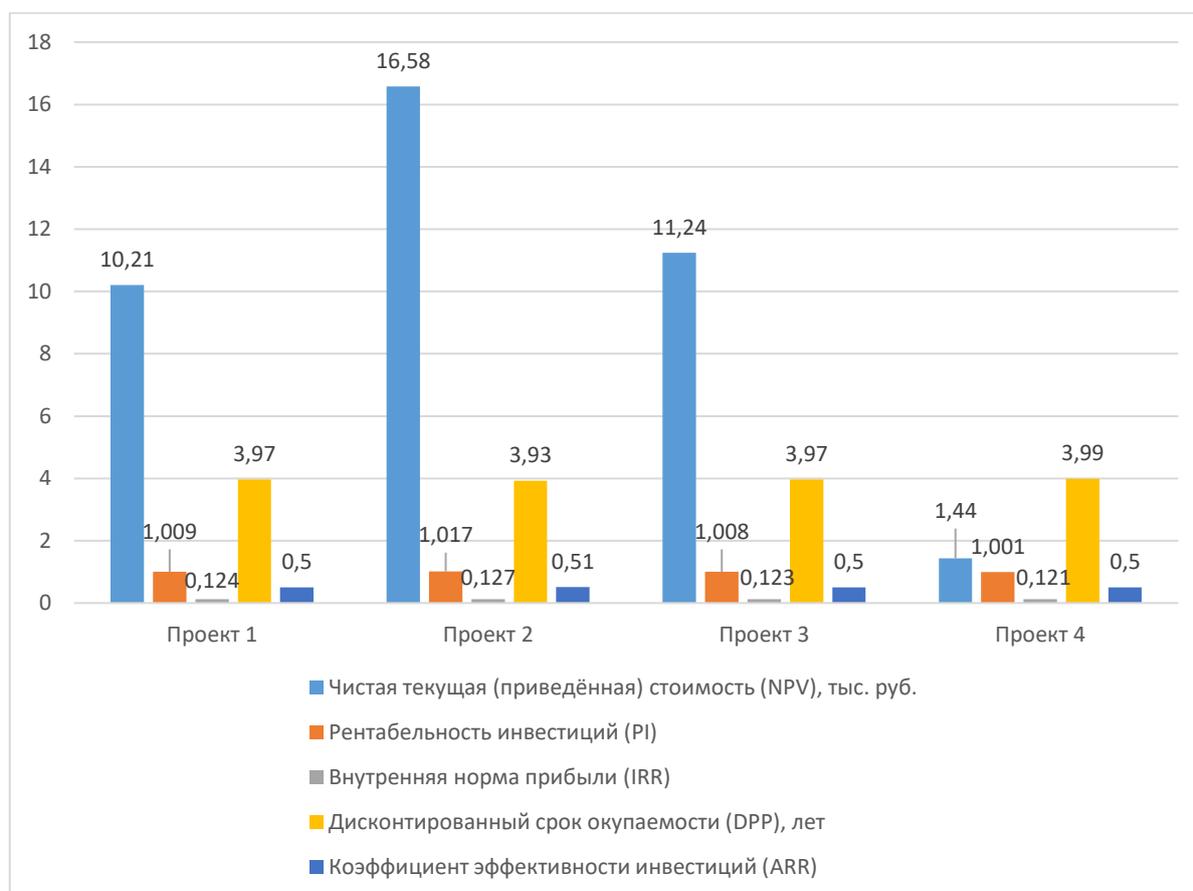


Рис. 56. Итоговые инвестиционные показатели по проектам реструктуризации деятельности предприятия ЖКК

Ранжированный вариант инвестиционных показателей по проектам реструктуризации деятельности предприятия ЖКК будет иметь такой вид (табл. 40):

Таблица 40

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 41

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 42

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 43

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 44

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 45

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:

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. Алексеева, М. Б. Анализ инновационной деятельности: учебник и практикум для вузов / М. Б. Алексеева, П. П. Ветренко. – Москва: Издательство Юрайт, 2021. – 303 с. ISBN 978-5-534-14499-4.

2. Алексеев, А. А. Инновационный менеджмент: учебник и практикум для вузов / А. А. Алексеев. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2021. – 259 с. ISBN 978-5-9916-8107-0

3. Горфинкель, В. Я. Инновационный менеджмент: учебник / под ред. В.Я. Горфинкеля, Т.Г. Попадюк. – 4-е изд., перераб. и доп. – Москва: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2021. — 380 с. ISBN 978-5-392-16305-2

4. Лукасевич, И. Я. Инвестиции: учебник / И.Я. Лукасевич. – Москва: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2023. – 413 с. - ISBN 978-5-9558-0129-2.

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:

$$\Delta P = (P_y / n_m) * n_d \quad (23)$$

где ΔP – 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:

$$P = \sum_{i=1}^n c_i * S \quad (24),$$

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:

$$P_i = V_i^n * T^{к.р} \quad (25),$$

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:

$$P_i = n_i * N_j * T^{к.р} \quad (26),$$

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:

$$P_i = [(S_i * N^{газ.о}) + (n_i * N^{газ.п}) + (n_i * N^{газ.в})] * T^t \quad (27),$$

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:

$$P_i = S_i * N_t * T_t \quad (28),$$

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:

$$P_i = V_d * (S_i/S_{\text{об}}) * T_t \quad (29),$$

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:

$$P_i = (V_i^{\Pi} + V_i^{\text{одн.}} * (S_i/S_{\text{об}})) * T_t \quad (30),$$

где V_i^{Π} – 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:

$$V_i^{\text{одн.}} = V_{\text{д}} - \sum_i V_i^{\Pi} \quad (31),$$

Размер платы за коммунальные услуги (за исключением отопления) на общедомовые нужды в доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется по формуле:

$$P_i^{\text{одн.}} = V_i^{\text{одн.}} * T^{\text{к.р}} \quad (32),$$

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 (30) – (33).

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:

$$V_i^{\text{одн.1}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - \sum_i V_i^{\text{ГВ}} - V^{\text{кр}}) * \frac{S_i}{S_{\text{об}}} \quad (33)$$

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:

$$V_{жил.н} = N_j * n_v \quad (34),$$

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:

$$V_i^{одн.2} = (V^д - \sum_u V_u^{неж.} - \sum_v V_v^{жил.н.} - \sum_w V_w^{жил.п.} - V^{кр}) * \frac{S_i}{S_{об}} \quad (35),$$

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:

$$V_{жил.н} = N_j * n_v \quad (36),$$

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:

$$V_{жил.н} = (S_v * N^{газ.о}) + (n_v * N^{газ.п}) + (n_v * N^{газ.в}) \quad (37),$$

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 (30).

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 (38):

$$\Delta P_i = \sum_{i=1}^k P_i * \sum_{q=1}^p m_{q,i} - P_i \quad (38)$$

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:

$$C_1 = \text{ССЖКУ}_p * n - \text{МДД}_p / 100 * Д \quad (39),$$

где C_1 – размер субсидии (руб.);

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;

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:

$$C_1 = \text{ССЖКУ}_p * n - \text{МДД}_p / 100 * К * Д \quad (40),$$

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:

$$C_2 = \text{ССЖКУ}_p * K_n * n - \text{МДД}_p / 100 * К * Д \quad (41),$$

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 стандартов 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 46

Основные экономические характеристики по
жилищно-коммунальным услугам многоквартирного дома

Показатель	Ед. изм.	Величина показателя
Теплоснабжение		
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 ²	65,6
Общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома	м ²	19569,8
Тариф на тепловую энергию	руб.	2350,57
Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению	Гкал/ м ²	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 ³	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 ³	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	223
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 ³	10,3
Тариф (цена) на газоснабжение	руб.	9,26

Норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению	м ²	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 ²	4
Тариф (цена) на горячее водоснабжение	руб.	152,79
Норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению	м ²	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 29, для всех остальных услуг – формулу 32 из лекционного материала.

$P_{\text{тепло}} = V_d * (S_i/S_{\text{об}}) * T_t = 354,1 * (65,6/19569,8) * 2350,57 = 2790,08$
руб.

$$P_{\text{хол.водос.}} = V_i^n * T^{\text{к.р}} = 15 * (26,64 + 33,07) = 895,65 \text{ руб.}$$

$$P_{\text{электр.}} = V_i^n * T^{\text{к.р}} = 223 * 4,74 = 1057,02 \text{ руб.}$$

$$P_{\text{газ.}} = V_i^n * T^{\text{к.р}} = 10,3 * 9,26 = 95,38 \text{ руб.}$$

$$P_{\text{гор.водос.}} = V_i^n * T^{\text{к.р}} = 4 * 152,79 = 611,16 \text{ руб.}$$

Общую стоимость жилищно-коммунальных услуг при наличии счетчиков можно определить суммированием стоимости всех услуг:

$$P_{\text{комм. услуг}} = 2790,08 + 895,65 + 1057,02 + 95,38 + 611,16 = 5449,29 \text{ руб.}$$

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 28, для всех остальных услуг – формулу 26 из лекционного материала.

$$P_{\text{тепло}} = S_i * N_t * T_t = 65,6 * 0,0402 * 2350,57 = 6198,74 \text{ руб.}$$

$$P_{\text{хол.водос.}} = n_i * N_j * T^{\text{к.р}} = 2 * 6,9 * (26,64 + 33,07) = 824 \text{ руб.}$$

$$P_{\text{электр.}} = n_i * N_j * T^{\text{к.р}} = 2 * 190 * 4,74 = 1801,2 \text{ руб.}$$

$$P_{\text{газ.}} = n_i * N_j * T^{\text{к.р}} = 2 * 9,5 * 9,26 = 175,94 \text{ руб.}$$

$$P_{\text{гор.водос.}} = n_i * N_j * T^{\text{к.р}} = 2 * 4,75 * 152,79 = 1451,5 \text{ руб.}$$

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. 47).

Таблица 47

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. 57).

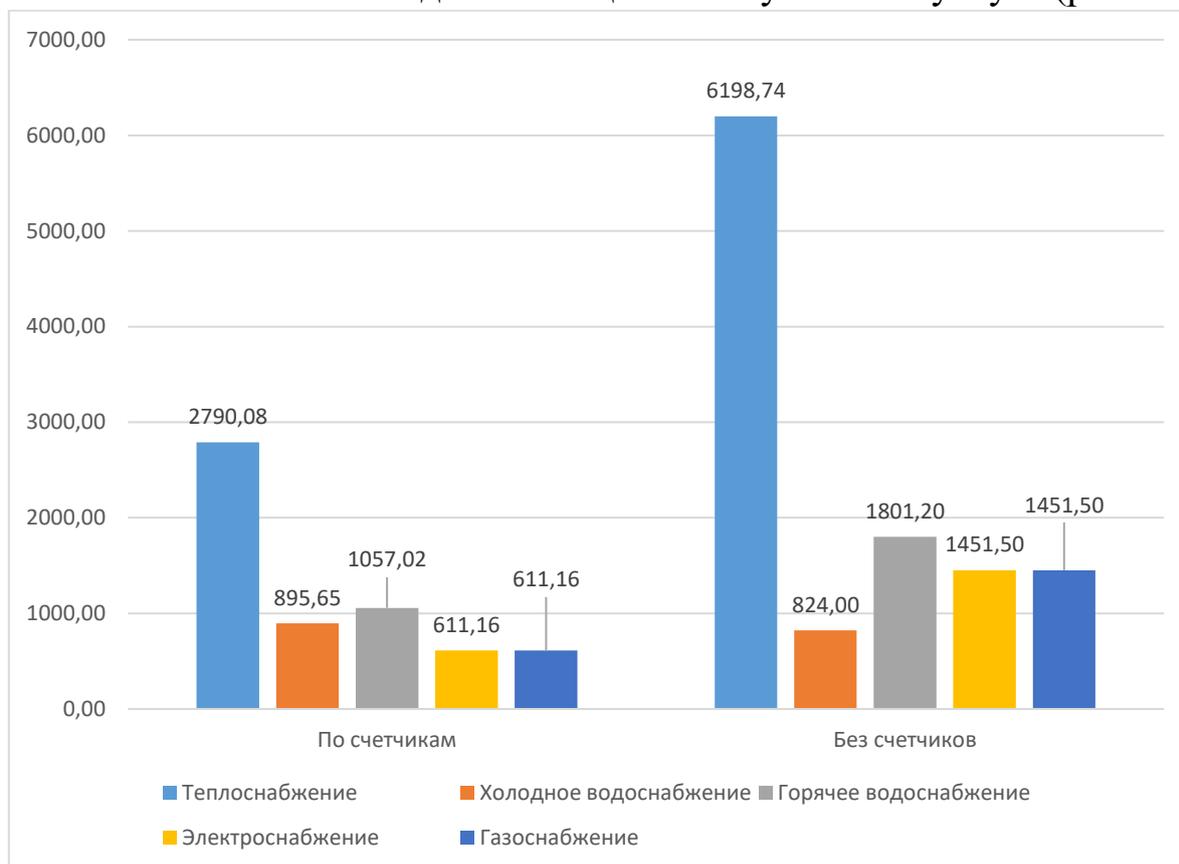


Рис. 57. Соотношение стоимости каждой жилищно-коммунальной услуги при наличии и отсутствии общедомовых счетчиков и счетчиков личного пользования

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 48

Основные экономические характеристики по жилищно-коммунальным услугам многоквартирного дома (Вариант 1)

Показатель	Ед. изм.	Величина показателя
Теплоснабжение		
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 ²	44,2
Общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома	м ²	3568,1
Тариф на тепловую энергию	руб.	2350,57
Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению	Гкал/ м ²	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 ³	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 ³	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	156
Тариф (цена) на электроснабжение	руб.	4,74
Норматив потребления коммунальной услуги по электроснабжению	кВт*ч	190

Окончание табл. 48

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 ²	7,5
Тариф (цена) на газоснабжение	руб.	9,26
Норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению	м ²	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 ²	3
Тариф (цена) на горячее водоснабжение	руб.	152,79
Норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению	м ²	4,75
Дополнительные показатели		
Количество прописанных в квартире человек	чел.	2

Таблица 49

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 ²	88,9
Общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома	м ²	7356,5
Тариф на тепловую энергию	руб.	2350,57
Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению	Гкал/ м ²	0,0402

Окончание табл. 49

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 ²	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 ²	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 ²	10,6
Тариф (цена) на газоснабжение	руб.	9,26
Норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению	м ²	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 ²	4
Тариф (цена) на горячее водоснабжение	руб.	152,79
Норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению	м ²	4,75
Дополнительные показатели		
Количество прописанных в квартире человек	чел.	2

Таблица 50

Основные экономические характеристики по жилищно-коммунальным услугам многоквартирного дома (Вариант 3)

Показатель	Ед. изм.	Величина показателя
Теплоснабжение		
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 ²	33,6
Общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома	м ²	5698,2
Тариф на тепловую энергию	руб.	2350,57
Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению	Гкал/ м ²	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 ³	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 ³	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	125
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 ³	5,4
Тариф (цена) на газоснабжение	руб.	9,26
Норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению	м ³	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 ²	2,5
Тариф (цена) на горячее водоснабжение	руб.	152,79
Норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению	м ²	4,75
Дополнительные показатели		
Количество прописанных в квартире человек	чел.	2

Таблица 51

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 ²	73,5
Общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома	м ²	10865,3
Тариф на тепловую энергию	руб.	2350,57
Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению	Гкал/ м ²	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 ²	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 ²	6,9

Окончание табл. 51

Электроснабжение		
Объем потребленного за расчетный период в <i>i</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>i</i> -м жилом помещении ресурса газоснабжения, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета	м ²	11,9
Тариф (цена) на газоснабжение	руб.	9,26
Норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению	м ²	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 ²	5
Тариф (цена) на горячее водоснабжение	руб.	152,79
Норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению	м ²	4,75
Дополнительные показатели		
Количество прописанных в квартире человек	чел.	2

Таблица 52

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>i</i> -го жилого или нежилого помещения	м ²	101,3

Окончание табл. 52

Общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома	м ²	15689,2
Тариф на тепловую энергию	руб.	2350,57
Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению	Гкал/ м ²	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 ²	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 ²	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 ²	14,7
Тариф (цена) на газоснабжение	руб.	9,26
Норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению	м ²	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 ²	7
Тариф (цена) на горячее водоснабжение	руб.	152,79
Норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению	м ²	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. 48-52):

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. 58).

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. 58. 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. 59).



Рис. 59. 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. 60).

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. 61).

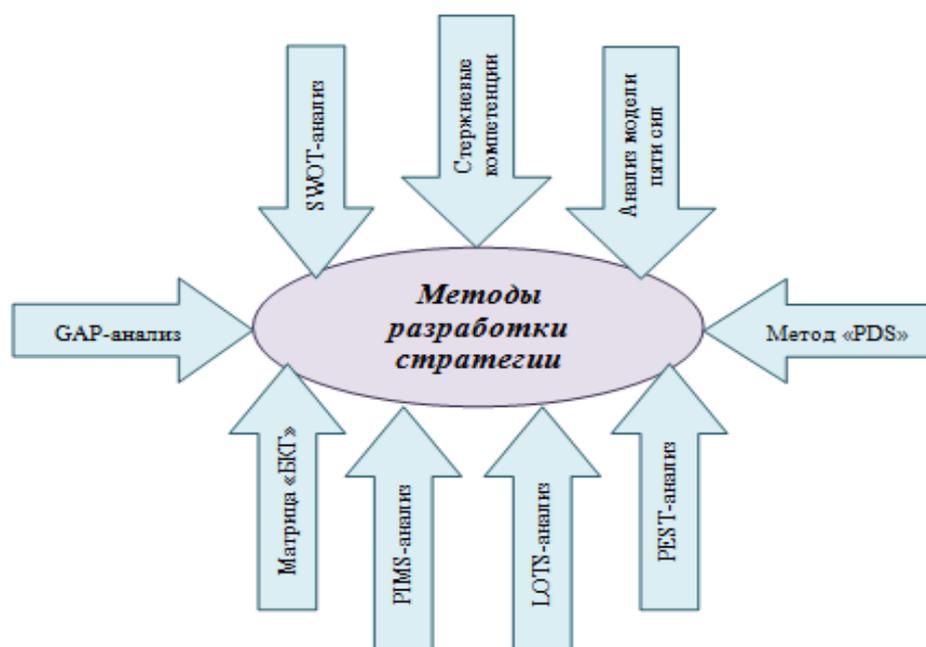


Рис. 60. Методы разработки стратегии для предприятий жилищно-коммунального комплекса

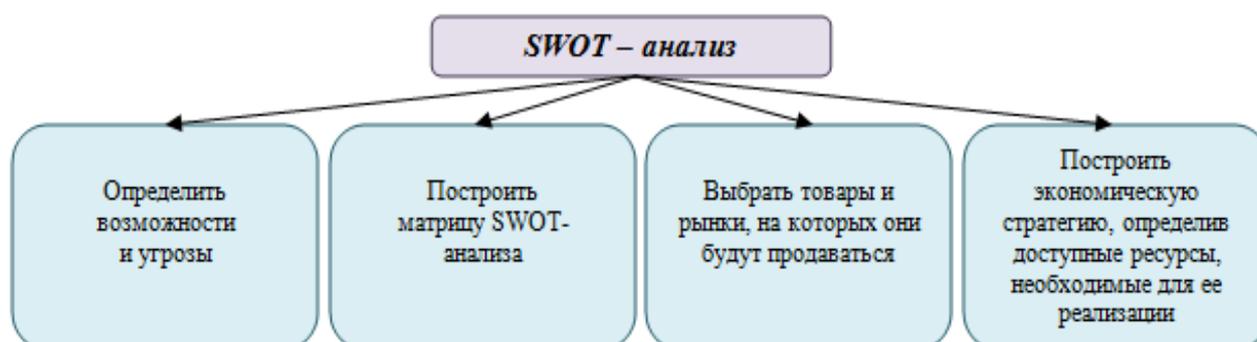


Рис. 61. SWOT-анализ

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. 62).

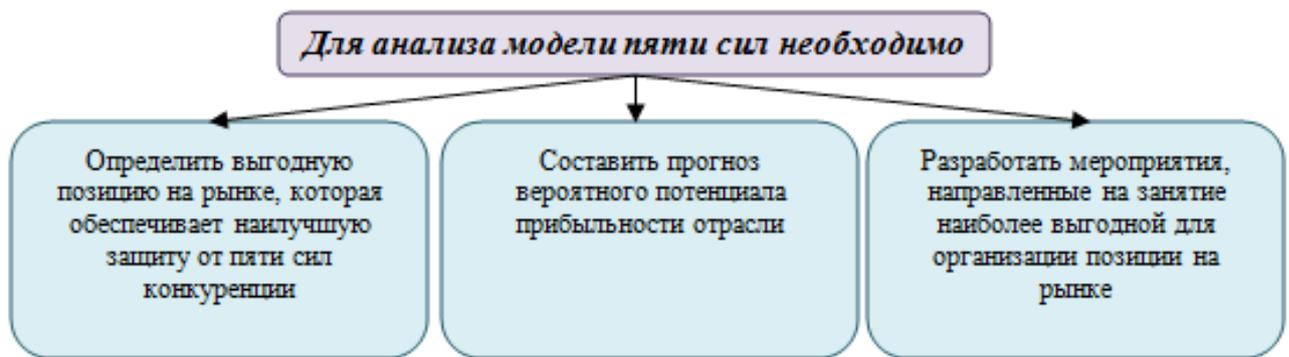


Рис. 62. Анализ модели пяти сил

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. 63. 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. 63.

