Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»
(ФГБОУ ВО «РГЭУ (РИНХ)»)

Специальность 32.02.06. «Финансы»

Допустить к защите
Директор ФЭК РГЭУ (РИНХ)
_____ А.Г. Хачатрян
«___» _____2021 г.

Выпускная квалификационная работа (дипломная работа)

Тема: «Финансовое обеспечение сферы ЖКХ»

Выполнила: обучающаяся 3 курса ФЗ-311группы заочной формы обучения на базе основного общего образования
Короткова Кристина Андреевна

«__» _____ 2021 г.

Научный руководитель: ____Чукарина А.Е._____
(ФИО)

«__» _____2021 г. _____
(подпись)

Ростов-на-Дону, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ……..……..……..…3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ……..……...6
ГЛАВА 1. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ ЖКХ КАК ВАЖНЕЙШАЯ ОТРАСЛЬ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА……..6
1.1 Основные направление государственной политики по управлению сферы ЖКХ…….....6
1.2 Нормирование и тарифообразование в сфере коммунальных услуг …….12
1.3 Порядок бюджетного финансирования возмещения убытков…….....16
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ПРИМЕРЕ ООО УК "МОНОЛИТ"……..……23
2.1Характеристика исследуемого предприятия…….....23
2.2Ценообразование в жилищном хозяйстве……...……...…27
2.3Анализ финансово-хозяйственной деятельности УК "МОНОЛИТ"……...42
ГЛАВА 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖКХ……63
3.1Реформа ЖКХ в исследуемом населенном пункте……..... 63
3.2Совершенствование действующей системы финансирования УК "Монолит"……..…66
3.3Совершенствование методологической базы установления цен на оказываеые услуги в ЖКХ……69
ЗАКЛЮЧЕНИЕ……..…….....87
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ…….....91
ПРИЛОЖЕНИЯ…….97

ВВЕДЕНИЕ

В современном обществе одной из важнейших отраслей деятельности человека является жилищно-коммунальное хозяйство. Город стал основным местом нахождения людей. В России в городах и поселках городского типа проживает более 73% населения страны. Человек в современном городе должен быть обеспечен жильем, водой, канализацией, теплом, городским транспортом и т. д. Именно от состояния жилищно-коммунального хозяйства в решающей степени зависит качество сферы жизнедеятельности, иначе говоря - условия проживания граждан.

Производство невозможно без обеспечения его услугами жилищно-коммунального хозяйства, предприятия которого не только создают условия жизни работнику и доставляют его к месту труда, но и поставляют промышленным и строительным предприятиям воду, газ, тепло, электроэнергию, участвуя тем самым в процессе производства.

Нельзя представить функционирование города, жизнедеятельность населения без городского благоустройства. Следовательно, услуги жилищно-коммунального хозяйства это важный фактор развития материального производства и воспроизводства рабочей силы.

Однако, в данной отрасли, уже на протяжении большого периода времени наблюдается глубочайший кризис. Проблема жилищно-коммунального сектора экономики является одной из самых значимых по своему влиянию на весь комплекс социально-экономической политики в регионах, городах и муниципальных образований Российской Федерации. Сложившееся в настоящее время тяжелое положение ЖКХ обусловлено многими факторами и проблемами, которые были показаны в ходе написания работы.

На основе выше изложенного, тема дипломной работы является весьма актуальной и наиболее обсуждаемой.

Цель дипломной работы заключается в обосновании путей рационального использования финансовых средств жилищно-коммунальным хозяйством и

Дипломная работа состоит из введения, основной части, а именно 3 глав и 9 подглав, заключения, списка используемых источников и приложений.

Информационной базой для написания работы являлись: нормативно-правовые акты Российской Федерации, финансовая и экономическая литература, финансовая документация ООО УК «Монолит» г. Новочеркасск.

