

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧЕРЕЖДЕНИЕ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
«КРАСНОДАРСКИЙ ТОРГОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИ КОЛЛЕДЖ»**

КУРСОВАЯ РАБОТА

По дисциплине: Организация работ по финансовому анализу и учету
хозяйственной деятельности объектов жилищно-коммунального хозяйства

На тему: «Анализ платёжеспособности управляющей компании (ТСЖ)»

Выполнила: Ходус Екатерина Алексеевна

Студентка 4 курса группы 18.118

Технического отделения

Руководитель курсовой работы: Рябухина.Н.Л.

г. Краснодар, 2022 г.

Содержание

1. Введение	3
2. Глава I Источники финансирования, структура механизма финансирования ЖКХ	
1.1. Главная задача экономической формы ЖКХ.....	6
1.2. Реформирование ЖКХ России.....	8
1.3. Тарифная политика и социальная защита граждан России.....	10
3. Глава II. Влияние механизма финансирования ЖКХ на качество предоставляемых услуг	
2.1. Финансирование жилищно-коммунальной сферы.	14
2.2. Недостатки и проблемы механизма финансирования ЖКХ	18
4. Глава III Повышение эффективности функционирования механизма финансирования ЖКХ	22
5. Заключение.....	23
6. Список использованной литературы и источников	25

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В настоящее время особую социально-экономическую значимость приобретает проблема финансового оздоровления и повышения эффективности функционирования жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в рамках реформы местного самоуправления, нового жилищного законодательства и в процессе внедрения новых механизмов хозяйствования.

Становление рынка жилья и жилищно-коммунальных услуг в России - одно из наиболее сложных направлений социально-экономического реформирования. В течение многих лет ЖКХ формировалось как сложная, многоотраслевая система в условиях централизованного управления, охватывающая более 30 различных видов деятельности. Россия, как страна с высоким уровнем урбанизации (более 70% населения проживает в городах), имеет жилищный фонд и коммунальную инфраструктуру, по своему масштабу составляющие весомую долю в национальном богатстве, однако, их состояние не соответствует технологическому и экономическому потенциалу страны.

Несмотря на пятнадцатилетний опыт нововведений в ЖКХ, до сих пор не завершено формирование рыночных отношений и реформирование финансов в силу системных причин: неэффективной системы управления, дотационное сферы и тяжелого финансового положения его предприятий, несовершенной тарифной политики, высоких затрат и отсутствия экономических стимулов снижения издержек, связанных с оказанием жилищных и коммунальных услуг, неразвитости конкурентной среды и договорных отношений, и как следствие, высокой степени износа основных фондов, неэффективной работы предприятий, больших потерь энергии, воды и других ресурсов.

Выступив на начальном этапе экономических реформ в роли своеобразного амортизатора социальных последствий либерализации цен, жилищно-коммунальная сфера России постепенно превратилась в источник

угроз для социального и экономического развития страны. Особо остро необходимость решения вышеперечисленных проблем встает в свете проведения финансовой политики перехода населения на оплату стопроцентной стоимости жилищно-коммунальных услуг и постепенного сокращения на этой основе бюджетного финансирования отрасли, что фактически означает переложение бремени недофинансирования ЖКХ на основного потребителя жилищно-коммунальных услуг - население. В то же время, незаменимость для населения и высокая неэластичность спроса жилищно-коммунальных услуг, отсутствие у потребителей права их выбора по качеству и количеству придает монопольный оттенок проводимой реформе и существенно ущемляет права потребителей.

Реформа инфраструктурных отраслей российской экономики - одна из наиболее важных задач социально-экономического развития страны. Здесь особенно остро сталкиваются рыночные и административные подходы, трудно найти компромисс между экономической целесообразностью и социальной необходимостью. Постоянная, на протяжении последних пятнадцати лет, деградация сферы ЖКХ и ее основных фондов, возрастающие риски катастрофических вариантов развития событий в коммунальном секторе ставят общество и государство перед необходимостью принятия кардинальных решений по финансовому оздоровлению отрасли. Надежное и эффективное функционирование финансов жилищно-коммунального сектора экономики жизненно важно для страны, поэтому при реформировании и развитии ЖКХ требуется в высшей степени ответственный подход к выявлению, формулированию и решению имеющихся проблем, учету специфики этого сектора экономики и интересов всех заинтересованных сторон.

Цель исследования состоит в выявлении проблем финансовых взаимосвязей государственного и частного секторов экономики в системе жилищно-коммунального хозяйства и научном обосновании формирования направлений совершенствования финансового механизма.

Предметом исследования являются финансовые отношения в процессе взаимодействия предприятий, входящих в жилищно-коммунальное хозяйство, и населения, получающего жилищно-коммунальные услуги, а также государственных органов, обеспечивающих частичное финансирование на региональном и муниципальном уровнях.

Объектом исследования являются финансы жилищно-коммунальной сферы в целом и предприятий, участвующих в обслуживании жилищного фонда и предоставлении коммунальных услуг населению. Информационной базой работы послужили законодательные акты и нормативные документы государственных органов власти Российской Федерации, данные Федеральной службы государственной статистики РФ, учебно-методическая и монографическая литература, ресурсы информационной сети «Интернет».