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. 64, характерны для регионов, состоящих из подразделений и создающих бизнес-портфель – набор определенных видов поддержки предприятий жилищно-коммунального комплекса.

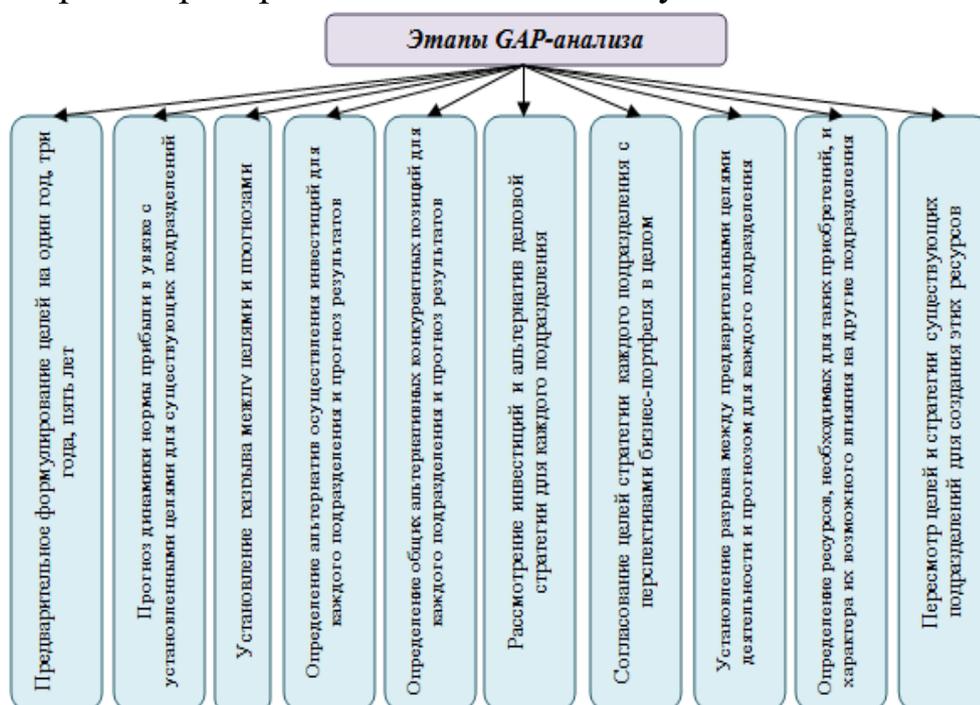


Рис. 64. Этапы GAP-анализа

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. 65.

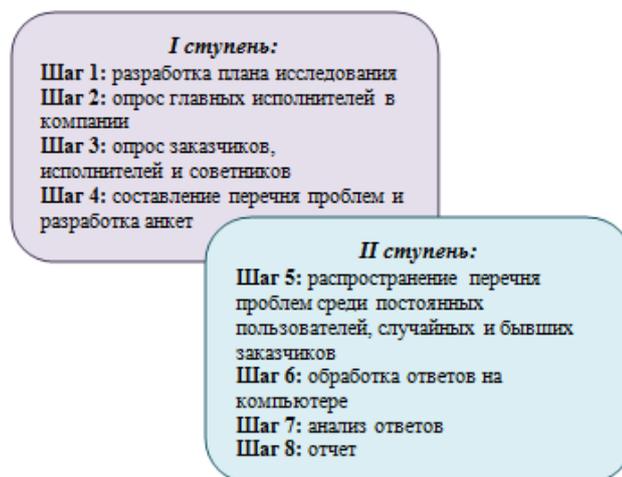


Рис. 65. Процесс постановки и решения проблем

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. 66).

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.

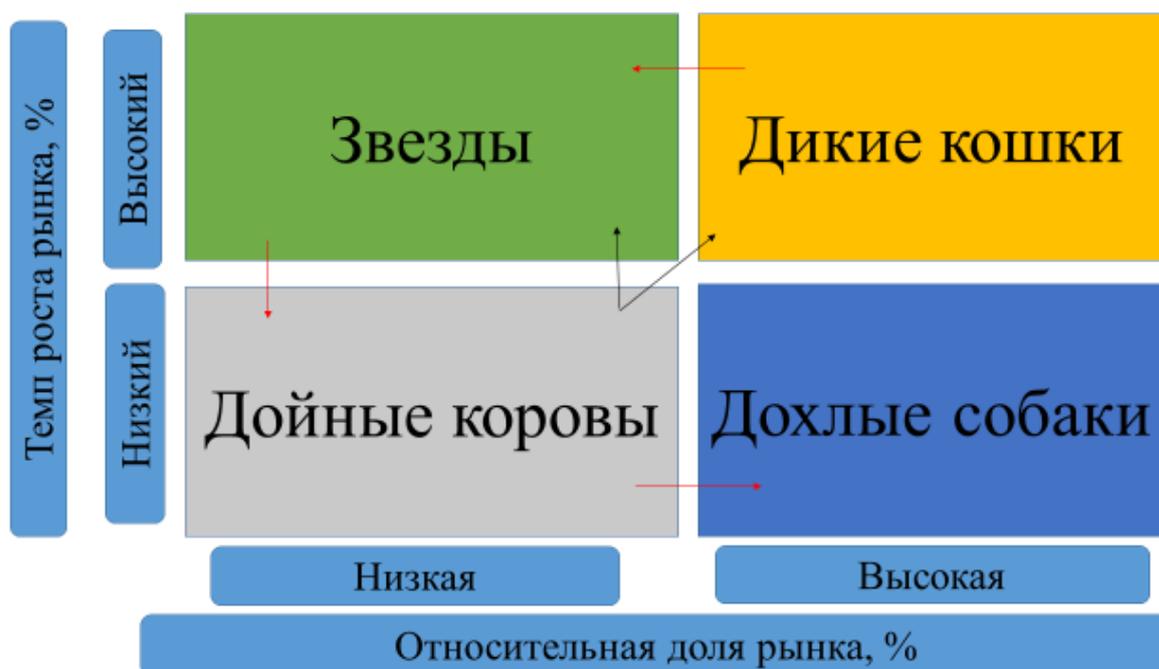


Рис. 66. Матрица «БКГ»

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. 67). 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. 67. 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. 68, 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.

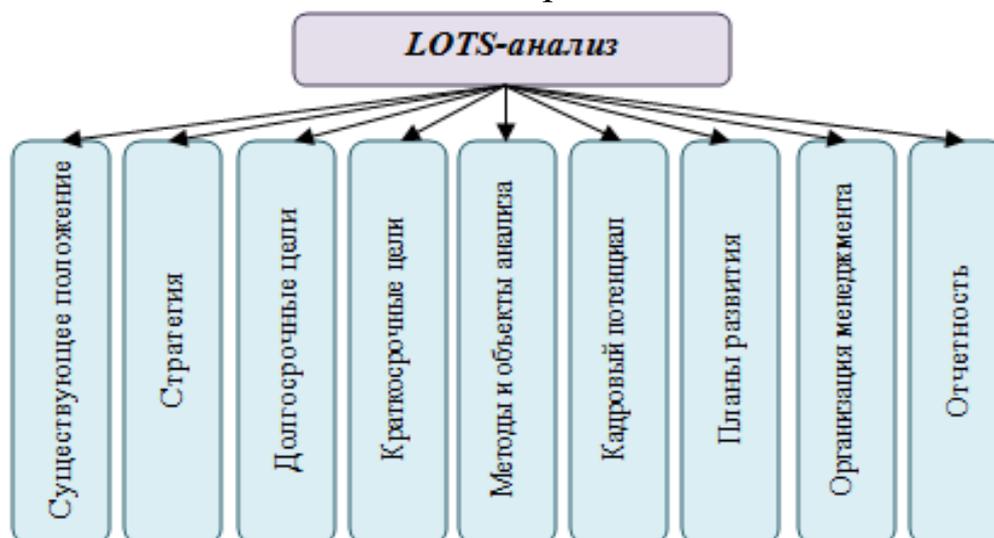


Рис. 68. LOTS-анализ

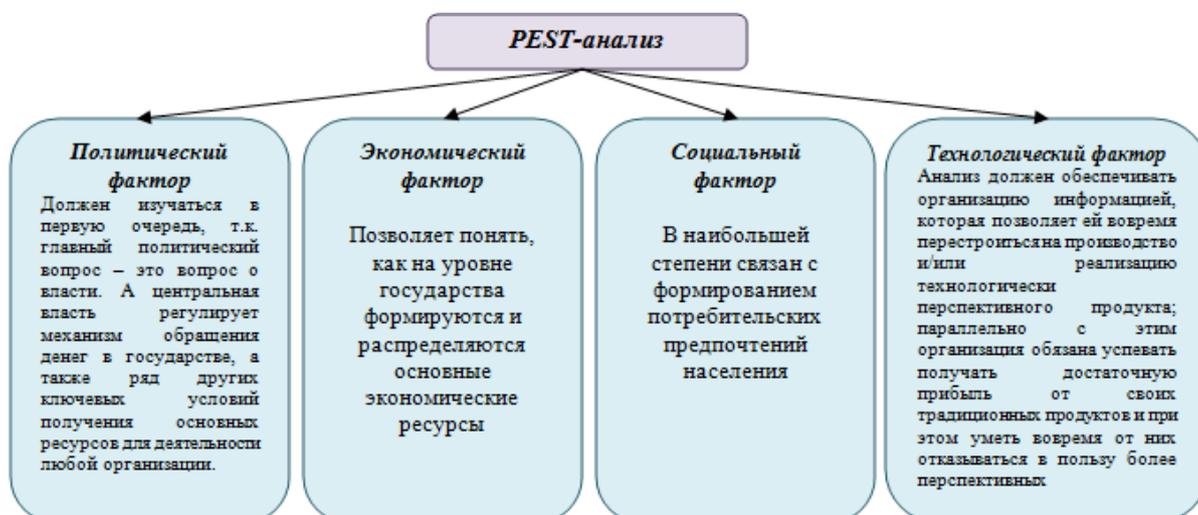


Рис. 69. PEST-анализ

PEST – это аббревиатура четырех английских слов: Policy - политика, Economy - экономика, Society- общество, Technology – технология (рис. 69).

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. 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.

7.3. 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 осуществля-

ются 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 53

Перечень сильных и слабых сторон, возможностей и угроз предприятия ЖКК по газораспределению «Газпром газораспределение Иваново»

<i>Сильные стороны</i>	<i>Слабые стороны</i>
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>Возможности</i>	<i>Угрозы</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. 54.

Метод парных сравнений сильных сторон

«Газпром газораспределение Иваново»

Таблица 54

№	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 55

№	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 56

№	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 57

№	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. 57

5	0	0	0	0		1	0	0	0	1	VI
6	1	0	1	0	0		0	0	0	2	V
7	1	1	1	1	1	1		1	1	8	I
8	1	1	1	1	1	1	0		0	6	II
9	1	0	1	1	1	1	0	1		6	III

Обобщённые результаты ранжирования занесем в табл. 58
 Ранжированные результаты SWOT-анализа
 «Газпром газораспределение Иваново»

Таблица 58

<i>Сильные стороны (преимущества)</i> (S)	<i>Слабые стороны (недостатки)</i> (W)
1. Предприятие имеет широкий спектр услуг в Ивановской области; 2. Предприятие способно гибко реагировать на изменение спроса за газ и быстро его удовлетворить; 3. Предприятие имеет высокую степень роста капитализации в Ивановской области.	1. Отсутствие единого информационно-технологического пространства на некоторых контролируемых точках газораспределения; 2. Большой объём дебиторской и кредиторской задолженностей, проблема платёжеспособности предприятия; 3. Низкий уровень энергоэффективности и энергосбережения.
<i>Возможности</i> (O)	<i>Угрозы</i> (T)
1. Рост имиджа у потребителей газа в Ивановской области; 2. Предприятие способно осваивать новый спектр услуг по транспортировке энергоресурсов и оказание услуг энергоснабжения; 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; 2. Организация имеет сильную зависимость от экономических и политических решений в государстве и области; 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. 59-62). 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 59

Возможности 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 60

Возможности 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
-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Окончание табл. 60

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 61

Угрозы 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

Окончание табл. 61

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 62

Угрозы 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. 70).



Рис. 70. 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. 70.

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. 71):

- 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. 71. 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. 72):

- 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. 72. 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 CO₂-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. 73):

- 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. 73. 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 видеозеркалом.

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. 74):

- 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);

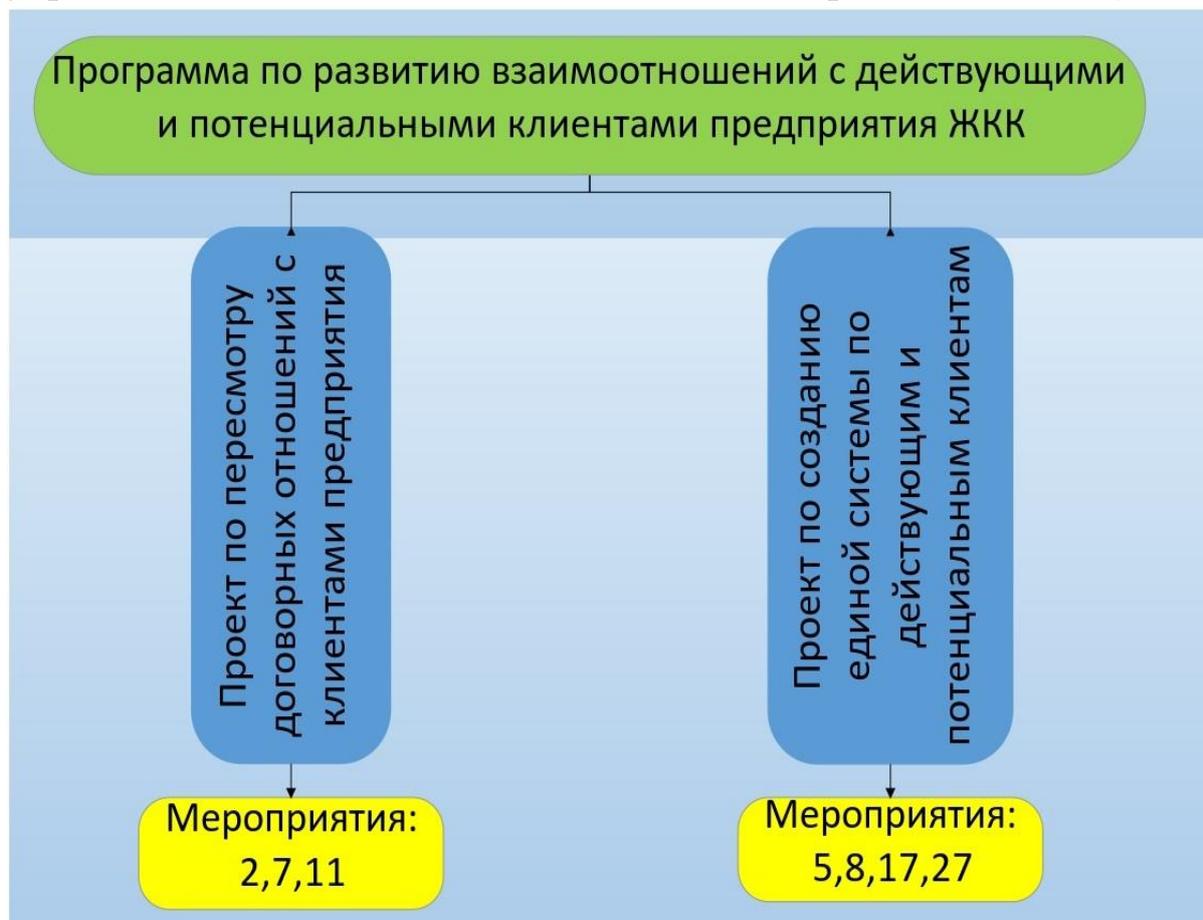


Рис. 74. Программа по развитию взаимоотношений с действующими и потенциальными клиентами предприятия ЖКК

- 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 63

Перечень сильных и слабых сторон, возможностей и угроз предприятия ЖКК по водоснабжению «МУП «Водоканал» Селивановского района (Вариант 1)

<i>Сильные стороны</i>	<i>Слабые стороны</i>
1. Расширение инфраструктуры предприятия; 2. Квалифицированный персонал; 3. Использование новейшего оборудования; 4. Модернизация водопроводных сетей; 5. Рост объемов поставки воды; 6. Хорошая репутация у потребителей; 7. Достаточное количество запасов сырья; 8. Стремление к стандартам Западных Стран в области оказания услуг и качества.	1. Недостаточное участие персонала в принятии управленческих решений; 2. Быстрый износ оборудования; 3. Неразвитое взаимоотношение водоканала с потребителями; 4. Устаревшие методы очистки воды; 5. Недостаточно высокий уровень мотивации персонала; 6. Высокая трудоемкость оказания услуг; 7. Недостаточно высокая заработная плата; 8. Недостаточное финансирование.

<i>Возможности</i>	<i>Угрозы</i>
1. Постепенное совершенствование технологии оказания услуг; 2. Сохранение чистоты природных водоемов; 3. Вливание новых инвестиций; 4. Подключение новых потребителей услуг водоканала; 5. Растущие требования потребителей; 6. Тенденция роста регионального рынка; 7. Сбережение и экономия ресурсов; 8. Расширение ассортимента оказываемых услуг.	1. Изменение покупательских предпочтений; 2. Возможное продление расчетного срока по завершению работ; 3. Изменение правил сертификации; 4. Изменения в законодательстве в области защиты окружающей среды и тарифных планов; 5. Сильный рост тарифов; 6. Возможные перебои подачи холодной воды в связи с ремонтными работами; 7. Увеличение стоимости расходных материалов от поставщиков; 8. Антимонопольное регулирование деятельности предприятия.

Таблица 64

Перечень сильных и слабых сторон, возможностей и угроз предприятия ЖКК «МУМП ЖКХ поселка Ставрово» (Вариант 2)

<i>Сильные стороны</i>	<i>Слабые стороны</i>
1. Высокий уровень имиджа и репутации; 2. Хороший уровень финансовой устойчивости; 3. Гибкая тарифная политика предприятия; 4. Налаженная система обратной связи с населением; 5. Наличие опытного и квалифицированного персонала; 6. Бесперебойность работы и круглосуточное дежурство; 7. Налаженные связи с поставщиками сырья и материалов.	1. Высокий уровень кредиторской и дебиторской задолженности; 2. Нехватка собственных источников финансирования деятельности; 3. Отставание в области инновационных технологий; 4. Небольшое количество молодых специалистов на предприятии; 5. Высокая степень износа основных фондов и сетевой инфраструктуры; 6. Низкая инвестиционная активность; 7. Отсутствие доходности у предприятия.

<i>Возможности</i>	<i>Угрозы</i>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Использование политики государственно-частного партнерства; 2. Формирование системы энергосбережения; 3. Развитие инвестиционной деятельности за счет внешних источников финансирования; 4. Привлечение молодых квалифицированных специалистов; 5. Повышение качества предоставляемых услуг; 6. Улучшение инфраструктуры поселка; 7. Совершенствование законодательства Российской Федерации в области услуг ЖКХ. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Постоянный рост инфляционных рисков; 2. Сильная зависимость от политики регулирования государства и антимонопольных органов; 3. Отсутствие четких направлений, направленных на развитие предприятия; 4. Существенный рост цен на сырье, материалы и энергоносители; 5. Нестабильность сферы жилищно-коммунального хозяйства; 6. Высокая вероятность банкротства и склонность к ликвидации или реструктуризации; 7. Низкая платежеспособность населения в поселке.

Таблица 65

Перечень сильных и слабых сторон, возможностей и угроз
предприятия ЖКК по электроснабжению
МУП «Кировская Горэлектросеть» (Вариант 3)

<i>Сильные стороны</i>	<i>Слабые стороны</i>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Расширение инфраструктуры предприятия; 2. Наличие квалифицированного персонала; 3. Использование новейшего оборудования; 4. Модернизация сетей электроснабжения; 5. Рост объемов поставки электроэнергии; 6. Хорошая репутация у потребителей; 7. Достаточное количество запасов сырья; 8. Стремление к стандартам Западных Стран в области оказания услуг и качества. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Низкий уровень финансовой устойчивости предприятия; 2. Быстрый износ оборудования; 3. Неразвитое взаимоотношение МУП с потребителями; 4. Устаревшие методы передачи электроэнергии; 5. Недостаточно высокий уровень мотивации персонала; 6. Недостаточное финансирование деятельности по электроснабжению населения; 7. Отсутствие анализа информации о потребителе; 8. Низкая заинтересованность штатных сотрудников в развитии предприятия.