ГЛАВА 1. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ ЖКХ КАК ВАЖНЕЙШАЯ ОТРАСЛЬ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА

1.1 Основные направление государственной политики по управлению сферы ЖКХ

Основным направлением деятельности ООО УК "Монолит» является управление и техническое обслуживание объединений собственников жилья. Предприятие обеспечивает предоставление самого полного комплекса услуг по содержанию объектов недвижимости, что включает в себя техническое обслуживание инженерных систем зданий, текущий и капитальный ремонт, благоустройство территории. Управляющая компания решает все вопросы содержания домов, а также вопросы оплаты и эксплуатации сетей с поставщиками коммунальных услуг. В своей деятельности компания стремится выстроить систему управления имуществом с позиции собственника и в его интересах, стремясь минимизировать его расходы на содержание домовладения. Компания ООО УК "Монолит" выполняет работы по текущему и капитальному ремонту. Высокое качество выполняемых работ достигается с помощью современных материалов, новых технологий, усовершенствованного оборудования.

Высококвалифицированные специалисты выполняют работы в самые кратчайшие сроки. Комплексность предоставления услуг, большой опыт, высококвалифицированный коллектив, профессиональное оборудование и инструмент, централизованная диспетчерская круглосуточная работа аварийной службы позволяет нашей компании решать весь спектр инженерных задач, с которыми сталкивается заказчик при эксплуатации недвижимого имущества. ООО УК "Монолит" прошла процедуру добровольной сертификации в системе ЖКХ, по результатам которой сама фирма и ряд руководителей получили персональные сертификаты. Качество оказываемых

нами услуг проверено экспертами "Росжилкоммунсертификация", в результате чего более 40 видов работ, выполняемых ООО УК "Монолит" были признаны удовлетворяющими всем стандартам оказания услуг в ЖКХ. Руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным Кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) и иными правовыми актами Российской Федерации и постановлениями Ростовской области, ООО УК "Монолит" обязуется качественно соответствовать в своей деятельности требованиям действующего законодательства Российской Федерации, что является необходимым условием для успешной эксплуатации жилого фонда. Целью управляющей компании является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления и содержания, ремонта его общего имущества, инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления через управляющую организацию ООО УК «Монолит».

ООО УК "Монолит" зарегистрирована 6 июня 2012 г. регистратором Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области. Руководитель организации: директор Бадюл Александр Владимирович.

Основным видом деятельности является «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе», зарегистрировано 19 дополнительных видов деятельности. Организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "МОНОЛИТ" присвоены ИНН 6150070015, ОГРН 1126183003451, ОКПО 38422353.

Основными целями государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. N 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению

качества жилищно-коммунальных услуг" являются повышение качества жизни населения путем повышения качества и надежности жилищно-коммунальных услуг, а также обеспечение их доступности для населения.

Приоритетами государственной политики в жилищно-коммунальной сфере являются:

повышение комфортности условий проживания, в том числе обеспечение доступности многоквартирных домов для инвалидов и других маломобильных групп населения;

модернизация и повышение энергоэффективности объектов жилищно-коммунального хозяйства;

переход на принцип использования наиболее эффективных технологий, применяемых при модернизации (строительстве) объектов коммунальной инфраструктуры и модернизации жилищного фонда.

Понятия качества и надежности жилищно-коммунальных услуг включают в себя безопасные и благоприятные условия проживания граждан в многоквартирных домах и жилых домах, бесперебойное предоставление услуг по отоплению, горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и газоснабжению, обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с санитарными нормами и правилами и другими обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

Основной задачей органов государственной власти в сфере жилищно-коммунального хозяйства является создание системы нормативно-правового регулирования, обеспечивающей эффективное функционирование и устойчивое развитие жилищно-коммунального хозяйства, предусматривающей в том числе сокращение административных процедур, предотвращение коррупции.

Реализация этой задачи невозможна без повышения прозрачности информации о деятельности организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства для потребителей, инвесторов и контролирующих органов, на обеспечение которой направлено создание государственной информационной

системы жилищно-коммунального хозяйства.