жилищный коммунальный государственный финансирование

Глава I. Источники финансирования ,структура механизма финансирования ЖКХ

1.1. Главная задача экономической формы ЖКХ

Рыночная экономика охватывает целый ряд отраслей, особое место среди которых занимает ЖКХ. Рынок жилья и коммунальных услуг открывает возможности для свободного перелива капиталов, притока финансовых ресурсов в отрасль. [5]Одновременно функционирование рынка жилья создает заинтересованность работников в результатах своего труда. Рыночные принципы хозяйствования осуществляются в рамках начавшейся жилищно-коммунальной реформы.[1]

Финансовые отношения предприятий жилищно-коммунального комплекса не соответствуют требованиям рыночной экономики. Их состав и, главное, структура должны быть усовершенствованы с учетом развития финансово-кредитных отношений в отраслях, где предприятия были приватизированы, а экономические реформы начаты еще в 1992 г.[8]

Главная задача экономической реформы ЖКХ состоит в переходе от бесплатного или почти бесплатного предоставления жилья и коммунальных услуг к оплачиваемому населением, с учетом его качества.

Выполнение этой задачи началось с 1997 г. в условиях снижения реального уровня жизни населения, сложившейся привычки людей к бесплатному предоставлению жилья и низкой, в пределах 4%, оплаты населением коммунальных услуг. На начальном этапе реформы наблюдались коренное изменение жилищного законодательства, изменение структуры жилищного фонда и предприятий отрасли по формам собственности, переход на договорные отношения собственников жилищного фонда и предприятий ЖКХ, совершенствование финансовых отношений в отрасли. Повышение размера оплаты жилья и коммунальных услуг сочеталось с одновременным применением мер социальной защиты населения в виде предоставления [12]субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг,

антимонопольного регулирования и развития конкуренции в сфере жилищно-коммунального обслуживания.

Основными[8] источниками финансирования организаций ЖКК России являются:

- платежи коммерческих предприятий, пользующихся услугами ЖКХ;
- платежи бюджетных организаций - потребителей коммунальных услуг;
- платежи граждан - потребителей коммунальных услуг;
- дотации федерального бюджета;
- дотации региональных бюджетов.

Таким образом, за потребляемые населением жилищно-коммунальные услуги расплачивалось государство.[13]

Причинами того, что фактические платежи населения оказались значительно ниже эксплуатационных издержек, стали:

- экономическая политика советской власти;
- низкая платежеспособность работающего населения России;
- наличие 43 категорий граждан, пользовавшихся льготами по оплате жилья и коммунальных услуг в государственном и муниципальном жилищном фонде;
- отсутствие должного контроля за установлением цен и тарифов для населения по различным видам коммунальных услуг.

За период реформы ЖКХ структура источников финансирования предприятий отрасли изменилась. Однако проблемы оптимизации состава и структуры финансов ЖКХ пока не решены, а реформирование финансовых взаимоотношений в отрасли должно быть продолжено.

Предприятия ЖКХ по-прежнему остаются одним из крупнейших бюджетополучателей.

Преобразования жилищно-коммунальной отрасли - важнейшая составляющая всего комплекса проводимых государственных реформ. Трудно назвать еще одну отрасль, где так тесно переплелись финансовые, технические, социальные, политические аспекты, непосредственно затрагивающие интересы каждого жителя.[2]

Анализ актуальности широкого круга вопросов реформирования ЖКХ, таких как состояние жилищного фонда, обновление производственно-технической базы предприятий коммунального хозяйства, экономия теплоэнергоресурсов, обеспечение должного уровня качества жилищно-коммунальных услуг и приемлемых расценок на них в соответствии с уровнем доходов населения, свидетельствует о том, что все они являются первоочередными и требуют комплексного подхода к своему решению.[3]

Несмотря на произошедшие в 2004-2006 гг. при поддержке федерального центра положительные изменения на местах, в целом положение дел в отрасли нельзя признать удовлетворительным. Нарастает комплекс нерешенных финансовых проблем, основными из которых являются зависимость производителей жилищно-коммунальных услуг от бюджетных дотаций; значительный объем недофинансирования отрасли и прочие.

1.2. Реформирование ЖКХ

Основные цели реформирования ЖКХ России:

- обеспечение населению условий проживания, отвечающих стандартам качества;
- снижение издержек производителей услуг и, соответственно, тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг;
- смягчение для населения процесса реформирования системы оплаты жилья и коммунальных услуг при переходе отрасли на режим безубыточного функционирования;[4]
- переход отрасли на самоокупаемость.