<i>Возможности</i>	<i>Угрозы</i>
1. Совершенствование технологии оказания услуг; 2. Сохранение чистоты природных ресурсов города Кировска; 3. Вливание новых инвестиций; 4. Подключение новых потребителей к услугам электроснабжения; 5. Растущие требования потребителей; 6. Тенденция роста регионального рынка; 7. Энергосбережение и экономия ресурсов; 8. Расширение ассортимента оказываемых услуг.	1. Высокая дебиторская и кредиторская задолженность; 2. Возможное продление расчетного срока по завершению работ; 3. Высокая вероятность банкротства; 4. Изменения в законодательстве в области защиты окружающей среды и тарифных планов; 5. Высокий уровень потерь электроэнергии; 6. Возможные перебои подачи электроэнергии в связи с ремонтными работами; 7. Увеличение стоимости сырья от поставщиков; 8. Антимонопольное регулирование деятельности предприятия ЖКК.

Таблица 66

Перечень сильных и слабых сторон, возможностей и угроз
предприятия ЖКК по теплоснабжению
МУП «Тепловые сети» городского поселения г. Киржач (Вариант 4)

<i>Сильные стороны</i>	<i>Слабые стороны</i>
1. Отработанная система повышения квалификации работников; 2. Постоянный спрос на предоставляемые услуги; 3. Эффективно организованная система договоров с поставщиками услуг и товаров; 4. Высокий уровень квалификации персонала; 5. Монопольное положение предприятия на рынке жилищно-коммунальных услуг города Киржач; 6. МУП оказывает широкий спектр деятельности; 7. Социальная значимость деятельности предприятия; 8. Высокий уровень ликвидности и платежеспособности	1. Низкий уровень оплаты труда персонала; 2. Неэффективная тарифная политика предприятия; 3. Отсутствие доходности у предприятия; 4. Высокая себестоимость оказания услуг ЖКХ; 5. Организационно-правовая форма не дает возможности привлечь инвестиции и распоряжаться имуществом; 6. Высокая степень износа коммуникаций, техники и оборудования; 7. Большое количество денежных средств на счетах предприятия; 8. Дотационный характер деятельности.

<i>Возможности</i>	<i>Угрозы</i>
<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 поставляемых 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 67

Перечень сильных и слабых сторон, возможностей и угроз предприятия ЖКК ГУП «Владоблжилкомхоз» (Вариант 5)

<i>Сильные стороны</i>	<i>Слабые стороны</i>
<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>
<i>Возможности</i>	<i>Угрозы</i>
<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:

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, инициирующем 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. 75.



Рис. 75. Схема реализации первого способа управления МКД – непосредственно собственниками помещений

На рис. 75 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. 76-77.

Как показано на рис. 76-77, 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.

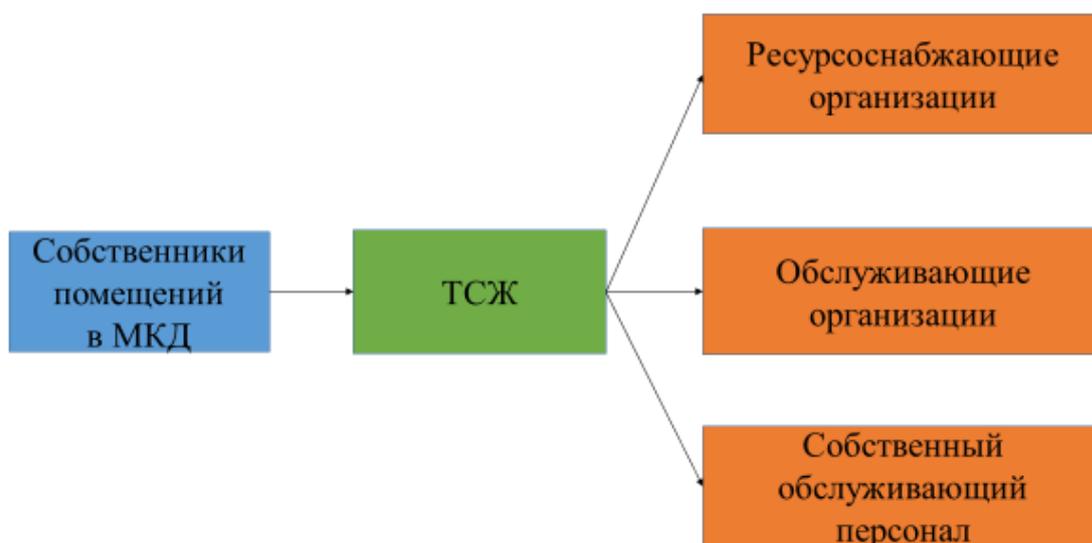


Рис. 76. Вариант 1 схемы реализации второго способа управления МКД – товариществом собственников жилья

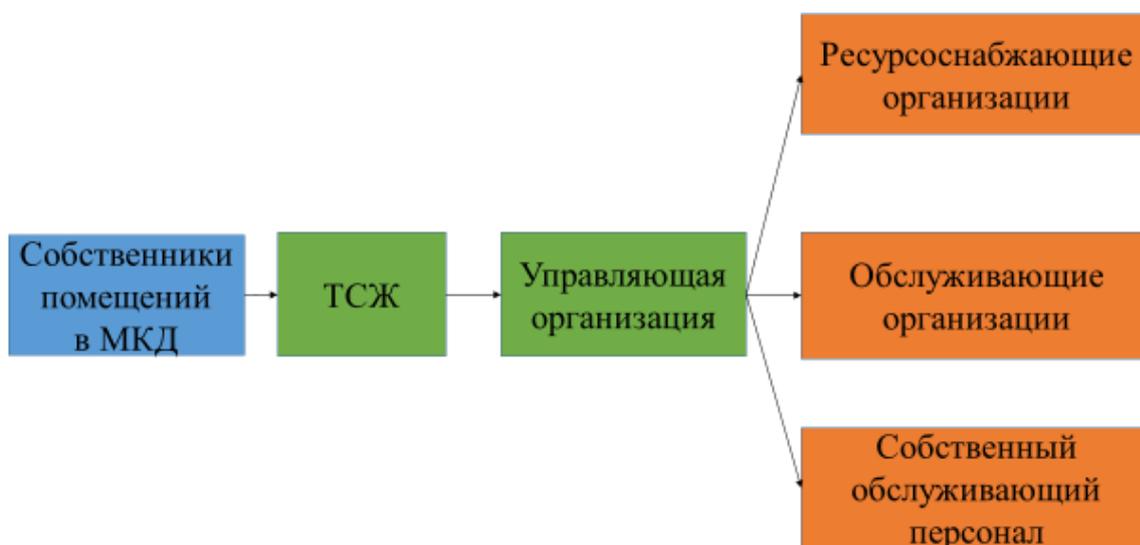


Рис. 77. Вариант 2 схемы реализации второго способа управления МКД – товариществом собственников жилья

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. 78).

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;

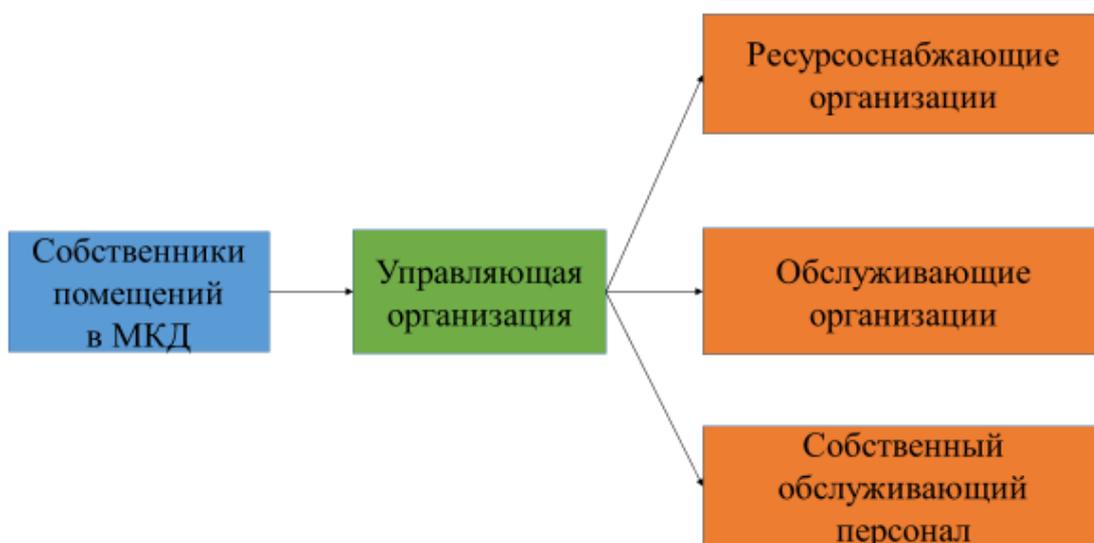


Рис. 78. Схема реализации третьего способа управления МКД – управляющей организацией

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.

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.

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, доверенное 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 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.

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 коммунальных услуг, подготовку отчетов для собственников и др.

Технология бизнеса подразумевает оптимизацию бизнес-процессов, которая состоит из нескольких этапов (рис. 79).



Рис. 79. Этапы оптимизации БП в управляющей компании

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.

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, уже-стечение 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.

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.

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.).

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 подрядчиков. 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. 80). Организационная структура может меняться в зависимости от изменения внешних условий, внутренней политики организации, целей и стратегии управления.

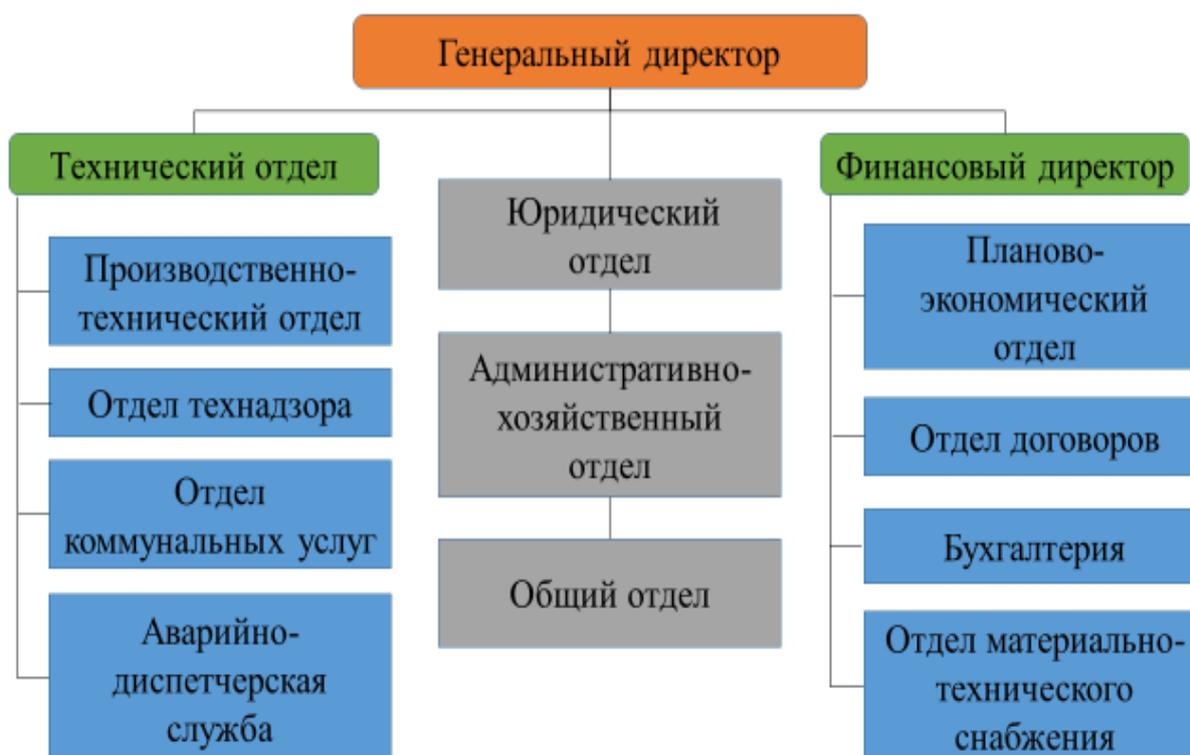


Рис. 80. Структура типичной управляющей организации

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).

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.

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. 68. 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 (%) 2. Уровень износа придомовой территории (%) 3. Количество аварийных ситуаций (ед.) 4. Объем работ по текущему ремонту (руб.) 5. Объем работ по капитальному ремонту (руб.)
2. Санитарное состояние объекта управления (В)	1. Уровень санитарного состояния вестибюлей и лестничных клеток (баллы) 2. Уровень санитарного состояния придомовой территории (баллы) 3. Уровень состояния подвалов и чердаков в здании (баллы) 4. Уровень благоустройства придомовой территории (баллы) 5. Уровень благоустройства подъездов в здании (баллы)
3. Экономическое состояние объекта управления (С)	1. Собираемость платежей (%) 2. Объем долгов по оплате ЖКУ (руб.) 3. Объем льгот по оплате ЖКУ (руб.) 4. Объем субсидий по оплате ЖКУ (руб.) 5. Экономия расходов за счет применения энергосберегающих технологий (руб.)
4. Безопасность проживания (D)	1. Надежность охранных систем (баллы) 2. Степень пожарной безопасности (баллы) 3. Уровень безопасности при производстве ремонтных работ (баллы) 4. Степень выполнения предписаний контролирующих органов (%) 5. Безопасность и экологичность используемых материалов (баллы)
5. Организация процесса управления (Е)	1. Уровень информированности проживающих (%) 2. Уровень удовлетворенности жильцов условиями проживания (баллы) 3. Количество обоснованных жалоб, проживающих (ед.) 4. Соблюдение этических норм при общении с клиентами (баллы) 5. Объем штрафов и пеней при расчетах с контрагентами (руб.)

6. Квалификация персонала (F)	1. Доля управленческого персонала с профильным высшим образованием (%) 2. Доля персонала со стажем работы в жилищной сфере свыше пяти лет (%) 3. Текучесть кадров (%) 4. Компетентность персонала (баллы) 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;

б) 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. 81.

Извещение о проведении конкурса размещается в сети Интернет на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В извещении указываются:



Рис. 81. 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 69

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 ³
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 70

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 ³	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 70. Для того, чтобы рассчитать 4 и 5 колонку необходимо воспользоваться формулами:

$$APL = Q/L \quad (42),$$

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, м³

Таким образом, 4 колонка рассчитывается так:

$$APL_0 = 0/0 = - \text{ тыс. руб.}$$

$$APL_1 = 150/1 = 150 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_2 = 540/2 = 270 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_3 = 780/3 = 260 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_4 = 880/4 = 220 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_5 = 1000/5 = 200 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_6 = 1030/6 = 171,7 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_7=1050/7=150 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_8=1050/8=131,25 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_9=980/9=108,9 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$APL_{10}=880/10=88 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

2) Для расчета предельного продукта труда, необходимо воспользоваться следующей формулой:

$$MPL=\Delta Q/\Delta L \quad (43),$$

где

MPL – предельный продукт труда – это дополнительный объем оказанной ЖКХ услуги, связанный с приемом на работу дополнительного сотрудника;

ΔQ – приращение объема услуг водоснабжения, м^3

ΔL – приращение трудозатрат, чел.

Таким образом, 5 колонка получается следующим образом:

$$MPL_1=(150-0)/(1-0)=150 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$MPL_2=(540-150)/(2-1)=390 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$MPL_3=(780-540)/(3-2)=240 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$MPL_4=(880-780)/(4-3)=100 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$MPL_5=(1000-880)/(5-4)=120 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$MPL_6=(1030-1000)/(6-5)=30 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$MPL_7=(1050-1030)/(7-6)=20 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$MPL_8=(1050-1050)/(8-7)=0 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$MPL_9=(980-1050)/(9-8)=-70 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

$$MPL_{10}=(880-980)/(10-9)=-100 \text{ м}^3/\text{чел.}$$

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 82-83.

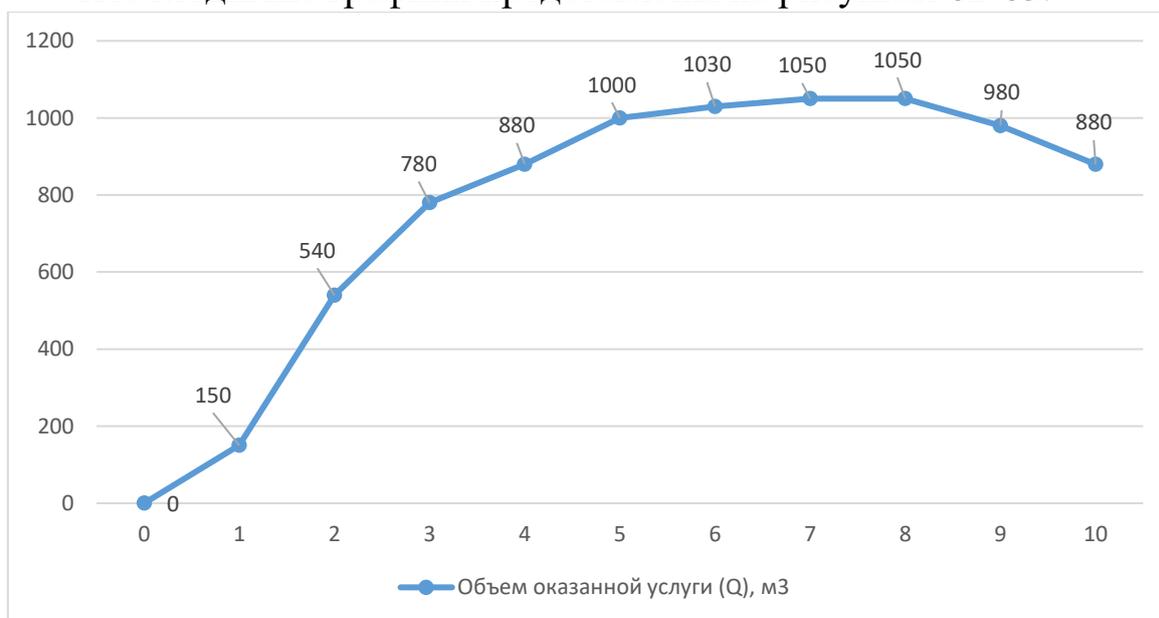


Рис. 82. Зависимость объема оказываемых услуг водоснабжения МУП «Коммунальник» г. Кольчугино от численности персонала

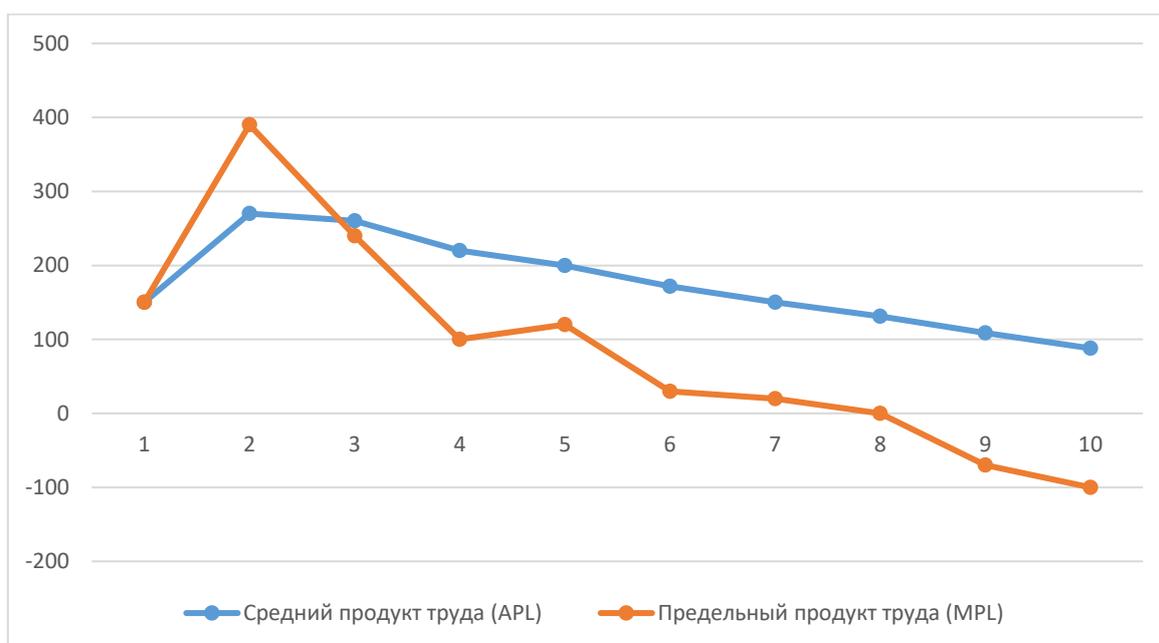


Рис. 83. Средний и предельный продукт труда по предприятию водоснабжения МУП «Коммунальник» г. Кольчугино

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 м³. 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 71

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 ³
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 72

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 ³
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 73

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 ³
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 74

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 ³
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 75

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 ³
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:

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 постояен 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

Тема 9. КАДРОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА ПРЕДПРИЯТИЯХ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

9.1. Понятие и сущность современной кадровой деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса

На предприятиях жилищно-коммунального комплекса руководство все больше уделяет внимания работе с кадровым составом, его структурой, а также формированию четкой и слаженной работы на основе принципов законности и научности, которые получили свое отражение в опыте отечественных и зарубежных писателей и политических деятелей.

По мнению многих из них, «...кадровая деятельность является составной частью всей управленческой деятельности и производственной политики предприятия».

На сегодняшний день успешным и наиболее выигрышным является то предприятие жилищно-коммунального комплекса, в котором есть четко организованный, грамотный, преданный и дисциплинированный персонал, способный легко адаптироваться к меняющимся условиям, а также легко переучиваться. Поэтому каждый руководитель предприятия жилищно-коммунального комплекса, независимо от уровня профессиональной подготовки и знаний, ученой степени и практического опыта, обязан владеть наукой управления, умением управлять своим персоналом.

Любая кадровая деятельность показывает и доказывает, насколько важно и нужно применять те или иные методы отбора, распределения и эксплуатации работников, но не дает полной картины по качеству работы с кадрами предприятия жилищно-коммунального комплекса. Поэтому для ее полноценной реализации, руководство должно иметь собственные методы анализа и оценки деятельности персонала, основанные на трудах современных отечественных и зарубежных ученых.

С учетом сказанного рассмотрим некоторые из понятий кадровой деятельности. Представим их в таблице 76.

Классические и современные определения кадровой деятельности

Автор	Определение
Тейлор Ф.У.	Кадровая деятельность - это: - развитие каждого отдельного рабочего до максимальной доступной ему производительности и максимального благосостояния; - подбор, обучение и расстановка рабочих на те рабочие места и задания, где они могут дать наибольшую пользу и т.п.
Кибанов А.Я.	Кадровая деятельность предприятия ЖКК - основа формирования стратегии управления персоналом.
Ротвелл Ш.	Кадровая деятельность - это общая кадровая стратегия, объединяющей различные аспекты политики организации в отношении персонала и планы, и пользования рабочей силы. Она должна повышать способность организации адаптироваться к изменению технологий и требований рынка, которые можно предвидеть в обозримом будущем».
Базаров Т.Ю., Еремин Б.Л.	Под кадровой деятельностью, как правило, понимается система правил, в соответствии с которой действуют люди, входящие в организацию. Важнейшая составная часть стратегически ориентированной политики организации - ее кадровая деятельность, которая определяет философию и принципы, реализуемые руководством в отношении человеческих ресурсов
Файоль А.	Кадровая деятельность - один из ключевых элементов функции распорядительства, к принципам которой относилось «постоянство состава персонала»
Маслова Е.В.	Кадровая деятельность – это генеральное направление в кадровой работе, определяемое совокупностью наиболее важных, принципиальных положений, выраженных в решениях правительства на длительную перспективу или отдельный период.
Шлендер П.Э.	Кадровая деятельность характеризуется совокупностью методов, направленных на сохранение и развитие кадрового потенциала, системой основополагающих принципов, которые реализуется кадровой службой предприятия.
Фомина В.П., Анзорова С.П.	Кадровая деятельность решений относительно персонала, обеспечивающие оптимальное достижение целей организации.
Чуланова О.Л.	«Кадровая деятельность – это система принципов и правил поведения всех субъектов процесса управления персоналом, установленная руководством и позволяющая организации наиболее эффективно достичь долгосрочных целей ее развития в существующих условиях внешней среды».

Козак Н.Н.	«Кадровая деятельность – это система правил, в соответствии с которой действуют люди, входящие в организацию. Цель кадровой деятельности – обеспечение оптимального баланса процессов обновления и сохранения численного и качественного состава кадров в соответствии с потребностями самой организации, требованиями действующего законодательства и состоянием рынка труда».
Веснин В.Р.	«Под кадровой деятельностью понимают систему теоретических взглядов, идей, требований, принципов, определяющих основные направления работы с персоналом, ее формы и методы».

Говоря об определении по Тейлору Ф.У. в отношении других авторов, можно сказать о том, что свою расшифровку он начинает с одного отдельного сотрудника, обучение и продвижение которого принесет предприятию ЖКК наибольшую пользу, соответственно, отмечая предприятие в целом, такая польза многократно увеличивается.

Но, например, Базаров Т.Ю. и Еремин Б.Л. подходят к определению со стороны руководства, которое, несомненно, задает определенную систему правил, исходя из которых люди, работающие на предприятии ЖКК, действуют по тем или иным принципам, отсюда и рождается общая философия компании.

Определения Кибанова А.Я., Веснина В.Р., Чулановой О.Л., на мой взгляд, не достаточно подробно раскрывают понятие кадровой деятельности, они скорее имеет общий вид, но в целом стоило бы отметить их научность и точность.

В понятии Файоля А. кадровая деятельность описывается по принципу «постоянства состава персонала» в ключевом элементе распорядительства. Вероятно, автор вкладывает в это определенный смысл, а точнее, что на предприятии ЖКК не должно быть высокой текучести кадров, каждый сотрудник должен находиться на своем месте, которым он дорожит. В этом определении А. Файоля схоже с определением Ф. У. Тейлора.

В учебнике Шлендера П.Э. кадровая деятельность характеризуется как совокупность методов, направленных на сохранение и развитие кадрового потенциала. В учебнике Фоминой В.П. и Анзоровой С.П. кадровая деятельность – это общие ориентиры для действия и принятия управленческих решений относительно персонала.

Наиболее точное и объективное определение кадровой деятельности дается Т.Ю. Базаровым, в которых интересы работодателя достигаются с учетом интересов персонала.

Но мне хотелось бы также отметить понятие кадровой деятельности по Ш. Ротвеллу, так как оно имеет наибольшую точность и некоторую направленность в будущее, что очень важно, учитывая изменение технологий, которые можно было бы предугадать. Автор говорит не только об организации кадровой деятельности в целом, но и в отношении сотрудников, а также о верном распределении рабочей силы.

Объект кадровой деятельности предприятия ЖКК – персонал (кадры). Персонал – это основной (штатный) состав его работников.

Предметом кадровой деятельности предприятий ЖКК являются управленческие решения и их реализация относительно персонала.

Кадровая деятельность предприятий ЖКК вызывает у нас ассоциации с различными областями управления персоналом: подбор, расстановка кадров, плата труда, повышение квалификации, обучение, переподготовка и т.д. Все это показывает нам основу управления персоналом, а также методы к разрешению проблем управления персоналом.

В итоге, можно говорить о том, что кадровая деятельность выступает своеобразным «стержнем» всей кадровой работы. Разобрав понятие кадровой деятельности, выделим ее основные элементы (рис. 84).

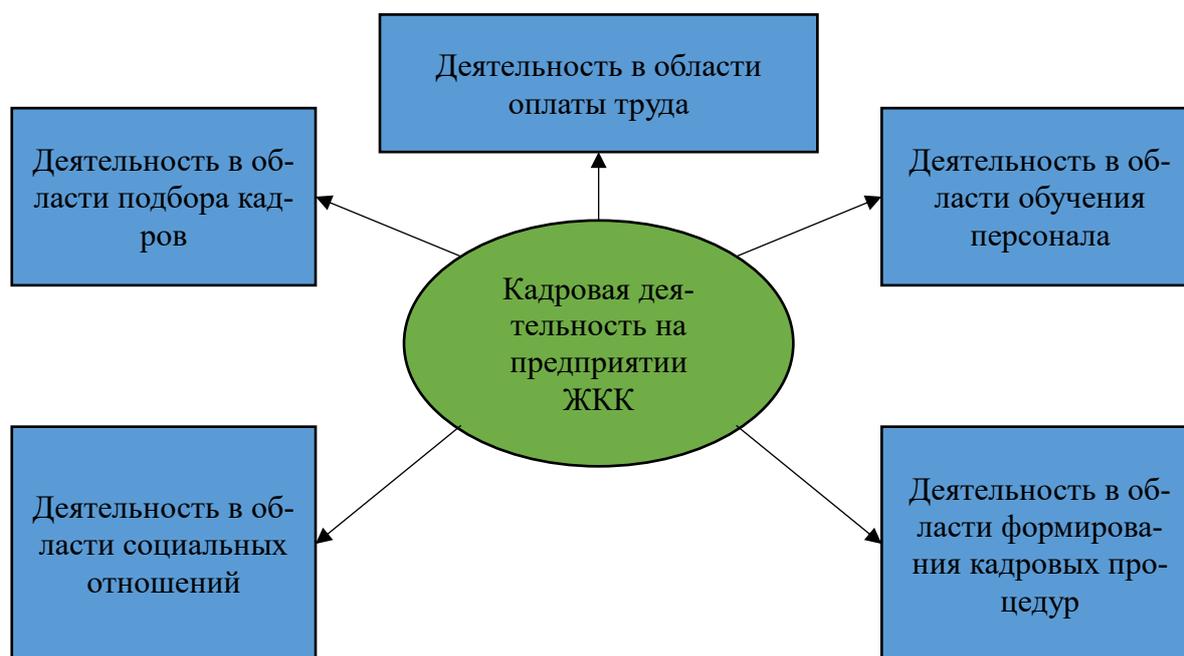


Рис. 84. Элементы современной кадровой деятельности предприятий ЖКК

Элементы современной кадровой деятельности предприятий ЖКК:

1. Деятельность в области подбора кадров является основой для привлечения целенаправленных и грамотных сотрудников. Ее основу

составляют: поиск, отбор, найм персонала, формирование благоприятных условий труда.

2. Деятельность в области обучения персонала является также приоритетной для предприятий ЖКК. Ее основу составляют: организация профессионального обучения и повышения квалификации.

3. Деятельность в области оплаты труда. Ее основу составляют: формирование прогрессивных форм и систем заработной платы; использование форм стимулирования.

4. Деятельность в области формирования кадровых процедур. Ее основу составляют: принципы и процедуры разрешения конфликтов в коллективе; отношения с профсоюзами; методы и стиль управления персоналом; социальное партнерство.

5. Деятельность в области социальных отношений. Ее основу составляют: обеспечение широкого спектра услуг и льгот социального характера, способного поддержать сотрудника (оплата проезда, подарки на Новый год, льготные путевки на отдых и другое).



Рис. 85. Ключевые цели кадровой деятельности на предприятиях ЖКК

Рассмотрев элементы современной кадровой деятельности на предприятиях ЖКК, перейдем к рассмотрению ее основных целей и задач.

Основная и второстепенные цели кадровой политики предприятий ЖКК можно сформулировать следующим образом (рис. 85).

Также выделяют 7 основных задач, которые способствуют достижению поставленных целей кадровой деятельности, рассмотрим их на рис. 86.



Рис. 86. Основные задачи, способствующие достижению целей кадровой деятельности предприятия ЖКК

Теперь перейдем к формированию кадровой деятельности на предприятиях ЖКК. Формирование кадровой деятельности можно разбить на три ключевых этапа (рис. 87):

1 этап: нормирование - на этом этапе необходимо провести анализ всех ключевых особенностей в корпоративной культуре, заложить

основы будущих изменений во внешней и внутренней среде предприятия ЖКК, сформировать конкретное «лицо» и необходимые навыки для потенциальных сотрудников, которых предприятие желает видеть в своих рядах, а также сформировать ключевые цели для их развития и продвижения.

2 этап: программирование – на этом этапе сформировать четкую систему шагов для достижения поставленных на первом этапе целей, далее закрепить их документально и формально с учетом всех будущих изменений. Ключевым моментом, который окажет существенное влияние на работу и развитие подобных шагов или программ, является инструментарий и методы воздействия на кадровую деятельность в целом.



Рис. 87. Этапы формирования кадровой деятельности предприятия ЖКК

3 этап: мониторинг персонала - на этом этапе важно определить существенные параметры кадрового потенциала, а также разработать комплексную систему постоянной диагностики и развития умений и навыков работников.

При выборе и формировании современной кадровой деятельности на предприятиях ЖКК необходимо учитывать следующие принципы (рис. 88):

1. Принцип подбора персонала

На должности на предприятии ЖКК должны претендовать люди, которые отвечают основным требованиям к занимаемой должности, а

не по знакомству, звонку руководителя более высокого ранга. Лоббирование интересов определенных людей может привести к неслаженной работе внутри коллектива, что может повлиять на работоспособность всей команды. Обычно, ключевые требования для кандидатов следующие: высокомотивированные и активные люди, обладающие профессионализмом, лояльностью, нацеленностью на развитие, способностью принимать решения и грамотно организовать рабочий процесс.

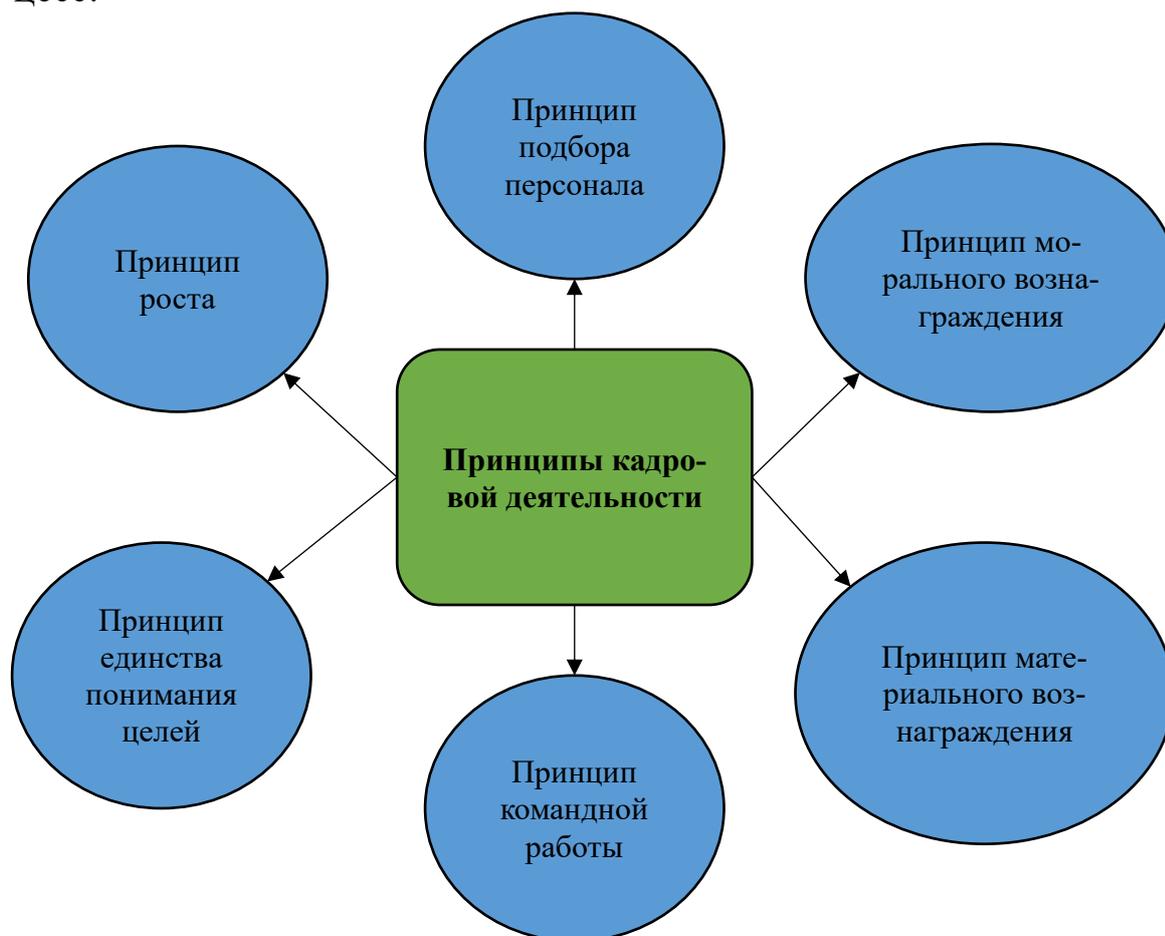


Рис. 88. Принципы кадровой деятельности на предприятиях ЖКК

2. Принцип роста

Все сотрудники предприятия ЖКК должны иметь как профессиональный рост, так и карьерный рост. В основе принципа лежит формирование крепкого кадрового резерва, который позволит оценить кадровый потенциал каждого отдельного сотрудника и предоставить возможность занять более высокие должности самым молодым и перспективным сотрудникам. Также кадровый резерв – это шанс для мо-

лодых и опытных работников проявить профессиональные и личностные качества.

3. Принцип единства понимания целей

Все сотрудники, работающие на предприятиях ЖКК, должны четко представлять все цели, которые стоят перед ними, а также одинаково их понимать. Все работники должны качественно и в установленные сроки выполнять свои цели и задачи. Все личные цели сотрудников должны согласовываться с целями структуры ЖКК.

4. Принцип командной работы

Данный принцип довольно тяжело реализуется на предприятиях ЖКК, так как командная работа — это умение работать как единое целое. Принцип поощряет мнения и свободный обмен данными, но общие правила и субординация должны исполняться всеми членами команды. В основе данного принципа также лежат творческие способности и умение брать ответственность на себя каждого участника коллектива. Работа внутри такого коллектива предусматривает ответственность всех членов команды за успешность выполнения работы в целом.

5. Принцип материального вознаграждения

Данный принцип основан на том, что любой труд должен быть оплачен. Поэтому размер заработной платы должен в полной мере соответствовать вкладу каждого сотрудника в общее дело.

Премии должны отчисляться сотрудникам на основе достижения показателей премирования. Заработная плата и премии платятся сотрудникам исключительно за результат их деятельности на предприятии ЖКК.

6. Принцип морального вознаграждения

Данный принцип основывается на том, что моральное вознаграждение — это результат долгой и упорной работы сотрудника в соответствии со всеми ключевыми принципами на предприятии ЖКК.

Высшей степенью подобного поощрения является присвоение звания «Почетный» сотрудник. Почетному сотруднику, вышедшему на пенсию при условии достижения пенсионного возраста, выплачивается персональная пенсия по усмотрению начальства.

Подводя итоги по пункту, можно сделать следующие выводы: кадровая деятельность довольно ёмкое понятие, обладающее конкретными целями, задачами, этапами формирования и принципами, кото-

рые в совокупности дают возможность грамотно и эффективно управлять любым предприятием ЖКК.

9.2. Методические основы оценки кадровой деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса

В современной литературе множество методик оценки кадровой деятельности, тем не менее, мы разберем две ключевые: методику, предложенную Волковой С.А. и Бавыкиной И.Ю. и методику, предложенную российскими учеными Борщевой А.В. и Ильченко С.В.

1) Методика оценки кадровой деятельности по Волковой С.А. и Бавыкиной И.Ю. имеет следующий вид (рис. 89):

Согласно методике, оценка кадровой политики происходит в шесть этапов:

Первый этап - анализ структуры рабочей силы по категориям занятых. На этом этапе необходимо определить структуру персонала внутри предприятия ЖКК. Определить доли служащих, специалистов, административно-управленческого персонала и младшего-обслуживающего персонала. Далее необходимо соотнести данные значения между собой и окончательно определиться с количеством и структурой сотрудников. Данный этап позволит в будущем избежать финансовых потерь, необоснованных увольнений и оптимизировать персонал.

Второй этап – анализ уровня образования и квалификации сотрудников. На данном этапе необходимо составить структуру уровня образования всех сотрудников в разрезе служащие, специалисты, административно-управленческий персонал, младший обслуживающий персонал. Исходя из нее, необходимо определить те группы работников, которые больше всего нуждаются в обучении или повышении квалификации. Оценка результатов этого этапа должна выражаться в соотношении затрат на обучение к приобретенным в ходе обучения знаниям и умениям.

Третий этап - анализ половозрастной структуры персонала. На этом этапе необходимо определить количественное отношение мужчин и женщин к общей численности персонала.

Четвертый этап - оценка стабильности коллектива, трудовой дисциплины и удовлетворенности работников условиями труда. Данный этап крайне важен, так как тут необходимо рассчитать основные коэффициенты по движению кадров (коэффициент приема кадров, коэффициент выбытия кадров, коэффициент текучести кадров).