Основные способы достижения указанных целей:

- совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля;
- переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды, предоставление потребителям возможности влиять на объем и качество потребляемых услуг, преимущественно конкурсный отбор организаций, осуществляющих управление жилищным фондом и его обслуживание;

- совершенствование системы оплаты жилья и коммунальных услуг, в т. ч. установление повышенных тарифов на сверхнормативную площадь жилья и сверхнормативное потребление коммунальных услуг, а также дифференциация оплаты в зависимости от качества и местоположения жилья;
- совершенствование системы социальной защиты населения: упорядочение существующей системы льгот, усиление адресной направленности выделяемых на эти цели средств.

Реформа ЖКХ предполагает:

- переход к самофинансированию отраслевых организаций путем снижения, а в будущем и прекращения бюджетных ассигнований на предоставление дотаций, ликвидацию перекрестного субсидирования;
- увеличение тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения до экономически обоснованного уровня, определяемого в основном путем конкурсного отбора организаций, предоставляющих эти услуги.

Защита населения при переходе на рыночные принципы оплаты жилищно-коммунальных услуг состоит в недопущении со стороны органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления и уполномоченных ими организаций:

- сдерживания развития программы предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг семьям с низким доходом;
- необоснованного снижения качества услуг по сравнению с тем, которое предусмотрено договорами найма;
- введения неоправданно высокого уровня ставок на оплату жилья, превышающего по площади социальную норму, и тарифов на сверхнормативное потребление коммунальных услуг.

Реформа ЖКХ носит комплексный, крупномасштабный характер и затрагивает все сферы деятельности муниципального образования: хозяйственно-финансовую, организационно-правовую, социально-политическую, экологическую, техническую, кредитную и другие стороны

деятельности. Главное направление реформирования - совершенствование финансовых отношений предприятий ЖКХ.

Для достижения поставленных целей необходимо выполнить следующие ключевые задачи:

- создать и усовершенствовать экономические и организационные механизмы снижения стоимости жилищно-коммунальных услуг при сохранении и повышении их качества и устойчивости работы отрасли;[14]
- совершенствовать тарифную политику на жилищно-коммунальные услуги с целью достижения баланса между финансовыми потребностями поставщиков услуг и платежеспособностью потребителей;
- повысить инвестиционную привлекательность ЖКХ;
- сократить бюджетное дотирование отрасли и использовать высвобождающиеся бюджетные ресурсы на социальные цели;
- повысить долю внебюджетного финансирования ЖКХ за счет средств населения при обеспечении эффективной адресной помощи малообеспеченным семьям.

Финансовое состояние организаций ЖКХ

В 2006-2009 гг. количество убыточных предприятий ЖКХ медленно уменьшалось, однако ЖКХ страны продолжает находиться в кризисном состоянии, его работа неэффективна. Инженерные системы и сооружения коммунальной инфраструктуры физически изношены, морально устарели и нуждаются в коренной модернизации. Финансовое состояние организаций ЖКХ продолжает ухудшаться. Суммарная задолженность организаций ЖКХ в эти годы продолжала расти. Анализ состояния основных фондов и финансового обеспечения организаций ЖКХ свидетельствует о недостаточности объемов финансирования и их неэффективном использовании. Кроме того, иностранный капитал не идет в ЖКХ, поскольку организации в этой сфере малорентабельны и убыточны. Кроме того, ЖКХ характеризуется большой затратностью, значительными

материальными потерями, низкой зарплатой и отсутствием увеличения прибыли.

1.3. Тарифная политика и социальная защита граждан России

ЖКХ - одна из наиболее затратных отраслей экономики, где крайне расточительно расходуются и потребляются вода, тепловая и электрическая энергия, другие материальные ресурсы.

Издержки предприятий, производящих коммунальные услуги, не покрываются установленными нормами и тарифами. Между тем ценовая политика в жилищно-коммунальной сфере представляет собой регулирующий механизм между производителями, потребителями услуг и муниципальным бюджетом, который обеспечивает дотирование наиболее затратных статей отрасли.

Основу эффективной ценовой политики должен составить комплекс мер, стимулирующих производителей к снижению непроизводительных расходов и потерь, а потребителей - к рациональному использованию коммунальных услуг.[15]

Оплата коммунальных услуг в настоящее время производится по тарифам. Норматив по оплате (тариф) определяется себестоимостью услуги и установленной рентабельностью. Общие тенденции формирования этих показателей подчинены корпоративным интересам производителя. Тариф оплаты услуг устанавливаются и утверждают органы местного самоуправления в зависимости от климатической зоны, национальных традиций, сложившейся культуры водопользования, санитарно-гигиенических требований, наличия энергетических и водных ресурсов, производственных мощностей и ряда других факторов.

Сложившаяся нормативная система оплаты не позволяет учитывать реально понесенные производителем затраты, объемы фактического потребления и уровень потерь продукта в процессе его получения и доставки. Характерной особенностью коммунальных систем является существенное расхождение

между объемами подачи продукта в систему, объемами его потребления и фактическими объемами оплаты услуг водопровода и канализации, тепло- и электроснабжения.

Производитель не контролирует объемы фактического потребления и не может предъявлять счета за сверхнормативное использование своих услуг, а потребитель, не зная баланса по фактической подаче и фактическому потреблению, не может отказаться от оплаты сверхнормативных непроизводительных потерь и выделить объемы продукта действительно подлежащие включению в состав себестоимости и тариф. Следовательно, все потери коммунальных услуг оплачивает потребитель.

Все это свидетельствует о несовершенстве существующей процедуры ценообразования. Не вызывает сомнений, что эффективный анализ процессов нормирования и тарифообразования в ЖКХ должен быть основан на соотношении сложившегося уровня издержек производителей и уровня потребления конкретного вида продукции.[15]

Проблема ценообразования в ЖКХ вызвана несовершенством существующей нормативной базы на федеральном уровне, на уровне субъектов РФ и на местах.

Система тарифного регулирования должна обеспечивать выполнение производственной и инвестиционной программ предприятия, утверждаемых на очередной период тарифного регулирования, в т. ч.:

- стимулировать предприятия ЖКХ к снижению издержек, повышению качества оказываемых услуг;
- способствовать привлечению инвестиций в предприятия ЖКХ;
- обеспечивать формирование необходимого объема финансовых ресурсов для предприятий ЖКХ;
- учитывать формирование конкурентных отношений в ряде подотраслей ЖКХ;
- создавать механизмы снижения политизированности процесса установления тарифов на коммунальные услуги.

Процесс формирования тарифов на коммунальные услуги должен заключаться в поиске компромисса между техническими задачами и финансовыми потребностями поставщиков услуг и платежеспособным спросом потребителей.

Основой определения тарифов на жилищно-коммунальные услуги служит Методика планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства, разработанная в целях обеспечения единства состава и классификации затрат, методов их учета, исчисления себестоимости в организациях различных видов деятельности ЖКХ.

Методика разработана в соответствии с Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), и о порядке формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении прибыли, утв. постановлением Правительства РФ от 05.08.08 № 552; изменениями и дополнениями к этому Положению, утв. постановлением Правительства РФ от 01.07.09 № 661; другими нормативными актами.[11]

Методика предназначена для организаций различных видов деятельности ЖКХ: эксплуатации жилищного фонда, водоснабжения и водоотведения (с очисткой стоков), теплоснабжения, электроснабжения, санитарной очистки городов, гостиничного, банного, прачечного хозяйств и прочих видов услуг с учетом специфики производства и реализации услуг в каждом из них.

Объектами калькулирования себестоимости являются услуги по каждому виду деятельности ЖКХ.

Планирование себестоимости - один из основных этапов формирования экономически обоснованных тарифов.

Планирование затрат необходимо как для предприятий ЖКХ - естественных (технических) монополистов, так и для организаций, получающих право на заключение договора в результате конкурса. Во втором случае плановая

себестоимость закладывается в тариф, являющийся стартовым при проведении конкурса.

Плановые затраты по каждой статье себестоимости определяются на основе:

- анализа фактических затрат и их изменения в планируемом периоде;
- применения установленных отраслевых и региональных норм и нормативов на виды затрат.

При планировании себестоимости, в частности, при расчете затрат по каждой ее статье, должны учитываться две группы факторов:

- понижающие величину себестоимости: реализация антизатратного механизма, мероприятий по ресурсосбережению и др.;
- повышающие величину себестоимости: индексы потребительских цен, определяющие уровень инфляции, а также внедрение технологических процессов, повышающих качество обслуживания.

Для расчета себестоимости единицы услуги необходимо предварительно определить себестоимость реализации общего объема услуг.

Плановая себестоимость единицы услуги определяется делением общей суммы плановых затрат на плановый объем услуг в натуральном выражении.

Прибыль (убыток) от реализации услуг определяется как разница между выручкой от реализации услуг в действующих ценах без налога на добавленную стоимость и затратами на их производство и реализацию в соответствии с действующим законодательством.

Глава II. Влияние механизма финансирования ЖКХ на качество предоставляемых услуг

2.1. Финансирование жилищно-коммунальной сферы

Государственное регулирование ЖКХ включает разработку региональных стандартов содержания жилья и объектов коммунального назначения для использования их в качестве нормативов при заключении договоров между подрядчиками и заказчиками.

Признано необходимым стимулировать создание товариществ собственников жилья. Объединение собственников жилья в товарищества собственников жилья в границах единого комплекса недвижимого имущества -- кондоминиума, включающего в себя земельный участок и расположенное на нем жилое здание, считается одним из наиболее приемлемых способов защиты их прав, влияния на стоимость и качество предоставляемых услуг и позволяет создать условия для привлечения дополнительных источников финансирования работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда.

Реформирование и модернизация ЖКХ РФ[6]

В современных условиях актуальна реформа ЖКХ только та, которая была бы действительно направлена во благо людей. Реальный результат проводимой реформы - непомерный, систематический, во многом неоправданный и необоснованный рост размеров оплаты все ухудшающихся по качеству жилищно-коммунальных услуг. Ситуация усугубилась сохранением существовавшей прежде архаичной системы оплаты коммунальных услуг по условно установленным нормативам потребления с возложением на потребителей бремени оплаты издержек производства жилищно-коммунальных услуг, потерь энергоресурсов в разваливающихся магистралях и сетях.