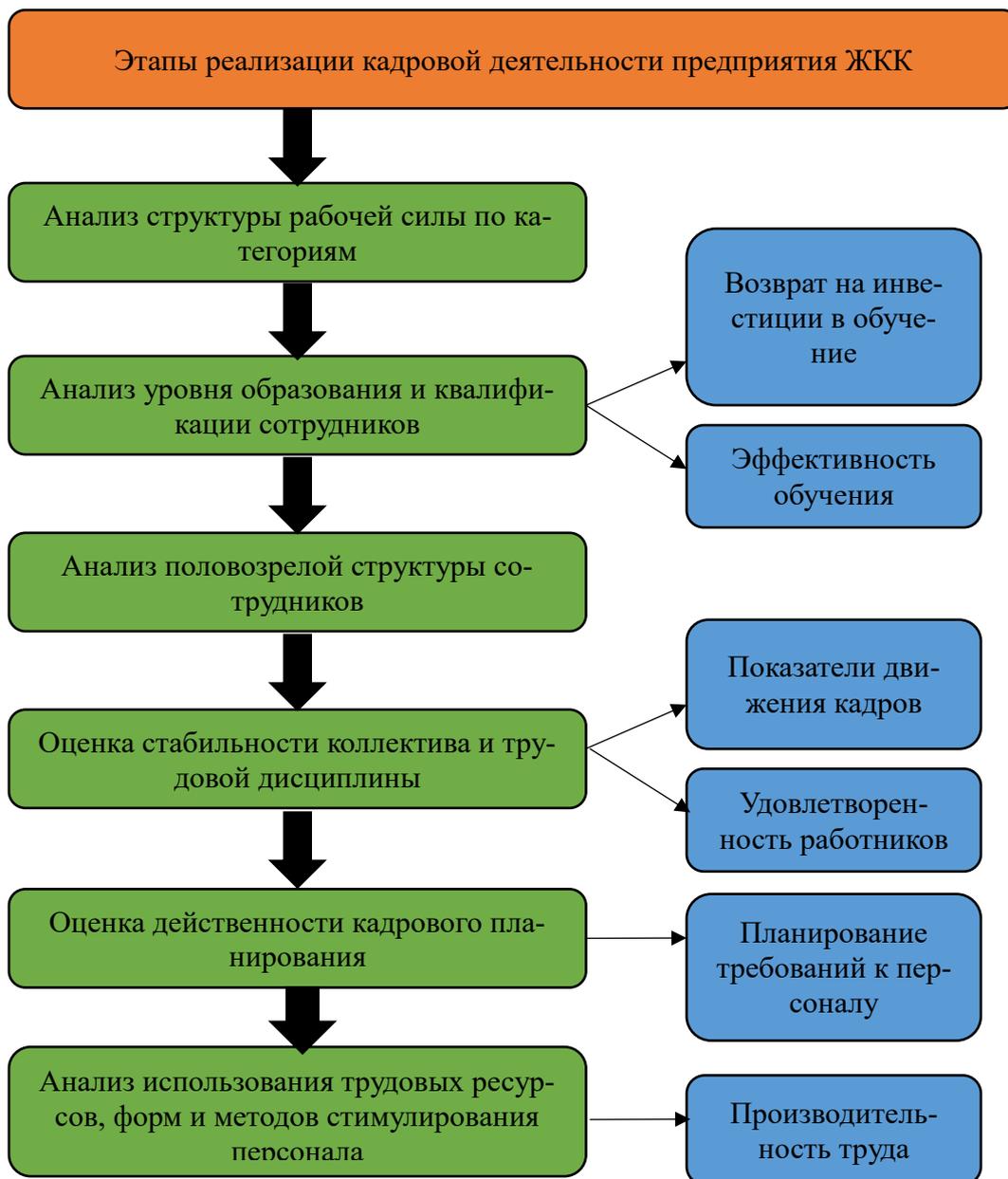


Рис. 89. Методика оценки кадровой политики на предприятии ЖКК по Волковой С.А. и Бавыкиной И.Ю.

Пятый этап - оценка действенности кадрового планирования. На данном этапе необходимо определиться с конкретными направлениями подготовки и обучения кадров, обеспечением развития сотрудников, потребности в персонале, а также контрольных функциях.

На данном этапе также возможно формирование стратегии кадровой деятельности, составление прогнозных оценок по развитию и набору кадров, пересмотр и уточнение правил корпоративной культуры и другое.

Шестой этап - анализ использования трудовых ресурсов, форм и методов стимулирования персонала. На данном этапе необходимо осуществить расчёт двух основных показателей: выработка и трудоемкость. На эти два показателя очень сильно влияет система мотивации.

Основными показателями эффективности системы на предприятии ЖКК могут выступать: снижение числа увольнений работников, индекс социальных настроений, уровень оплаты труда и другое.

Оценка кадровой деятельности, по мнению авторов, должна проводиться одновременно на нескольких уровнях управления предприятием ЖКК (рис. 90).

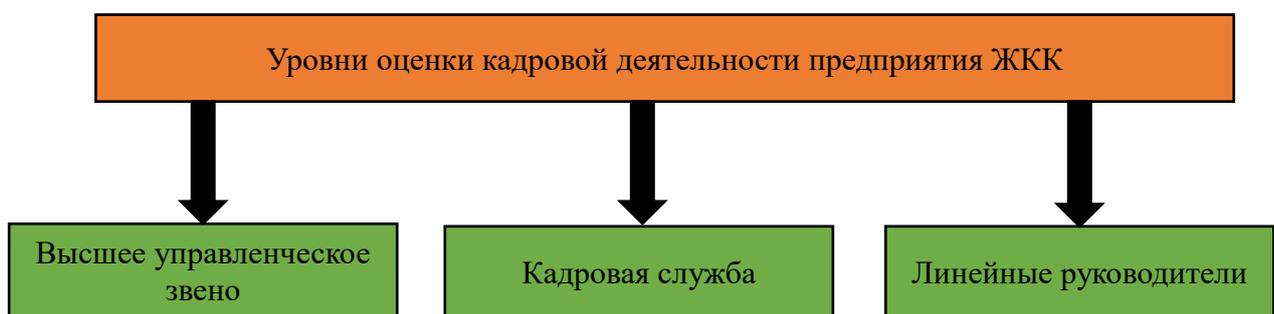


Рис. 90. Уровни оценки кадровой деятельности на предприятии ЖКК по Волковой С.А. и Бавыкиной И.Ю.

2) Методика оценки деятельности в области кадров по Борщевой А.В. и Ильченко С.В. основана на привязке к кадровым функциям предприятия ЖКК. Для эффективной оценки ими были выделены следующие функции, в которых содержатся основные параметры оценки эффективности кадровой деятельности (рис. 91).

Основные позиции и части по проведению оценки кадровой деятельности должны иметь следующие элементы:

а) любая эффективно реализуемая кадровая деятельность должна иметь положительный экономический результат. Для оценки этой эффективности кадровой деятельности должны использоваться показатели производительности труда: выработка и трудоёмкость.

б) любая эффективно реализуемая кадровая деятельность должна иметь социальную эффективность, которая основывается на расчете показателей удовлетворенности условиями работы, а также мотивацией и интересами персонала.

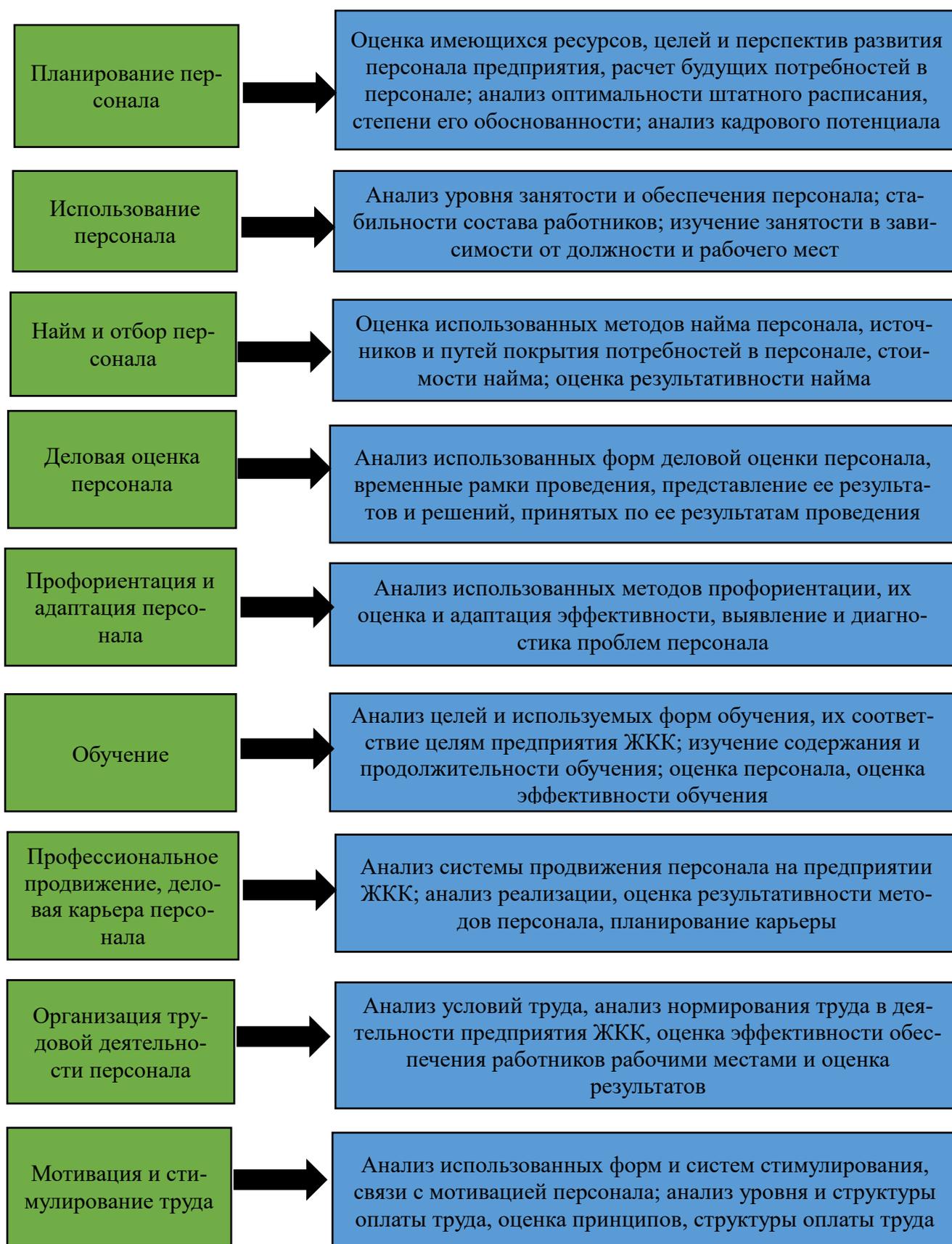


Рис. 91. Методика оценки кадровой деятельности на предприятии ЖКК по Борщевой А.В. и Ильченко С.В.

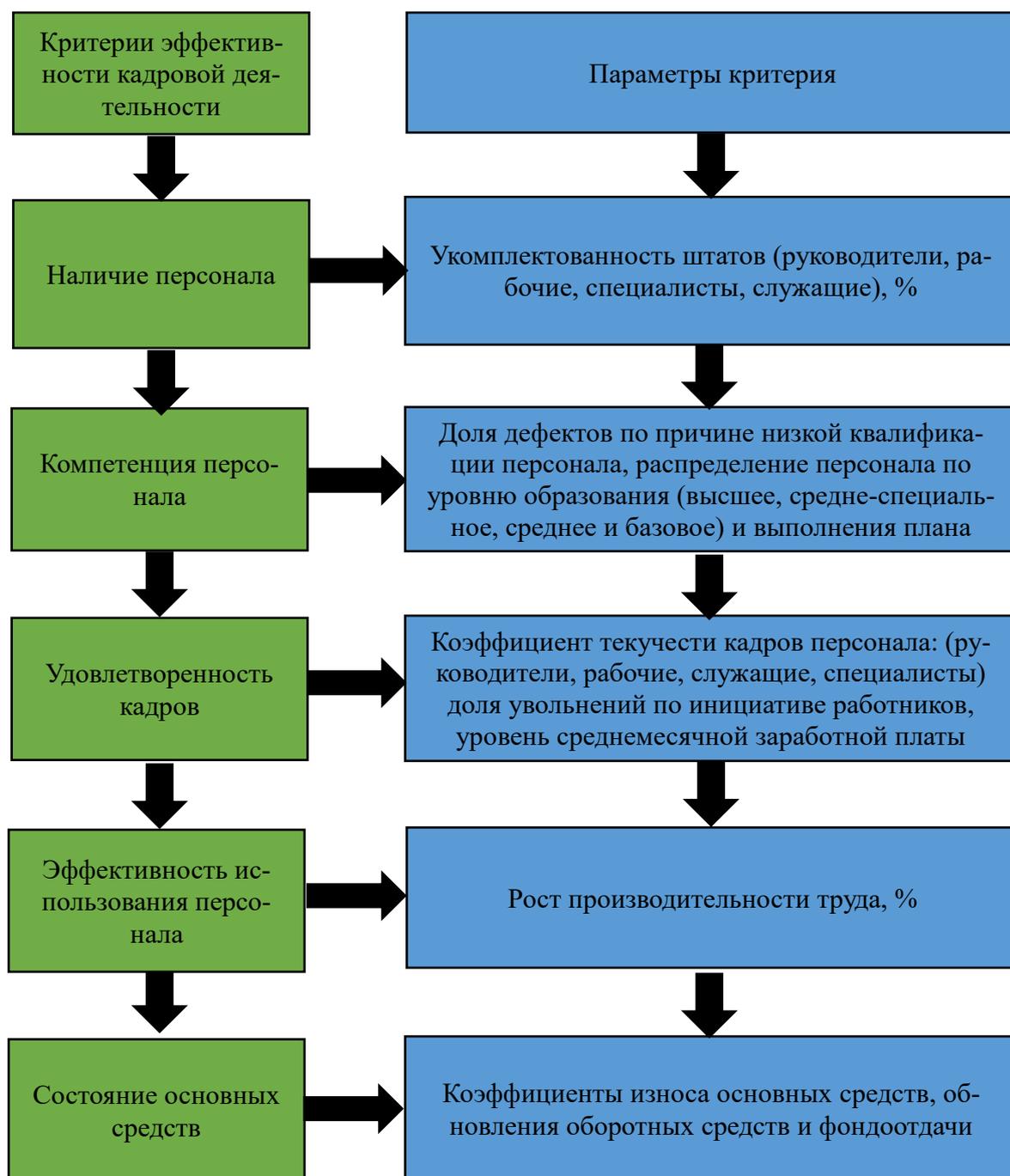


Рис. 92. Показатели эффективности кадровой деятельности по Борщевой А.В. и Ильченко С.В.

в) любая эффективно реализуемая кадровая деятельность должна иметь организационную эффективность, которая оценивает слаженность, групповое единение и оптимальность организационной структуры предприятия ЖКК.

Состав показателей для оценки кадровой деятельности предпри-

ятия ЖКК должны быть сгруппированы по этим направлениям: экономическое, социальное и организационное.

Предложенные на рис. 92 показатели эффективности кадровой деятельности помогут рационально и продуктивно кадровым службам оценить политику внутри предприятия ЖКК. На основе результатов по приведенным показателям можно разработать четкие управленческие инструменты, которые помогут эффективно использовать трудовой потенциал всех работников. Полная эффективность использования кадров будет достигнута только благодаря созданию оптимальной структуры персонала; соответствия навыкам занимаемой должности и т.д.

Следовательно, продуктивная кадровая деятельность и слаженная работа предприятий ЖКК невозможна без эффективной кадровой оценки. Только такая работа позволит заложить основу для экономического развития предприятия ЖКК в целом.

9.3. Зарубежный опыт в области оценки кадровой деятельности предприятий жилищно-коммунального комплекса

В современной прогрессирующей жизни создание эффективной кадровой деятельности на предприятиях ЖКК - важная задача, стоящая перед руководителем. Чтобы грамотно решать подобный вопрос целесообразно рассмотреть зарубежный опыт в области формирования и оценки кадровой деятельности на примере развитых стран ЕС, США и Японии.

1) Опыт стран ЕС в области формирования и оценки кадровой деятельности на предприятиях ЖКК. Во многих странах ЕС: Германии, Франции, Италии, Швеции, Норвегии государственные власти выделяют прямое финансирование на необходимые стране профессии в ЖКК для молодых людей до 25 лет. Большинство молодых людей в этих странах параллельно совмещают обучение в ВУЗе с трудовой деятельностью по своей специальности на условиях частичной занятости. Власти стран также разработали большое количество хорошо финансируемых программ, которые финансово поддерживают молодежь, которая совмещает трудовую деятельность по специальности с обучением. Также стоит отметить, что программы обучения должны в полной мере соответствовать практической деятельности молодого

специалиста.

В большинстве стран ЕС предприятия ЖКК обязаны выделять в бюджет денежные средства на обучение и повышение квалификации своих сотрудников. Например, во Франции каждое предприятие с численностью более 10 человек обязано отчислять на цели подготовки и повышения квалификации работников не менее чем 1% из средств фонда заработной платы.

Необходимость переподготовки и повышения квалификации персонала выдвинула практически во всех странах ЕС. Поэтому в каждой стране имеются свои центры по обучению, повышению квалификации, подготовке и переподготовке кадров.

Мировой и европейский опыт отбора и приема в предприятия ЖКК во многом схож с российским. Так, в странах ЕС процесс найма на такие предприятия включает подробную проверку на судимость и противоправные действия, а также подробное изучение резюме и интервьюирования претендента на должность. Окончательное решение принимается комиссией по найму и может быть доверено руководителю соответствующего органа.

В системах найма стран ЕС также существует испытательный срок, который в основном направлен на оценку адаптации нанятого сотрудника к работе в должности.

В странах ЕС для поиска перспективных претендентов на должности сотрудников предприятия ЖКК применяются различные способы (рис. 93).

Также стоит отметить тот факт, что большинство западноевропейских ученых в области кадровой деятельности считают, что нет четких критериев определения того, какой способ более предпочтительный. Прежде чем выбрать какой-либо способ из этой совокупности, нужно четко знать все требования к самой вакансии, денежные затраты на поиск претендентов и так далее. Самыми популярными способами найма в западноевропейских странах относятся объявления в газетах, продвижение внутри структуры и сбора рекомендаций.

Для многих должностей на предприятиях ЖКК необходимой является рекомендация от работника с прошлых мест работы, ведь коллеги по службе не будут рекомендовать лицо, которое плохо работало, поскольку это скажется на их репутации. Также по мнению западноевропейских ученых в области кадровой деятельности, такой способ

можно признать эффективным для создания профессионального коллектива в сфере жилищно-коммунального хозяйства, поскольку на работника возлагается большая ответственность. Тем не менее, большое количество кадровых служб предприятий ЖКК считают приемлемым поиск сотрудников через хорошие кадровые агентства.

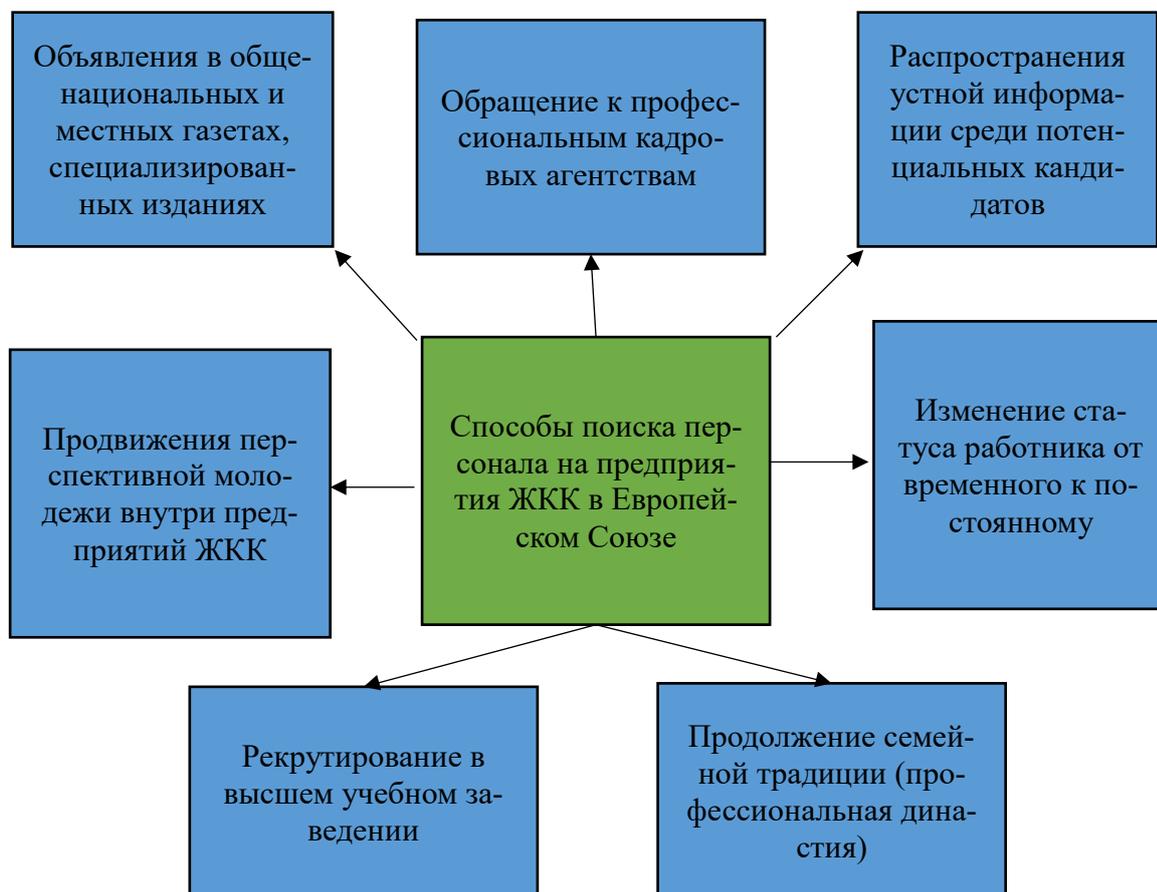


Рис. 93. Способы поиска персонала на предприятия ЖКК в ЕС

2) Опыт Японии и США в области формирования и оценки кадровой деятельности на предприятиях ЖКК.