Реформа ЖКХ предполагает также:

1) переход к самофинансированию организаций ЖКХ путем прекращения бюджетных ассигнований на предоставление им дотаций, а также перекрестного субсидирования потребителей;

2) увеличение тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения до экономически обоснованного уровня, определяемого в основном в результате конкурсного отбора организаций, предоставляющих эти услуги.

Финансирование жилищно-коммунальной сферы

Финансирование строительства и реконструкции крупных объектов ЖКХ обеспечивают, как правило, органы местного самоуправления из средств местного бюджета и бюджетов других уровней, а также средств инвесторов. Органам государственной власти субъектов РФ и органам местного самоуправления при формировании соответствующих бюджетов рекомендовано выделять отдельной строкой средства, необходимые для обеспечения федеральных социальных стандартов предоставления жилищно-коммунальных услуг, осуществить в перспективе формирование муниципальной финансово-кредитной системы, обеспечивающей реальную поддержку программ развития объектов ЖКХ. Целесообразен выпуск различных видов ценных бумаг.

Особенность нового этапа реформы ЖКХ состоит в изменении тактики ценообразования, переходе для устранения разрыва между ценами в других отраслях экономики в результате инфляции от простого повышения тарифов на жилищно-коммунальные услуги к более плавному изменению этих тарифов, учитывающему рост реальных доходов граждан.[7]

Признано необходимым регулярно пересматривать ставки оплаты жилья и тарифы на коммунальные услуги, не допуская уменьшения доли платежей населения в общем объеме финансирования затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг; продолжить увеличение доли платежей населения в покрытии издержек на эксплуатацию и развитие объектов ЖКХ с учетом роста реальных доходов населения.

Ставка оплаты жилья, предоставляемого по договору найма, в государственном и муниципальном жилищных фондах будет включать не только плату за содержание и ремонт жилья, в том числе капитальный, но и плату за его наем. Плата за наем жилья, которая является доходом собственника муниципального жилья, определяется соотношением спроса и предложения на конкретное жилье. В переходный период базовая величина платы за наем будет отражать амортизационные отчисления на реновацию жилищного фонда в среднем по населенному пункту, которая дифференцируется в зависимости от качества и местоположения жилья. В этот период население оплачивает часть отчислений на капитальный ремонт и полное восстановление жилья, которая должна определяться исходя из местных условий, динамики реальных доходов населения и других факторов. Базовая величина платы за наем жилья должна быть несколько выше, чем налог на имущество для собственника аналогичного жилья, что должно стимулировать продолжение процесса приватизации жилищного фонда.

В дальнейшем в ставку оплаты жилья в качестве отдельной составляющей будут включаться отчисления на страхование жилищного фонда и другие расходы для перехода на полное возмещение затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг.

При сохранении за органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления права устанавливать основные параметры перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг применяется порядок, при котором объем финансирования из федерального бюджета рассчитывается исходя из федеральных стандартов. При этом субъектам РФ рекомендовано использовать аналогичный механизм распределения бюджетных средств между муниципальными образованиями.

Федеральный стандарт социальной нормы площади жилья определяется исходя из следующих норм обеспеченности населения жильем: 18 кв. м общей площади жилья на одного члена семьи, состоящей из

трех и более человек, 42 кв. м -- на семью из двух человек, 33 кв. м -- на одиноко проживающих граждан.

Федеральный стандарт стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья рассчитывается исходя из стандартного набора жилищно-коммунальных услуг: содержания и ремонта жилья, включая капитальный ремонт, теплоснабжение, водоснабжение, канализацию, газоснабжение, электроснабжение -- с учетом средних сложившихся норм потребления, а также средней сложившейся по экономическим районам РФ предельной стоимости предоставления жилищно-коммунальных услуг. Стандарт ежегодно пересматривается с учетом общего уровня инфляции, кроме случаев отмены перекрестного субсидирования, резкого изменения цен на энергоносители.

При распределении средств федерального бюджета Правительство РФ исходит из следующих показателей уровня платежей населения по отношению к уровню затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг -- доля платежей населения в покрытии затрат на все виды жилищно-коммунальных услуг составит в 1993 г. -- 60%, в 2006 г. -- 70%, в 2007 г. -- 80%, в 2008 г. -- 90%, в 2009 г. -- 100%.

Органы местного самоуправления в течение переходного периода самостоятельно устанавливают уровень платежей граждан, однако установление предельного уровня ниже уровня федерального стандарта не служит основанием для перераспределения средств.

Установлен норматив максимально[8] допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе исходя из социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг, позволяющий рассчитать объем средств, необходимых для предоставления компенсаций (субсидий) на оплату жилья и коммунальных услуг низкодоходным категориям граждан. Конкретные величины компенсаций (субсидий) устанавливаются решениями органов местного самоуправления, но при распределении средств федерального

бюджета в расчет принимаются следующие размеры максимально допустимой доли расходов от совокупного семейного дохода (%): 1999 г. -- 19; 2006 г. -- 20; 2007 г. -- 22; 2008 г. -- 23; 2009 г. -- 25. Федеральный бюджет предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья в месяц в среднем по РФ составляет 11,5 руб. и дифференцирован по экономическим районам.

2.2. Недостатки и проблемы механизма финансирования ЖКХ

В настоящее время жилищно-коммунальное хозяйство России, несмотря на реформирование отрасли все находится в состоянии кризиса. Жилищно-коммунальное хозяйство испытывает дефицит финансовых ресурсов, недостаток квалифицированных кадров, страдает слабостью материально-технической базы.

В сфере ЖКХ сложилась следующая ситуация:

- велик (70-75%) износ основных фондов;
- около 5% жилых домов и зданий инфраструктуры подлежат сносу;
- финансовое состояние предприятий и организаций ЖКХ не соответствует требованиям рыночной экономики;
- у организаций ЖКХ имеется большая кредиторская и дебиторская задолженность;
- велика доля бюджетного финансирования при недостаточности доли платежей населения - реального потребителя коммунальных услуг;
- частные инвесторы не спешат взять на себя функции управления производства коммунальных услуг из-за убыточности большинства предприятий и организаций и неопределенности с источниками их финансирования.[9]

Основные проблемы бюджетного финансирования ЖКХ связаны с отсутствием обоснований объемов финансирования бюджетных мандатов в

сфере ЖКХ. Необходимо разрабатывать и своевременно корректировать такие обоснования с учетом следующих соображений:

Частичное бюджетное финансирование текущих затрат на услуги ЖКХ предполагает, что население оплачивает эти услуги не полностью до приведения в порядок соответствующих домов.

Должна обеспечиваться финансовая ответственность органов, отвечающих за исполнение бюджетов, за несвоевременное выполнение финансовых обязательств бюджетов перед предприятиями ЖКХ.

Должно быть предусмотрено значительное бюджетное финансирование программ капитального ремонта и модернизации домов, когда бюджетные деньги идут в те домовладения, где имеется надлежащее управление и частичное финансирование из средств собственников и жильцов, включая кредиты под залог их прав и обязательств.

Возможная структура финансирования этих расходов может быть различной в зависимости от различных факторов. Наиболее вероятным предполагается использование бюджетных средств в гарантийных фондах в качестве обеспечения по кредитам на эти цели. Частично средства могут быть получены в формах безвозвратного бюджетного финансирования, оплаты части банковских процентов. Средства бюджетной поддержки могут предоставляться при условии частичного финансирования работ из средств собственников и жильцов, что может быть предметом конкурсов на бюджетную поддержку проектов реконструкции домов. Объекты такого ремонта и субъекты, производящие их, должны получить максимально возможные льготы по налогам и обязательным платежам[10]

Целесообразно доработать систему субсидий, с тем, чтобы компенсировать малообеспеченным гражданам затраты на ЖКУ, превышающие долю доходов, установленную дифференцированно для выделенных социальных групп, начиная с уровня 10% для малообеспеченных граждан. Для эффективной работы механизмов социальной защиты граждан при оплате ими услуг ЖКХ необходимо

устранение бюрократических препятствий, прозрачное и своевременное движение соответствующих финансовых средств.

Также необходимо обеспечить создание и развитие социального жилого фонда, предоставляемого по договору социального найма определенным категориям населения, включая малоимущих граждан, социальные группы, требующие специального обслуживания или опеки и др. Такой жилой фонд может формироваться путем реконструкции существующего жилья и строительства специально приспособленных зданий. В перспективе основная часть мер социальной поддержки не только граждан, нуждающихся в такой поддержке, но и льготы для государственных служащих в сфере ЖКХ, должны действовать через предоставление социального жилья.

Глава III. Повышение эффективности функционирования механизма финансирования ЖКХ

Существующие предприятия в силу недостатков действующей структуры, а также в ряде случаев и с участием субъективных факторов находятся в неудовлетворительном финансовом положении. В ряде случаев за последний год наметилась положительная динамика финансовых показателей. Однако, размеры кредиторской задолженности практически у всех предприятий ЖКХ настолько велики, что даже при самых оптимистичных вариантах их дальнейшей работы нельзя ожидать сокращения задолженностей до приемлемого уровня. Работа таких предприятий, которые постоянно находятся под угрозой санкций и банкротства, которые обязаны в течении ближайших лет всю прибыль направлять на погашение долгов, не дает даже теоретической возможности преобразования ЖКХ для решения его проблем.

В связи с этим, предлагается следующий порядок действий:

Провести финансовый и экономический анализ всех существующих муниципальных предприятий ЖКХ в целях определения возможностей и целесообразности их финансового оздоровления или банкротства, сокращения издержек и потерь при использовании данных основных средств.

На основе результатов вышеуказанного анализа разработать соответствующие предложения по финансовому оздоровлению и повышению эффективности предприятий или по их управляемому банкротству.