Американская модель кадровой деятельности также зарекомендовала себя как одна из самых прогрессивных и продвинутых в мире. Рассмотрим особенности ведения кадровой деятельности на предприятиях ЖКК в Японии и США (рис. 94-95).

Подводя итоги по рассмотренным особенностям можно сделать следующие заключения: японская кадровая деятельность на предприятиях ЖКК является сложным механизмом, направленным на формирование качественных товаров и услуг. Хотя экономика Японии на сегодняшний день немного отстает от основных лидеров, тем не менее с

каждым годом страна создает и воплощает в жизнь новые технологии, создание которых невозможно без эффективной кадровой деятельности.

В то же время скопировать данную модель внутри другой страны очень сложно, так как ее основы закреплены в менталитете граждан, исторических особенностях и традициях, которые формировались на протяжении длительного периода времени.

В Японии кадровая деятельность на предприятиях ЖКК формируется за счет создания служб, которые занимается привлечением талантливых выпускников центральных вузов. Ключевой особенностью выступает система пожизненного найма без перемещений при оплате с учетом непрерывного стажа работы. Назначение на должности на предприятиях ЖКК происходит по результатам конкурсных экзаменов, призванных выявить личные заслуги кандидата, его профессиональную подготовку и деловые качества. Такая система была введена в конце XIX в. и действует без существенных изменений до сих пор.

Работа сотрудника на предприятиях ЖКК каждый год должна оцениваться непосредственным начальником в форме доклада. Ежегодно отдел кадров таких предприятий направляет во все департаменты "карты" достижений, в которых отражаются наиболее значительные успехи каждого сотрудника.

Американская модель основана на формирование узко профильных специалистов, отлично разбирающихся исключительно в своей сфере. В целом модель очень хорошо приспособлена к поискам и подготовке нужных для страны кадров и специалистов в области ЖКК.

В итоге можно сказать следующее, что американская модель выглядит проще японской, но также имеет свои особенности, связанные с менталитетом, историческими и политическими традициями.

Опыт передовых стран в области кадровой деятельности на предприятиях ЖКК довольно трудно апробировать внутри любой страны, поэтому в большинстве стран продолжают пользоваться классическими методами ведения кадровой деятельности. Тем не менее определенные аспекты из этих моделей можно использовать внутри российских предприятий жилищно-коммунального комплекса.

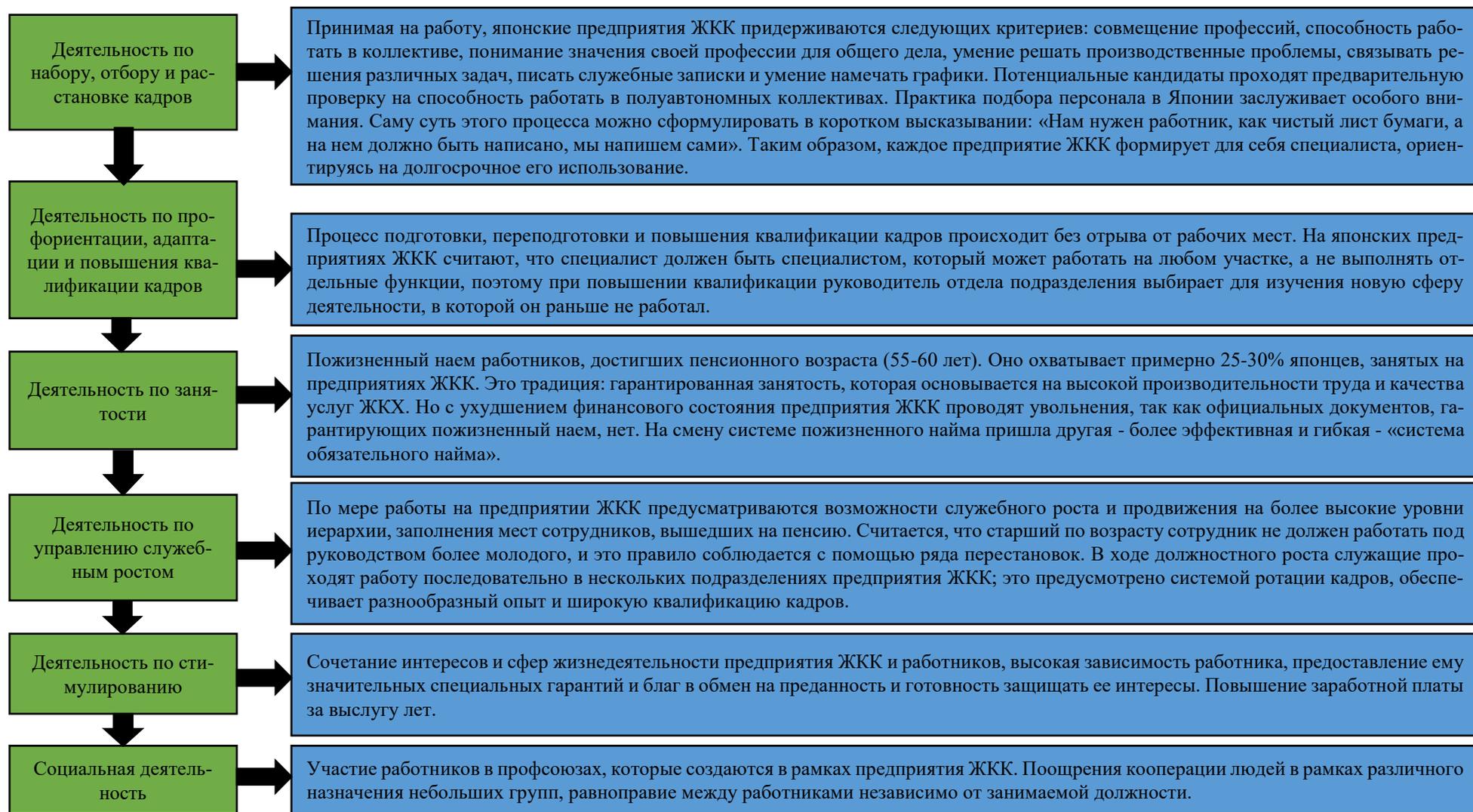


Рис. 94. Особенности кадровой деятельности Японии на предприятиях ЖКК

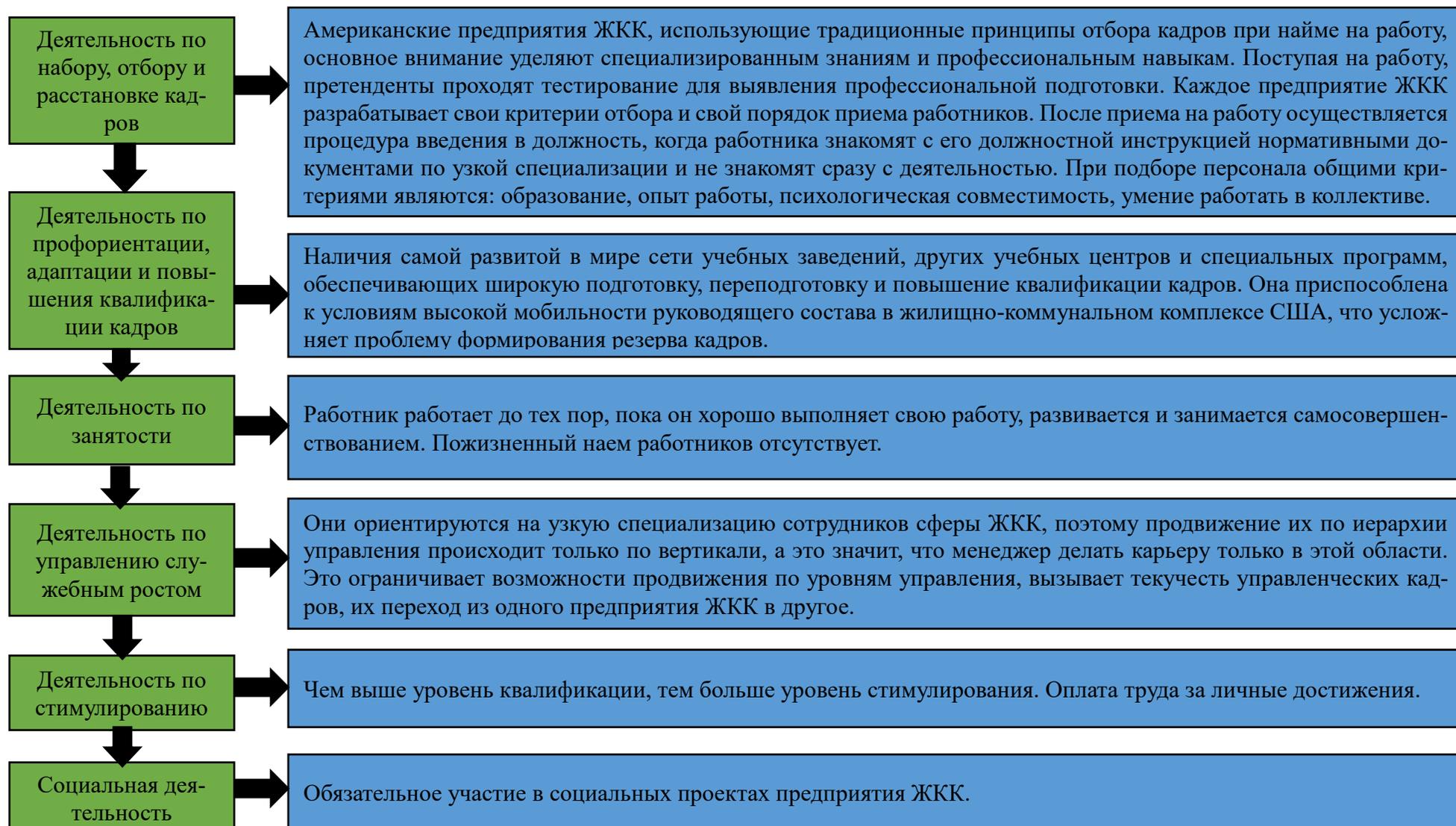


Рис. 95. Особенности кадровой деятельности США на предприятиях ЖКК

Контрольные вопросы:

1. Приведите одно из понятий «кадровая деятельность»?
2. Что является объектом и предметом кадровой деятельности на предприятиях ЖКК?
3. Перечислите элементы кадровой деятельности на предприятиях ЖКК?
4. Назовите основные цели задачи кадровой деятельности на предприятиях ЖКК?
5. Назовите и расшифруйте этапы кадровой деятельности современных предприятиях ЖКК?
6. Перечислите основные принципы кадровой деятельности на предприятиях ЖКК?
7. Перечислите виды анализа кадровой деятельности предприятия ЖКК, включенные в методику оценки кадровой политики по Волковой С.А. и Бавыкиной И.Ю?
8. Назовите показатели эффективности кадровой деятельности по Борщевой А.В. и Ильченко С.В.?
9. Какая из двух предлагаемых методик оценки кадровой деятельности предприятия ЖКК больше подходит в современной жизни? Ответ обосновать.
10. Кратко опишите опыт стран ЕС в области формирования и оценки кадровой деятельности на предприятиях ЖКК?
11. Кратко опишите опыт стран Японии и США в области формирования и оценки кадровой деятельности на предприятиях ЖКК?
12. Какие элементы по оценке кадровой деятельности зарубежных стран можно использовать в российской практике? Ответ обосновать.

Практическая работа 9. Оценка кадровой деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса

Цель работы: овладеть современными навыками комплексной оценки и кадрового аудита персонала на предприятиях жилищно-коммунального комплекса. Научиться расчету основных коэффициентов и показателей, характеризующих кадровую деятельность предприятия жилищно-коммунального комплекса. Познать основы построения и интерпретации графических схем данных по кадровой деятельности предприятия жилищно-коммунального комплекса.

Исходные данные:

Таблица 76

Показатели движения персонала предприятия ЖКК
«ВладимирВодоканал» за 2021-2023 год

Показатель	Период		
	2021	2022	2023
1. Среднесписочное число сотрудников, чел.	325	298	281
2. Число уволенных сотрудников, чел., в т.ч.	87	96	52
- число сотрудников, которые уволились по собственному желанию	58	69	44
- число сотрудников, уволенных по инициативе руководства	0	24	0
- число сотрудников, уволенных в связи с выходом на пенсию или по истечению срока действия трудового договора	29	3	8
3. Число принятых сотрудников, чел.	72	84	85
4. Число сотрудников, проработавших весь отчетный период, чел.	245	219	225

Таблица 77

Кадровые характеристики персонала предприятия ЖКК
«ВладимирВодоканал» за 2021-2023 год

Показатель	Период		
	2021	2022	2023
Численность персонала по категориям, чел.			
- руководители	18	18	18
- специалисты	69	65	64
- рабочие	238	215	199
Численность персонала по возрасту, чел.			
- до 30 лет	85	72	77
- 31-50 лет	190	179	163
- 51-60 лет	35	33	30
- более 60 лет	15	14	11
Численность персонала по образованию, чел.			
- среднее специальное	29	25	22
- среднее профессиональное	38	34	30
- высшее	258	239	229
Численность персонала по трудовому стажу, чел.			
- до 5 лет	86	76	70
- 5-10 лет	79	75	72
- 10-15 лет	82	77	71
- свыше 15 лет	78	70	68

Численность персонала по гендерному признаку, чел.			
- мужчины	269	239	231
- женщины	56	59	50

Задание

Провести оценку кадровой деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса по следующему алгоритму:

1) Провести расчет основных коэффициентов движения персонала: коэффициент оборота по приему кадров, коэффициент оборота по выбытию персонала, коэффициент текучести кадров, коэффициент постоянства персонала, коэффициент восполнения персонала.

2) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по категориям и построить графики;

3) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по возрасту и построить графики;

4) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по уровню образования и построить графики;

5) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по трудовому стажу и построить графики;

6) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по гендерному признаку и построить графики;

7) Сделать комплексные выводы о состоянии трудовых ресурсов на предприятии ЖКК.

Ход работы

1) Вначале проведем расчет основных коэффициентов движения персонала: коэффициент оборота по приему кадров, коэффициент оборота по выбытию персонала, коэффициент текучести кадров, коэффициент постоянства персонала, коэффициент восполнения персонала. Для облегчения расчетов воспользуемся следующими формулами:

а. Коэффициент оборота по приему кадров ($K_{пр}$):

$$K_{пр} = \frac{Ч_{прин.}}{Ч_{срсп}} \times 100\% \quad (44),$$

где $Ч_{прин.}$ – число принятых сотрудников, чел.;

$Ч_{срсп}$ – среднесписочное число сотрудников, чел.

Рассчитаем коэффициент оборота по приему кадров за 2021-2023

г.:

$$K_{пр2021} = \frac{72}{325} \times 100\% = 22,15\%$$

$$K_{пр2022} = \frac{84}{298} \times 100\% = 28,19\%$$

$$K_{пр2023} = \frac{85}{281} \times 100\% = 30,25\%$$

б. Коэффициент оборота по выбытию персонала ($K_{выб}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{выб} = \frac{Ч_{выб}}{Ч_{срсп}} \times 100\% \quad (45),$$

где $Ч_{выб}$ – число уволенных сотрудников за определенный период, чел.

Рассчитаем коэффициент по выбытию персонала за 2021-2023 г.:

$$K_{выб2021} = \frac{87}{325} \times 100\% = 26,77\%$$

$$K_{выб2022} = \frac{96}{298} \times 100\% = 32,21\%$$

$$K_{выб2023} = \frac{52}{281} \times 100\% = 18,51\%$$

в. Коэффициент текучести кадров (K_T) рассчитывается по формуле:

$$K_T = \frac{Ч_{усж} + Ч_{уир} + Ч_{уп}}{Ч_{срсп}} \times 100\% \quad (46),$$

где $Ч_{усж}$ – число сотрудников, которые уволились по собственному желанию, чел.;

$Ч_{уир}$ – число сотрудников, уволенных по инициативе руководства, чел.;

$Ч_{уп}$ – число сотрудников, уволенных в связи с выходом на пенсию или по истечению срока действия срочного служебного контракта, чел.

Рассчитаем коэффициент текучести кадров за 2021-2023 г.:

$$K_{T2021} = \frac{58+0+29}{325} \times 100\% = 26,77\%$$

$$K_{T2022} = \frac{69+24+3}{298} \times 100\% = 32,21\%$$

$$K_{т2023} = \frac{44+0+8}{281} \times 100\% = 18,51\%$$

г. Коэффициент постоянства персонала ($K_{п}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{п} = \frac{Ч_{п}}{Ч_{срсп}} \quad (47),$$

где $Ч_{п}$ – число сотрудников, проработавших весь отчетный период, чел.

Рассчитаем коэффициент постоянства персонала за 2021-2023 г.:

$$K_{п2021} = \frac{245}{325} = 0,75$$

$$K_{п2022} = \frac{219}{298} = 0,73$$

$$K_{п2023} = \frac{225}{281} = 0,80$$

д. Коэффициент восполнения персонала ($K_{восп}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{восп} = \frac{Ч_{прин}}{Ч_{выб}} \quad (48),$$

где $Ч_{прин.}$ – число принятых сотрудников, чел.;

$Ч_{выб}$ – число уволенных сотрудников за определенный период, чел.

Рассчитаем коэффициент восполнения персонала за 2020-2022 г.:

$$K_{восп2021} = \frac{72}{87} = 0,83$$

$$K_{восп2022} = \frac{84}{96} = 0,88$$

$$K_{восп2023} = \frac{85}{52} = 1,63$$

По результатам анализа динамики движения персонала «ВладимирВодоканал», результаты которой представлены в таблице 78 и рис. 96, коэффициент по приему персонала имеет следующую динамику: в 2021 г. он составлял 22,15%, в 2022 г. увеличился на 6,03% и составил 28,19%, а в 2023 г. также возрос на 2,06% и составил 30,25%.

Коэффициенты по выбытию персонала и текучести кадров с 2021 г. составляли 26,77%, в 2022 г. наблюдается рост показателей на 5,45%, значение составило 32,21%; к 2023 г. значение показателей значительно сократилось на 13,71% и составило 18,51%.

Таблица 78

Динамика показателей движения персонала «ВладимирВодоканал»
за 2021-2023 г.

Коэффициенты	Период, год		
	2021	2022	2023
1. По приему персонала ($K_{пр}$),%	22,15	28,19	30,25
2. По выбытию персонала ($K_{выб}$),%	26,77	32,21	18,51
3. Текучести кадров (K_t), %	26,77	32,21	18,51
4. Постоянства персонала (K_p)	0,75	0,73	0,80
5. Восполнения персонала ($K_{восп}$)	0,83	0,88	1,63

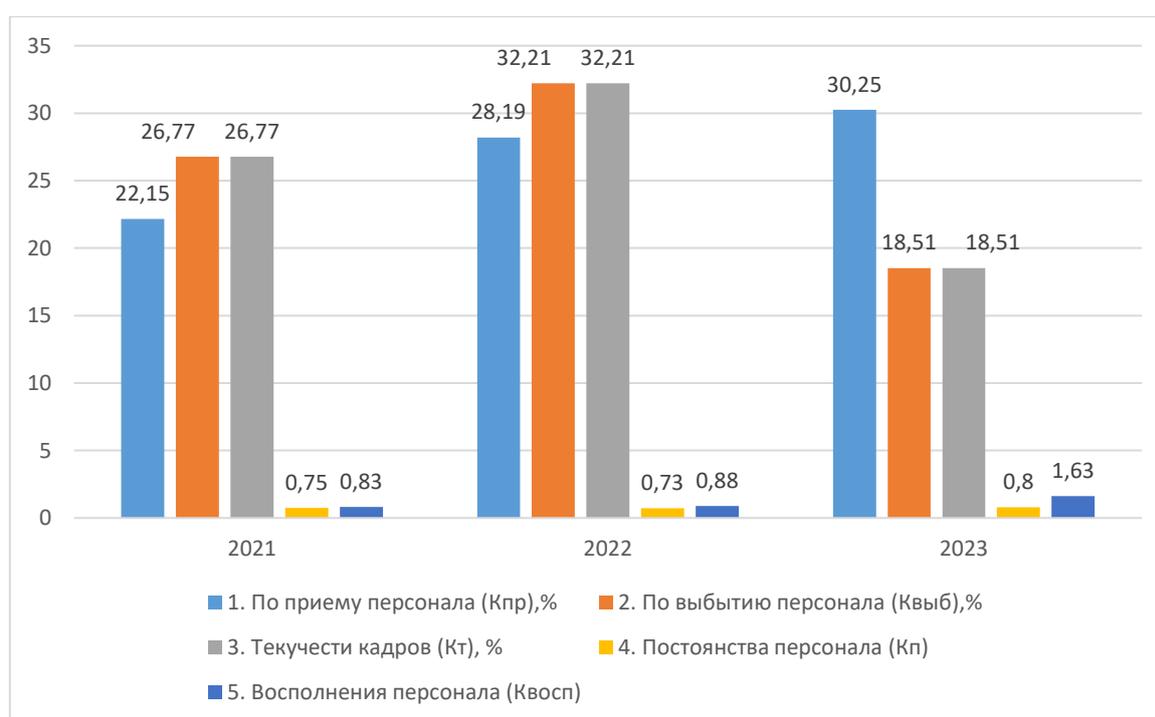


Рис. 96. Динамика показателей движения персонала
«ВладимирВодоканал» за 2021-2023 г.