Организовать переговоры с кредиторами предприятий ЖКХ в целях обеспечения наилучших условий для проведения мероприятий согласно данной концепции, включая соглашения о реструктуризации задолженностей.

Организовать проведение подготовительных мероприятий, включая подготовку арбитражных управляющих, создания СРО, которая специализируется на банкротствах муниципальных предприятий, предварительную работу с кредиторами и дебиторами и др.

После вышеуказанной подготовительной работы организовать проведение банкротств предприятий, которые не подлежат финансовому оздоровлению, таким образом, чтобы решить задачи преобразования ЖКХ.

На предприятиях, подлежащих финансовому оздоровлению, разработать и реализовать соответствующие планы, обеспечивающие в результате преобразование таких предприятий в ОАО или их подразделения, способные к финансовой устойчивости и нормальному развитию.

В случаях подготовки предприятий к процедуре банкротства обеспечить своевременное создание на основе его персонала, доступных средств и обязательств по обеспечению услугами имеющихся потребителей новых предприятий в форме ОАО или их подразделений.[4]

Для предприятий ЖКХ необходимо устанавливать тарифы на их услуги, дифференцированные по поселениям и основным локальным сетям. Это обеспечит наибольшую инвестиционную привлекательность в первую очередь таких объектов, которые создают наибольшие экономические проблемы при формировании затрат на услуги.

Для обеспечения эффективного влияния платы жильцов на предлагаемые преобразования рассматриваются следующие предложения:

- обеспечить единые или согласованные тарифы для населения на одинаковое количество и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

- предусмотреть возможности для накопления средств оплаты работ по капитальному ремонту или для погашения соответствующих кредитов. Для этого в неприватизированном жилье может использоваться плата за найм, а в приватизированном жилье должны быть введены соответствующие платежи на специальные накопительные счета.[3]

- создать систему кредитования работ по капитальному ремонту и модернизации жилых домов, имея в виду погашение кредитов из средств оплаты текущей стоимости услуг ЖКХ в части затрат на ремонт, а также использование в качестве обеспечения как самих объектов ЖКХ, так и иных

объектов и прав МО, а также залог части обязательств требования оплаты услуг потребителями,

- создать систему накопления средств на такие работы из оплаты текущей стоимости услуг ЖКХ в части затрат на ремонт, включая гарантии сохранности вкладов, защиту их от инфляции и получение разумных процентов за использование банком этих накоплений,

- в случаях, когда выполнение ремонтно-восстановительных работ ведет к снижению эксплуатационных затрат, суммы снижения затрат должны быть направлены прежде всего на возмещение затрат на соответствующий ремонт, на возврат заемных средств.[14]

- содействовать созданию домкомов и закреплению в договорах с управляющими организациями их полномочий по контролю использования платежей населения, по участию в выработке решений, связанных со стоимостью, содержанием и качеством выполняемых работ.

- в ближайшие годы обеспечить возможности контроля за начислением и использованием средств платежей жильцов при заключении ими договоров управления с частными управляющими компаниями путем использования муниципальных предприятий, предоставляющих услуги по бухгалтерскому обслуживанию, начислению, оформлению и доставке потребителям квитанций (счетов) и другие.[8]

- принять решения, обеспечивающие реальную ответственность лиц, не соблюдающих установленные договорами обязанности по оплате, использованию, содержанию жилья и мест общего пользования. Активизировать применение мер, включающих переселение в более дешевое жилье, в том числе в социальный жилой фонд, применение штрафов, арестов и реализации имущества неплательщиков судебными приставами, усиление общественного воздействия, разъяснений, предупреждений и других форм убеждения в необходимости соблюдать установленные правила.

Заключение

Предприятия ЖКХ во многих случаях фактически представляют собой деградировавшие фрагменты прежней централизованной системы и не вписываются в среду формирующихся рыночных отношений. Существующая система ЖКХ не создает мотивации, связей, механизмов, необходимых для эффективного взаимодействия всех, кто вовлечен или должен быть вовлечен в эту сферу нашей жизни. Несмотря на многократный рост тарифов, эта система не только не обеспечивает ощутимого улучшения качества предоставляемых услуг, состояния предприятий и объектов ЖКХ, но и допускает дальнейшее «проедание» того потенциала, который был создан ранее. Нарастающая разобщенность и распыление сил и средств, недостаточные возможности для координации усилий в этой сфере затрудняют проведение единой политики и действия в критических ситуациях.

Эта структура не согласуется с изменениями в федеральном законодательстве, что создает риски дестабилизации ее элементов с критическими последствиями для жизнеобеспечения граждан и предприятий. Обычная реакцией на реформаторские импульсы «сверху» - имитация реформ, которая не создает дополнительных рисков, однако отвлекает работников этой сферы от текущей работы.

Существующую систему ЖКХ надо изменить, привести в соответствие с изменившимися реалиями нашей жизни.