Коэффициент постоянства персонала в 2021 г. составлял 0,75, к 2022 г. он сократился на 0,02 и составил 0,73, в 2023 г. наблюдается увеличение коэффициента на 0,07, конечное значение составило 0,8.

Значение коэффициента восполнения персонала показывает динамику к увеличению за 2021-2022 год с 0,83 до 0,88, а в 2022-2023 рост опять-таки возобновился с 0,88 до 1,63.

Полученные значения показывают то, что в «ВладимирВодоканал» наблюдается умеренный уровень движения кадров из-за довольно посредственных условий работы и невысокого уровня заработной

платы. В целом структура персонала имеет склонность к стагнации, но отклонения минимальны. Восполнение персонала на предприятии ЖКК происходит в основном за счет набора молодых сотрудников. Количество увольнений довольно существенно, в основном они происходят по собственному желанию или с выходом сотрудников предприятия на пенсию.

2) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по категориям и построить графики. Для этого воспользуемся следующими формулами:

Удельный вес руководителей в общей численности персонала ($Y_{\text{ауп}}$) рассчитывается по формуле:

$$Y_{\text{ауп}} = \frac{Ч_{\text{рук}}}{Ч_{\text{общ}}} \times 100\% \quad (49),$$

где $Ч_{\text{рук}}$ – численность руководителей, чел.;

$Ч_{\text{общ}}$ – общая численность персонала, чел.

Рассчитаем удельный вес руководителей в общей численности персонала за 2021-2023 г.:

$$Y_{\text{рук}2021} = \frac{18}{325} \times 100\% = 5,54\%$$

$$Y_{\text{рук}2022} = \frac{18}{298} \times 100\% = 6,04\%$$

$$Y_{\text{рук}2023} = \frac{18}{281} \times 100\% = 6,41\%$$

2. Удельный вес специалистов в общей численности персонала ($Y_{\text{спец}}$) рассчитывается по формуле:

$$Y_{\text{спец}} = \frac{Ч_{\text{спец}}}{Ч_{\text{общ.}}} \times 100\% \quad (50),$$

где $Ч_{\text{спец}}$ – численность специалистов, чел.

Рассчитаем удельный вес специалистов в общей численности персонала за 2021-2023 г.:

$$Y_{\text{спец}2021} = \frac{69}{325} \times 100\% = 21,23\%$$

$$Y_{\text{спец}2022} = \frac{65}{298} \times 100\% = 21,81\%$$

$$Y_{\text{спец}2023} = \frac{64}{281} \times 100\% = 22,78\%$$

3. Удельный вес рабочих в общей численности персонала ($Y_{\text{раб.}}$)

рассчитывается по формуле:

$$Y_{\text{раб}} = \frac{Ч_{\text{раб.}}}{Ч_{\text{общ.}}} \times 100\% \quad (51),$$

где $Ч_{\text{раб.}}$ – численность рабочих, чел.

Рассчитаем удельный рабочих в общей численности персонала за 2020-2022 г.:

$$Y_{\text{раб}2021} = \frac{238}{325} \times 100\% = 73,23\%$$

$$Y_{\text{раб}2022} = \frac{215}{298} \times 100\% = 72,15\%$$

$$Y_{\text{раб}2023} = \frac{199}{281} \times 100\% = 70,82\%$$

Общая структура персонала предприятия ЖКК по категориям представлена в таблице 79.

Таблица 79

Структура персонала «ВладимирВодоканал»
по категориям за 2021-2023 г.

Категория персонала	Период, год					
	2021		2022		2023	
	Числ., чел.	Доля, %	Числ., чел.	Доля, %	Числ., чел.	Доля, %
Руководители	18	5,54	18	6,04	18	6,41
Специалисты	69	21,23	65	21,81	64	22,78
Рабочие	238	73,23	215	72,15	199	70,82
Итого	325	100	298	100	281	100

Необходимо отметить увеличение доли руководителей предприятия ЖКК «ВладимирВодоканал» с 2021 по 2023 года с 5,54% до 6,41% (численно количество руководителей не изменилось). В то же время за период с 2021 по 2023 год доля специалистов незначительно увеличивается в пределах 1,5% (численность сотрудников за 2021-2022 сократилась на 4 чел., а в 2022-2023 также упала 1 чел.). Доля рабочих за исследуемый период сократилась с 73,23% до 70,82%, а в абсолютных показателях сократилась на 44 чел.

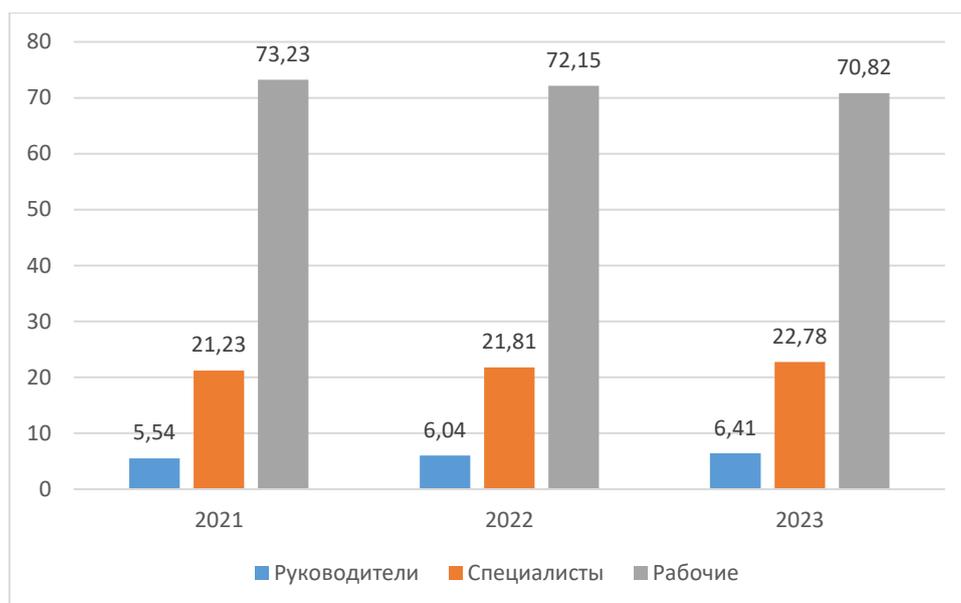


Рис. 97. Структура персонала предприятия ЖКК «ВладимирВодоканал» по категориям за 2021-2023 г., %

3) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по возрасту и построить графики. Для этого воспользуемся следующими формулами:

Удельный вес персонала по возрасту в общей численности персонала ($Y_{\text{возр}}$) рассчитывается по формуле:

$$Y_{\text{возр}} = \frac{Ч_{\text{возр}}}{Ч_{\text{общ}}} \times 100\% \quad (52),$$

где $Ч_{\text{возр}}$ – численность персонала по определенной категории возраста, чел.

Рассчитаем удельный вес персонала по четырем категориям возраста:

I – От 18 до 30 лет;

II – От 31 до 50 лет;

III – От 51 до 60 лет;

IV – Более 60 лет.

За 2021 год удельный вес персонала по возрасту составлял:

$$Y_{\text{возр(I)}} = \frac{85}{325} \times 100\% = 26,15\%$$

$$Y_{\text{возр(II)}} = \frac{190}{325} \times 100\% = 58,46\%$$

$$Y_{\text{возр(III)}} = \frac{35}{325} \times 100\% = 10,77\%$$

$$Y_{\text{возр(IV)}} = \frac{15}{325} \times 100\% = 4,62\%$$

За 2022 год удельный вес персонала по возрасту составлял:

$$Y_{\text{возр(I)}} = \frac{72}{298} \times 100\% = 24,16\%$$

$$Y_{\text{возр(II)}} = \frac{179}{298} \times 100\% = 60,07\%$$

$$Y_{\text{возр(III)}} = \frac{33}{298} \times 100\% = 11,07\%$$

$$Y_{\text{возр(IV)}} = \frac{14}{298} \times 100\% = 4,70\%$$

За 2023 год удельный вес персонала по возрасту составлял:

$$Y_{\text{возр(I)}} = \frac{77}{281} \times 100\% = 27,40\%$$

$$Y_{\text{возр(II)}} = \frac{163}{281} \times 100\% = 58,01\%$$

$$Y_{\text{возр(III)}} = \frac{30}{281} \times 100\% = 10,68\%$$

$$Y_{\text{возр(IV)}} = \frac{11}{281} \times 100\% = 3,91\%$$

Таблица 80

Возрастная структура персонала предприятия
ЖКК «ВладимирВодоканал» за 2021-2023 г.

Возраст, лет	Период, год					
	2021		2022		2023	
	Числ., чел.	Доля, %	Числ., чел.	Доля, %	Числ., чел.	Доля, %
От 18 до 30 лет	85	26,15	72	24,16	77	27,4
От 31 до 50 лет	190	58,46	179	60,07	163	58,01
От 51 до 60 лет	35	10,77	33	11,07	30	10,68
Более 60 лет	15	4,62	14	4,7	11	3,91
Итого:	325	100	298	100	281	100

Как видно из таблицы 80 и рис. 98 в «ВладимирВодоканал» значительных колебаний возрастных групп нет, однако можно заметить преобладание долей во второй и третьей возрастных группах – 31-50 лет и 51-60 лет. Доля группы сотрудников с возрастом 18-30 лет за 2021-2023 год возросла с 26,15% до 27,4% (количество сотрудников наоборот сократилось на 8 чел.). Противоположная ситуация наблюдается в возрастной группе более 60 лет: с 2021 по 2023 год доля возрастных работников сократилась с 4,62% до 3,91%, однако количество сотрудников пред пенсионного возраста упало на 4 чел.

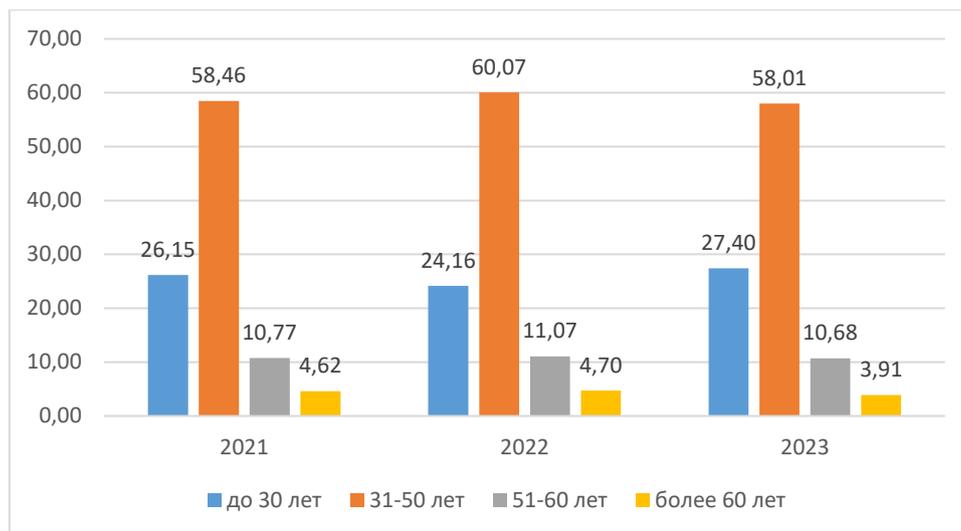


Рис. 98. Возрастная структура персонала предприятия ЖКК «ВладимирВодоканал» за 2021-2023 г., %

Доля сотрудников в возрасте 51-60 лет за 2021-2023 год, сокращается в исследуемом периоде как в доле эквиваленте (с 10,77% до 10,68% соответственно), так и в количественном выражении (с 35 чел. до 30 чел. соответственно). В целом вторая и третья группы составляют основной костяк персонала «ВладимирВодоканал», что говорит о том, что у предприятия ЖКК довольно большое количество возрастных и опытных сотрудников.

Также стоит отметить довольно незначительное количество сотрудников «ВладимирВодоканал», находящихся в возрастной группе более 60 лет. Это происходит из-за увеличения пенсионного возраста в России. Тем не менее, в будущем сотрудники смогут спокойно уйти на пенсию и получать все положенные выплаты.

4) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по уровню образования и построить графики. Для этого воспользуемся следующими формулами:

Удельный вес персонала по уровню образования ($Y_{\text{образ}}$) рассчитывается по формуле:

$$Y_{\text{образ}} = \frac{Ч_{\text{образ}}}{Ч_{\text{общ}}} \times 100\% \quad (53),$$

где $Ч_{\text{образ}}$ – численность персонала по уровню образования, чел.

Рассчитаем удельный вес по уровню образования персонала (высшее, среднее профессиональное, среднее специальное) за 2021-

2023 г.:

$$Y_{\text{ср. спец. 2021}} = \frac{29}{325} \times 100\% = 8,92\%$$

$$Y_{\text{ср. проф. 2021}} = \frac{38}{325} \times 100\% = 11,69\%$$

$$Y_{\text{высш. 2021}} = \frac{258}{325} \times 100\% = 79,38\%$$

$$Y_{\text{ср. спец. 2022}} = \frac{25}{298} \times 100\% = 8,39\%$$

$$Y_{\text{ср. проф. 2022}} = \frac{34}{298} \times 100\% = 11,41\%$$

$$Y_{\text{высш. 2022}} = \frac{239}{298} \times 100\% = 80,20\%$$

$$Y_{\text{ср. спец. 2023}} = \frac{22}{281} \times 100\% = 7,83\%$$

$$Y_{\text{ср. проф. 2023}} = \frac{30}{281} \times 100\% = 10,68\%$$

$$Y_{\text{высш. 2023}} = \frac{229}{281} \times 100\% = 81,49\%$$

Таблица 81

Структура персонала по уровню образования предприятия
ЖКК «ВладимирВодоканал» за 2021-2023 г.

Уровень образования	Период, год					
	2021		2022		2023	
	Числ., чел.	Доля, %	Числ., чел.	Доля, %	Числ., чел.	Доля, %
Среднее специальное	29	8,92	25	8,39	22	7,83
Среднее профессиональное	38	11,69	34	11,41	30	10,68
Высшее	258	79,38	239	80,20	229	81,49
Итого:	325	100	298	100	281	100

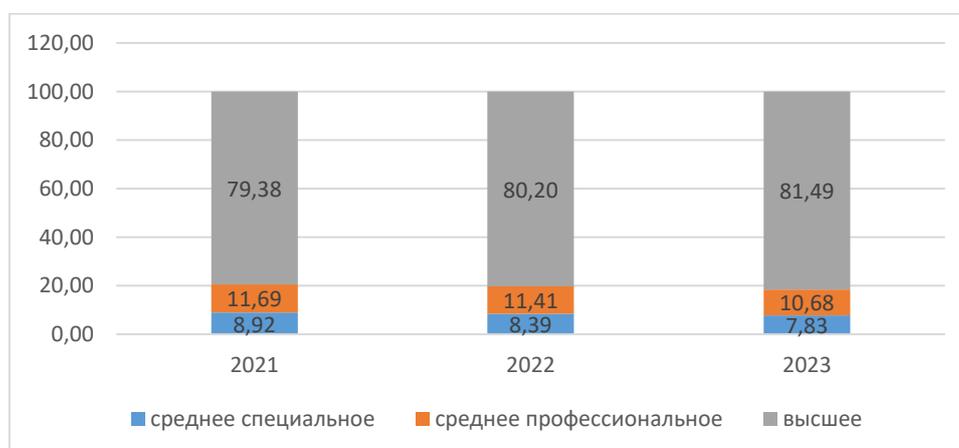


Рис. 99. Структура персонала по уровню образования предприятия
ЖКК «ВладимирВодоканал» за 2021-2023 г., %

Из таблицы 81 и рис. 99 видно, что в структуре образования предприятия ЖКК «ВладимирВодоканал» глобальных изменений нет. За весь анализируемый период (2021-2023 г.) наибольшую долю занимают сотрудники с высшим образованием. Их доля растет с 79,38% до 81,49%. В абсолютном выражении наоборот наблюдается падение на 29 чел. Доля сотрудников со средним специальным образованием незначительна, но и она имеет тенденцию к снижению с 8,92% до 7,83% (в абсолютном выражении падение на 7 чел.).

Доля сотрудников со средним профессиональным образованием также незначительно сократилась за 2021-2023 год с 11,69% до 10,68% (в абсолютном выражении сокращение на 8 чел.). В целом доля сотрудников со средним специальным и средним профессиональным образованием довольно низкая (в районе 20%). Подобная тенденция говорит о том, что у сотрудников предприятия ЖКК довольно высокий уровень образования и профессиональных знаний.

5) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по трудовому стажу и построить графики. Для этого воспользуемся следующими формулами:

Удельный вес персонала по продолжительности трудового стажа ($Y_{\text{стаж}}$) рассчитывается по формуле:

$$Y_{\text{стаж}} = \frac{Ч_{\text{стаж}}}{Ч_{\text{общ}}} \times 100\% \quad (54),$$

где $Ч_{\text{стаж}}$ – численность персонала по продолжительности трудового стажа, чел.

Рассчитаем удельный вес персонала по четырем категориям продолжительности трудового стажа:

I – до 5 лет;

II – от 5 до 10 лет;

III – от 10 до 15 лет;

IV – свыше 15 лет.

За 2021 год удельный вес персонала по продолжительности трудового стажа составлял:

$$Y_{\text{стаж(I)}} = \frac{86}{325} \times 100\% = 26,46\%$$

$$Y_{\text{стаж(II)}} = \frac{79}{325} \times 100\% = 24,31\%$$

$$Y_{\text{стаж(III)}} = \frac{82}{325} \times 100\% = 25,23\%$$

$$Y_{\text{стаж(IV)}} = \frac{78}{325} \times 100\% = 24,00\%$$

За 2022 год удельный вес персонала по продолжительности трудового стажа составлял:

$$Y_{\text{стаж(I)}} = \frac{76}{298} \times 100\% = 25,50\%$$

$$Y_{\text{стаж(II)}} = \frac{75}{298} \times 100\% = 25,17\%$$

$$Y_{\text{стаж(III)}} = \frac{77}{298} \times 100\% = 25,84\%$$

$$Y_{\text{стаж(IV)}} = \frac{70}{298} \times 100\% = 23,49\%$$

За 2023 год удельный вес персонала по продолжительности трудового стажа составлял:

$$Y_{\text{стаж(I)}} = \frac{70}{281} \times 100\% = 24,91\%$$

$$Y_{\text{стаж(II)}} = \frac{72}{281} \times 100\% = 25,62\%$$

$$Y_{\text{стаж(III)}} = \frac{71}{281} \times 100\% = 25,27\%$$

$$Y_{\text{стаж(IV)}} = \frac{68}{281} \times 100\% = 24,20\%$$

Таблица 82

Структура персонала предприятия ЖКК «ВладимирВодоканал» по продолжительности трудового стажа за 2021-2023 г.

Стаж работы, лет	Период, год					
	2021		2022		2023	
	Числ., чел.	Доля, %	Числ., чел.	Доля, %	Числ., чел.	Доля, %
до 5	86	26,46	76	25,50	70	24,91
5-10	79	24,31	75	25,17	72	25,62
10-15	82	25,23	77	25,84	71	25,27
свыше 15	78	24,00	70	23,49	68	24,20
Итого:	325	100	298	100	281	100

Как видно из таблицы 82 и рис. 100 по длительности стажа структура персонала также вполне стабильна. Но все же наибольшую долю именно в 2023 году по продолжительности стажа на предприятии ЖКК «ВладимирВодоканал» занимают сотрудники, проработавшие свыше 5-10 лет, данный показатель находится на уровне 25,62%. Это говорит о слабой заинтересованности большинства сотрудников задерживаться

на длительное время в «ВладимирВодоканал». Такому может быть несколько объяснений – невысокая заработная плата, умеренный уровень сплоченности и командной работы, средние условия труда, невнятная система поощрений и т.д.

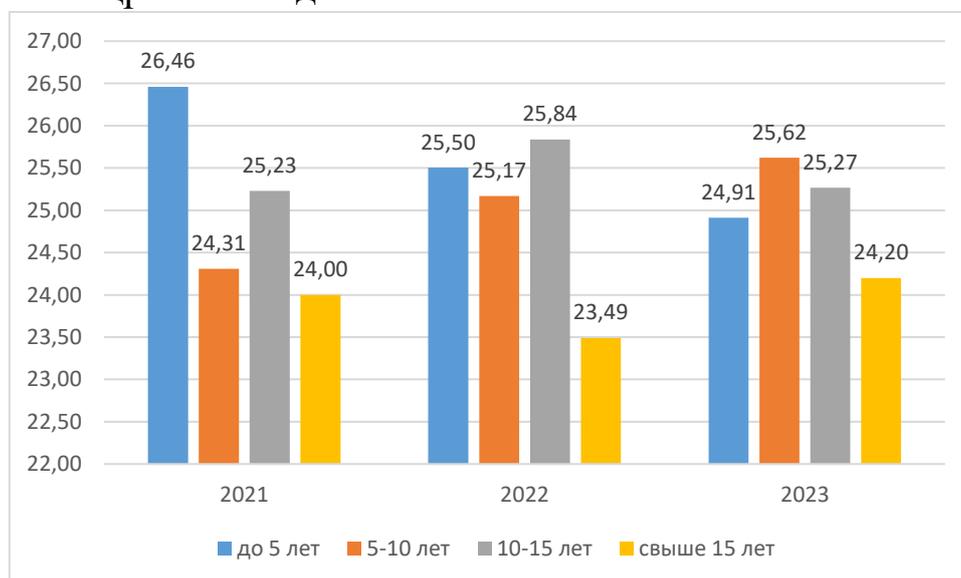


Рис. 100. Структура персонала предприятия ЖКК «ВладимирВодоканал» по продолжительности трудового стажа за 2021-2023 г., %

Тем не менее за 2021-2023, сократилась доля сотрудников, проработавших в «ВладимирВодоканал» до 5 лет с 26,46% до 24,91% соответственно. Доля сотрудников, проработавших в «ВладимирВодоканал» с 2021 по 2023 год от 10 лет до 15 лет незначительно возросла с 25,23 до 25,27%. В период сокращения численности многие работники нашли себе более высокооплачиваемую работу или более интересные условия трудовой деятельности. Доля старожил, более 15 лет, немного подросло на протяжении всего времени исследования с 24,00% до 24,20%, абсолютные колебания незначительны.

б) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по гендерному признаку и построить графики. Для этого воспользуемся следующими формулами:

Удельный вес персонала по составу (гендерному признаку) рассчитывается по формуле ($Y_{\text{муж.,жен.}}$)

$$Y_{\text{муж.,жен.}} = \frac{Ч_{\text{муж.,жен.}}}{Ч_{\text{общ.}}} \times 100\% \quad (55),$$

где $Ч_{\text{муж.,жен.}}$ – численность мужчин или женщин, чел.

Рассчитаем удельный вес мужчин и женщин в составе персонала предприятия ЖКК «ВладимирВодоканал» за 2021-2023 г.:

$$Y_{\text{муж}2021} = \frac{269}{325} \times 100\% = 82,77\%$$

$$Y_{\text{жен}2021} = \frac{56}{325} \times 100\% = 17,23\%$$

$$Y_{\text{муж}2022} = \frac{239}{298} \times 100\% = 80,20\%$$

$$Y_{\text{жен}2022} = \frac{59}{298} \times 100\% = 19,80\%$$

$$Y_{\text{муж}2023} = \frac{231}{281} \times 100\% = 82,21\%$$

$$Y_{\text{жен}2023} = \frac{50}{281} \times 100\% = 17,79\%$$

Таблица 83

Структура персонала предприятия ЖКК «ВладимирВодоканал» по гендерному признаку за 2021-2023 г.

Пол	Период, год					
	2021		2022		2023	
	Числ., чел.	Доля, %	Числ., чел.	Доля, %	Числ., чел.	Доля, %
Мужчины	269	82,77	239	80,20	231	82,21
Женщины	56	17,23	59	19,80	50	17,79
Итого:	325	100	298	100	281	100

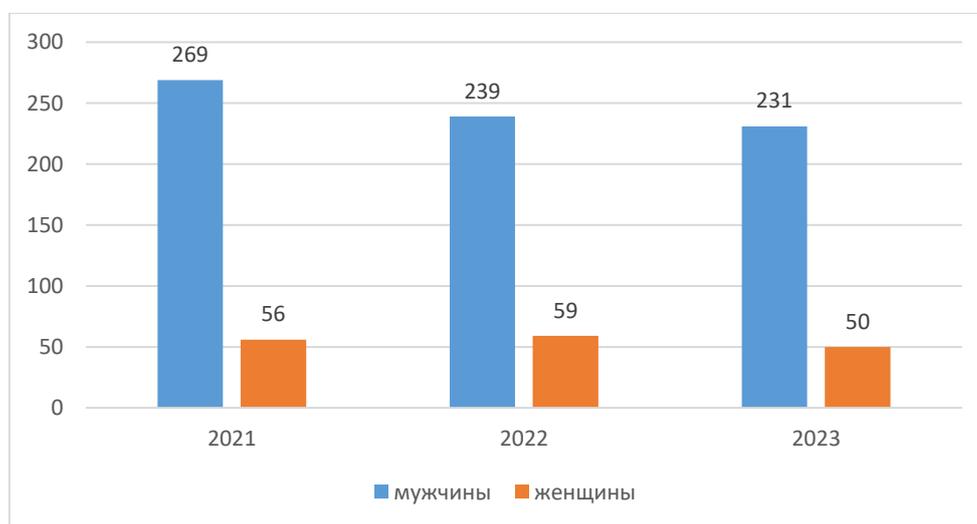


Рис. 101. Структура персонала предприятия ЖКК «ВладимирВодоканал» по гендерному признаку за 2021-2023 г., %

Доля мужчин на предприятии ЖКК «ВладимирВодоканал» за 2021-2023 год находится в диапазоне 82,77% - 82,21%, доля женщин – 17,23% - 17,79%, особых изменений долей по гендерному признаку на

предприятию ЖКК не наблюдается. Мужчины выполняют работу руководителей, инженеров, мастеров, электромонтеров, электрослесарей, водителей и т.д. Женщины в свою очередь выполняют работу специалистов, бухгалтеров, ведущих инженеров, юристов, специалистов по закупкам и т.д.

7) *Общие выводы:* По результатам анализа динамики движения персонала «ВладимирВодоканал» наблюдается умеренный уровень движения кадров из-за довольно посредственных условий работы и невысокого уровня заработной платы. В целом структура персонала имеет склонность к стагнации, но отклонения минимальны. Восполнение персонала на предприятии ЖКК происходит в основном за счет набора молодых сотрудников. Количество увольнений довольно существенно, в основном они происходят по собственному желанию или с выходом сотрудников предприятия на пенсию.

Необходимо отметить увеличение доли руководителей предприятия ЖКК «ВладимирВодоканал» с 2021 по 2023 года с 5,54% до 6,41% (численно количество руководителей не изменилось). В то же время за период с 2021 по 2023 год доля специалистов незначительно увеличивается в пределах 1,5% (численность сотрудников за 2021-2022 сократилась на 4 чел., а в 2022-2023 также упала 1 чел.). Доля рабочих за исследуемый период сократилась с 73,23% до 70,82%, а в абсолютных показателях сократилась на 44 чел.

В целом вторая и третья возрастные группы составляют основной костяк персонала «ВладимирВодоканал», что говорит о том, что у предприятия ЖКК довольно большое количество возрастных и опытных сотрудников. Также стоит отметить довольно незначительное количество сотрудников «ВладимирВодоканал», находящихся в возрастной группе более 60 лет. Это происходит из-за увеличения пенсионного возраста в России. Тем не менее, в будущем сотрудники смогут спокойно уйти на пенсию и получать все положенные выплаты.

В структуре образования предприятия ЖКК «ВладимирВодоканал» глобальных изменений нет. В целом доля сотрудников со средним специальным и средним профессиональным образованием довольно низкая (в районе 20%). Подобная тенденция говорит о том, что у сотрудников предприятия ЖКК довольно высокий уровень образования и профессиональных знаний.

Структура по длительности стажа также вполне стабильна. Но заинтересованность большинства сотрудников задерживаться на длительное время в «ВладимирВодоканал» отсутствует. Такому может быть несколько объяснений – невысокая заработная плата, умеренный уровень сплоченности и командной работы, средние условия труда, невнятная система поощрений и т.д.

Доля мужчин на предприятии ЖКК «ВладимирВодоканал» за 2021-2023 год находится в диапазоне 82,77% - 82,21%, доля женщин – 17,23% - 17,79%, особых изменений долей по гендерному признаку на предприятии ЖКК не наблюдается. Мужчины выполняют работу руководителей, инженеров, мастеров, электромонтеров, электрослесарей, водителей и т.д. Женщины в свою очередь выполняют работу специалистов, бухгалтеров, ведущих инженеров, юристов, специалистов по закупкам и т.д.

В целом кадровая деятельность на предприятии ЖКК носит вялотекущий характер, так как люди покидают его. Руководству срочно необходимо задуматься о новых методах мотивации уже существующего персонала, а также более активно привлекать молодых специалистов.

Варианты заданий к практической работе №9

Таблица 84

Показатели движения персонала предприятия ЖКК «Нижегородский водоканал» за 2021-2023 год (Вариант 1)

Показатель	Период		
	2021	2022	2023
1. Среднесписочное число сотрудников, чел.	800	852	882
2. Число уволенных сотрудников, чел., в т.ч.	10	13	7
- число сотрудников, которые уволились по собственному желанию	9	9	7
- число сотрудников, уволенных по инициативе руководства	0	2	0
- число сотрудников, уволенных в связи с выходом на пенсию или по истечению срока действия трудового договора	1	2	0
3. Число принятых сотрудников, чел.	62	43	32
4. Число сотрудников, проработавших весь отчетный период, чел.	728	796	843

Таблица 85

Кадровые характеристики персонала предприятия ЖКК
«Нижегородский водоканал» за 2021-2023 год (Вариант 1)

Показатель	Период		
	2021	2022	2023
Численность персонала по категориям, чел.			
- руководители	30	32	33
- специалисты	203	218	225
- рабочие	567	602	624
Численность персонала по возрасту, чел.			
- до 30 лет	97	124	126
- 31-50 лет	359	362	368
- 51-60 лет	298	318	338
- более 60 лет	46	48	50
Численность персонала по образованию, чел.			
- среднее специальное	39	56	63
- среднее профессиональное	102	111	118
- высшее	659	685	701
Численность персонала по трудовому стажу, чел.			
- до 5 лет	214	251	268
- 5-10 лет	205	211	218
- 10-15 лет	278	285	290
- свыше 15 лет	103	105	106
Численность персонала по гендерному признаку, чел.			
- мужчины	689	701	709
- женщины	111	151	173

Таблица 86

Показатели движения персонала предприятия ЖКК
«Анапский водоканал» за 2021-2023 год (Вариант 2)

Показатель	Период		
	2021	2022	2023
1. Среднесписочное число сотрудников, чел.	125	118	110
2. Число уволенных сотрудников, чел., в т.ч.	9	10	10
- число сотрудников, которые уволились по собственному желанию	7	9	10
- число сотрудников, уволенных по инициативе руководства	1	1	0
- число сотрудников, уволенных в связи с выходом на пенсию или по истечению срока действия трудового договора	1	0	0
3. Число принятых сотрудников, чел.	2	2	4

Окончание табл. 86

4. Число сотрудников, проработавших весь отчетный период, чел.	114	106	96
----------------------------------------------------------------	-----	-----	----

Таблица 87

**Кадровые характеристики персонала предприятия ЖКК
«Анапский водоканал» за 2021-2023 год (Вариант 2)**

Показатель	Период		
	2021	2022	2023
Численность персонала по категориям, чел.			
- руководители	8	8	8
- специалисты	17	15	14
- рабочие	100	95	88
Численность персонала по возрасту, чел.			
- до 30 лет	18	16	14
- 31-50 лет	54	50	48
- 51-60 лет	48	48	44
- более 60 лет	5	4	4
Численность персонала по образованию, чел.			
- среднее специальное	7	6	4
- среднее профессиональное	16	14	11
- высшее	102	98	95
Численность персонала по трудовому стажу, чел.			
- до 5 лет	70	66	60
- 5-10 лет	36	34	32
- 10-15 лет	16	15	15
- свыше 15 лет	3	3	3
Численность персонала по гендерному признаку, чел.			
- мужчины	102	97	93
- женщины	23	21	17

Таблица 88

**Показатели движения персонала предприятия ЖКК
«Водоканал Каменск-Уральский» за 2021-2023 год (Вариант 3)**

Показатель	Период		
	2021	2022	2023
1. Среднесписочное число сотрудников, чел.	1259	1318	1298
2. Число уволенных сотрудников, чел., в т.ч.	25	48	45
- число сотрудников, которые уволились по собственному желанию	20	40	42
- число сотрудников, уволенных по инициативе руководства	0	1	0

- число сотрудников, уволенных в связи с выходом на пенсию или по истечению срока действия трудового договора	5	7	3
3. Число принятых сотрудников, чел.	84	18	21
4. Число сотрудников, проработавших весь отчетный период, чел.	1150	1252	1232

Таблица 89

**Кадровые характеристики персонала предприятия ЖКК
«Водоканал Каменск-Уральский» за 2021-2023 год (Вариант 3)**

Показатель	Период		
	2021	2022	2023
Численность персонала по категориям, чел.			
- руководители	57	55	55
- специалисты	206	225	215
- рабочие	996	1038	1028
Численность персонала по возрасту, чел.			
- до 30 лет	269	277	270
- 31-50 лет	568	588	582
- 51-60 лет	377	410	405
- более 60 лет	45	43	41
Численность персонала по образованию, чел.			
- среднее специальное	203	214	212
- среднее профессиональное	207	216	211
- высшее	849	888	875
Численность персонала по трудовому стажу, чел.			
- до 5 лет	667	709	697
- 5-10 лет	302	308	305
- 10-15 лет	256	266	262
- свыше 15 лет	34	35	34
Численность персонала по гендерному признаку, чел.			
- мужчины	1018	1027	1020
- женщины	241	291	278

На основе варианта, назначаемого преподавателем, необходимо провести оценку кадровой деятельности на предприятии жилищно-коммунального комплекса по следующему алгоритму:

1) Провести расчет основных коэффициентов движения персонала: коэффициент оборота по приему кадров, коэффициент оборота по выбытию персонала, коэффициент текучести кадров, коэффициент постоянства персонала, коэффициент восполнения персонала.

- 2) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по категориям и построить графики;
- 3) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по возрасту и построить графики;
- 4) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по уровню образования и построить графики;
- 5) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по трудовому стажу и построить графики;
- 6) Провести расчет структуры персонала предприятия ЖКК по гендерному признаку и построить графики;
- 7) Сделать комплексные выводы о состоянии трудовых ресурсов на предприятии ЖКК.

Список рекомендуемой литературы

1. Жуков, Б.М. Исследование систем управления: учебник / Б. М. Жуков, Е. Н. Ткачева. - 5-е изд., стер. - Москва: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2023. - 206 с. - ISBN 978-5-394-05332-0.
2. Михайлина, Г.И. Управление персоналом: учебное пособие / под общ. ред. Г. И. Михайлиной. - 6-е изд., стер. - Москва: Дашков и К, 2022. - 278 с. - ISBN 978-5-394-04781-7.
3. Одегов, Ю.Г., Лабаджян, М.Г. Кадровая политика и кадровое планирование: учебник для вузов – М.: Юрайт, 2015. – 444 с. - ISBN 978-5-9916-4830-1.
4. Чуланова, О.Л. Кадровый консалтинг: учебник / О. Л. Чуланова. — Москва: ИНФРА-М, 2023. — 358 с. — ISBN 978-5-16-012953-2.
5. Шлендер, П.Э. Управление персоналом организации: Учеб. пособие / Под ред. П.Э. Шлендера. - Москва: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2010. - 398 с. — ISBN 978-5-9558-0135-3.

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. Оперативное планирование на предприятиях ЖКК.
24. Инновационная деятельность на предприятиях ЖКК.
25. Инвестиционная деятельность на предприятиях ЖКК.
26. Понятие и сущность оценки финансово-хозяйственной деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса.
27. основополагающие классификации финансово-хозяйственной деятельности на предприятиях жилищно-коммунального комплекса.

28. Организация учета и отчетности у предприятий ЖКК.
29. Методологические основы оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия ЖКК.
30. Состав, содержание и значение отчетности. Аналитическая деятельность у предприятий ЖКК.
31. Состав платежей потребителей жилищно-коммунальных услуг.
32. Методы расчета платы за жилищно-коммунальные услуги.
33. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
34. Способы управления многоквартирными домами в жилищно-коммунальном комплексе.
35. Моделирование экономических процессов в управляющей организации ЖКК.
36. Конкурсный отбор управляющих компаний в жилищно-коммунальном комплексе.
37. Методические основы оценки кадровой деятельности предприятий ЖКК
38. Понятие и сущность современной кадровой деятельности на предприятиях ЖКК.
39. Зарубежный опыт в области оценки кадровой деятельности предприятий ЖКК.
40. Показатели для оценки кадровой деятельности предприятий ЖКК.

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 получат необходимые знания для дальнейшей трудовой деятельности.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Алексеева, М. Б. Анализ инновационной деятельности: учебник и практикум для вузов / М. Б. Алексеева, П. П. Ветренко. – Москва: Издательство Юрайт, 2021. – 303 с. ISBN 978-5-534-14499-4.
2. Алексеев, А. А. Инновационный менеджмент: учебник и практикум для вузов / А. А. Алексеев. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2021. – 259 с. ISBN 978-5-9916-8107-0
3. 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.
4. Волков, О. И. Экономика предприятия: учебное пособие / О.И. Волков, В.К. Скляренко. – 2-е изд. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 264 с. – (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-006306-5
5. Горфинкель, В. Я. Инновационный менеджмент: учебник / под ред. В.Я. Горфинкеля, Т.Г. Попадюк. – 4-е изд., перераб. и доп. – Москва: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2021. — 380 с. ISBN 978-5-392-16305-2
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Жуков, Б.М. Исследование систем управления: учебник / Б. М. Жуков, Е. Н. Ткачева. - 5-е изд., стер. - Москва: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2023. - 206 с. - ISBN 978-5-394-05332-0.
10. 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.

11. 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.

12. Либерман, И. А. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности: учебное пособие / И. А. Либерман. - 5-е изд. - Москва: ИЦ РИОР, 2010. - 220 с. - ISBN 978-5-369-00563-7

13. Лукасевич, И. Я. Инвестиции: учебник / И.Я. Лукасевич. – Москва: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2023. – 413 с. - ISBN 978-5-9558-0129-2.

14. Михайлина, Г.И. Управление персоналом: учебное пособие / под общ. ред. Г. И. Михайлиной. - 6-е изд., стер. - Москва: Дашков и К, 2022. - 278 с. - ISBN 978-5-394-04781-7.

15. Одегов, Ю.Г., Лабаджян, М.Г. Кадровая политика и кадровое планирование: учебник для вузов – М.: Юрайт, 2015. – 444 с. - ISBN 978-5-9916-4830-1

16. Поздняков В.Я. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учебник / под ред. А.П. Гарнова. В.Я. Позднякова — Москва: ИНФРА-М, 2023. — 366 с. — ISBN 978-5-16-009995-8

17. 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.

18. 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.

19. Савицкая, Г. В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: учебник / Г.В. Савицкая. — 6-е изд., испр. и доп. — Москва: ИНФРА-М, 2024. — 378 с. — ISBN 978-5-16-006707-0.

20. Складенко, В. К. Экономика предприятия / Складенко В.К., Прудников В.М., - 2-е изд. - М: НИЦ ИНФРА-М, 2019. - 192 с. (Высшее образование: Бакалавриат) ISBN 978-5-16-006291-4.

21. 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.
22. Стратегическое планирование в государственном секторе экономики: монография / под ред. С.Н. Сильвестрова. – Москва: ИНФРА-М, 2023. – 344 с. – ISBN 978-5-16-016105-1
23. 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.
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. Чернышева, Ю. Г. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия (организации): учебник / Ю.Г. Чернышева. — Москва: ИНФРА-М, 2023. — 421 с. — ISBN 978-5-16-012750-7.
26. Чуланова, О.Л. Кадровый консалтинг: учебник / О. Л. Чуланова. — Москва: ИНФРА-М, 2023. — 358 с. — ISBN 978-5-16-012953-2.
27. 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.
28. Шеремет, А. Д. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учебник / А. Д. Шеремет. — 2-е изд., доп. — Москва: ИНФРА-М, 2024. — 374 с. — ISBN 978-5-16-018982-6.
29. 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.

30. Шлендер, П.Э. Управление персоналом организации: Учеб. пособие / Под ред. П.Э. Шлендера. - Москва: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2010. - 398 с. — ISBN 978-5-9558-0135-3.

31. 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.

32. 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.

33. 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.

34. 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.

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

Учебно-практическое пособие

Автор-составитель
ЗАХАРОВ Сергей Сергеевич

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 менеджмента и маркетинга
warden2000@rambler.ru