Дома, котельные, трубопроводы, другие объекты ЖКХ находятся в таком состоянии, которое не позволяет даже при хорошей организации их использования достичь необходимого уровня услуг ЖКХ за разумную плату. Это - результат того, что во время не были сделаны необходимые ремонты и замены оборудования. Это - наследие спешки, ошибок и небрежности, которые имели место при строительстве объектов ЖКХ. Это и следствие технологического отставания, которое накопилось у нас за последние десятилетия, когда развитые страны в ответ на возросшие потребности

граждан и истощение дешевых природных ресурсов значительно продвинулись в энерго-ресурсосберегающих технологиях и производительности труда.

Неэффективная организация предприятий, хроническое многолетнее недофинансирование ЖКХ, безуспешность попыток решить эту проблему в основном за счет средств жильцов и органов местных самоуправлений привели не только к состоянию банкротства предприятий ЖКХ, но и к обострению бюджетных и социальных проблем. Местный бюджет не в состоянии компенсировать то, что не оплачивает население, а население не имеет привычки, а многие и возможностей, тратить на жилье долю своего семейного бюджета, соответствующую той роли, которую жилье играет в благополучии людей. Большое количество людей, доходы которых не позволяют им выдерживать тарифную гонку, а система социальной поддержки работает неэффективно.

Это необходимо изменить, провести процедуры финансового оздоровления, создать именно систему финансирования в ЖКХ. Это возможно не только в связи с необходимыми изменениями в расчетах с потребителями услуг ЖКХ, но и с изменениями бюджетного устройства и межбюджетных отношений всех уровней власти, в связи с начавшейся реформой местного самоуправления.

Финансовое оздоровление ЖКХ предполагает использование различных походов к конкретным предприятиям отрасли в зависимости от ситуации: от мер, обеспечивающих сохранение предприятия, до ликвидации предприятий через банкротство. Важно не допустить при этом срывов в предоставлении жилищно-коммунальных услуг и недопустимого подрыва имеющегося потенциала. При этом необходимо обеспечить реальную защиту интересов населения, местного самоуправления и государства и не допустить «растаскивания» элементов ЖКК в ущерб этим интересам.

Наиболее важные исследования считаю выполненными:

- уточнены содержание понятия финансов ЖКХ во взаимосвязи с общей теорией финансов и организационные основы функционирования финансовых отношений в этой сфере с учетом ее отраслевой, организационно-правовой и социально-экономической специфики;

- применительно к отрасли ЖКХ раскрыто содержание понятия финансового оздоровления, которое рекомендовано положить в основу существующей концепции реформирования и при разработке стратегии дальнейшего развития отрасли;

- определены основные направления развития финансов и финансового оздоровления ЖКХ с учетом нового жилищного и бюджетного законодательства, а также в соответствии с проводимой реформой местного самоуправления;

- определены пути совершенствования механизма бюджетного финансирования жилищно-коммунального комплекса с учетом компетенций различных уровней власти;

- предложены приоритеты финансового оздоровления муниципальных предприятий ЖКХ.

1. СОЦИАЛЬНЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ: Учебник /Под ред. Д.В. Валового. - М.: ЗАО "Бизнес школа "Интел-Синтез", Академия труда и социальных отношений, 2009. - 384 с.
2. МАКРОЭКОНОМИКА: ТЕОРИЯ И РОССИЙСКАЯ ПРАКТИКА. Под ред. А.Г.Грязновой и Н.Н.Думной, Москва, 2007.
3. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ТЕОРИЯ под ред. И.П.Николаевой, 2-е изд., Москва, 2006.
4. МАКРОЭКОНОМИКА под ред. М.И.Плотницкого, Москва, 2007.
5. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ТЕОРИЯ Л.М.Куликов, Москва, 2009.
6. ЭКОНОМИКА под ред. А.С.Булатова, Москва, 2006.
7. РОССИЙСКАЯ ГАЗЕТА 29.10.2007.
8. БУТОВ В.И., ИГНАТОВ В.Г., КЕТОВА Н.П. ОСНОВЫ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ. УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ.- РОСТОВ-НА-ДОНУ: МАРТ,2007
9. ВОРОНИН А.Г. МУНИЦИПАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ:ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ. - 2-Е ИЗД., ПЕРЕРАБ. И ДОП. - М.: ФИНАНСЫ И СТАТИСТИКА, 2006. - 176 С.
10. Лапшев П.И., Бутусов А.Х. УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ. - М.: Империял менеджмент сервис, 2008.
11. Райзберг Б.А., Лобко А.Г. ПРОГРАММНО-ЦЕЛЕВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ: Учебник. - М.:ИНФРА-М, 2007. - 428 с.
12. РЕГИОНАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА. Учебник для вузов / Т.Г. Морозова, М.П. Победина, Г.Б. Поляк и др.; М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 2007.
13. Симионов Ю.Ф. ЭКОНОМИКА ЖКХ. - 2-е изд. - М.: ИКЦ «МарТ», Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2008.
14. ПРОГРАММА ИНФОРМАЦИОННОЙ ПОДДЕРЖКИ РОССИЙСКОЙ НАУКИ И ОБРАЗОВАНИЯ КонсультантПлюс: Высшая школа.