Необходимо стимулировать развитие интеллектуальных систем комплексного учета коммунальных энергоресурсов, позволяющих в первую очередь обеспечить дистанционный учет коммунальных энергоресурсов (услуг), в том числе за счет поэтапного изменения требований к приборам учета, обобщения и популяризации наилучших решений по этому вопросу, а также создание на региональном уровне единого информационного ресурса (базы данных), обеспечивающего организацию регулярного сбора и систематизацию достоверной и актуальной информации об объектах коммунальной инфраструктуры, об их технико-экономическом состоянии и имущественных правах на указанные выше объекты, о региональных потребителях коммунальных ресурсов (услуг). Повышение информационной прозрачности в указанной сфере позитивным образом отразится на качестве принимаемых управленческих решений, повышении энергоэффективности и платежной дисциплины, а также на содействии привлечению инвестиций в отрасль.

Для обеспечения сбалансированного развития систем коммунальной инфраструктуры с учетом перспективных потребностей должны быть скоординированы механизмы территориального и инвестиционного планирования.

В условиях ухудшения макроэкономической конъюнктуры необходимо максимально использовать внутренние резервы для развития жилищно-коммунального хозяйства, связанные с оптимизацией текущих и инвестиционных расходов, энергосбережением. Одним из важных направлений повышения энергетической эффективности жилищно-коммунального хозяйства является развитие рынка энергосервисных услуг.

Для обеспечения модернизации инвестиционно непривлекательных объектов жилищно-коммунального хозяйства необходимо принимать специальные меры, направленные на стимулирование консолидации активов предприятий, контролируемых органами исполнительной власти субъектов

Российской Федерации и органами местного самоуправления, на уровне субъектов Российской Федерации с последующей их передачей в управление частным операторам на основе концессионных соглашений.

Для достижения стратегической цели и решения поставленных задач необходимо осуществить меры и мероприятия, направленные на:

- развитие предпринимательства, включая развитие конкуренции, привлечение частных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства на рыночных условиях;

- повышение качества государственного управления, включая оптимизацию разграничения полномочий и ответственности, совершенствование системы государственного регулирования;

- повышение эффективности управления инфраструктурой, стимулирование энергосбережения, учитывая при этом проблему отрицательной экономической эффективности большинства проектов повышения энергетической эффективности объектов коммунальной инфраструктуры и их большую затратность;

- переход на использование наиболее эффективных технологий, применяемых при модернизации (строительстве) объектов коммунальной инфраструктуры;

- формирование системы мотивации участников правоотношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства как в жилищном, так и в коммунальном секторе, стимулирующей их к рациональному и энергоэффективному поведению;

- обеспечение адресности социальной поддержки населения;

- развитие человеческого и общественного капитала, включая повышение производительности труда, развитие научного и технического потенциала, совершенствование системы общественного контроля, улучшение имиджа жилищно-коммунального хозяйства в средствах массовой информации.

Стратегия определяет цели и задачи государственной политики в отдельных сферах деятельности жилищно-коммунального хозяйства с учетом

их специфики, а также меры и мероприятия, необходимые для достижения установленных в этих сферах целей и решения поставленных задач.

Качественное и поступательное развитие сферы жилищно-коммунального хозяйства будет служить одним из основных источников экономического развития регионов Российской Федерации ввиду тесного сопряжения отрасли с более чем 30 смежными отраслями. В период финансовой нестабильности жилищно-коммунальное хозяйство является одним из наиболее стабильных секторов экономики Российской Федерации (в том числе благодаря наличию гарантированного спроса на производимые товары, работы и услуги).

Достижение поставленных целей и задач, а также реализация мероприятий, предусмотренных Стратегией, приведет к созданию сбалансированной (между потребителями и производителями жилищно-коммунальных услуг) модели отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в основу которой будет положена следующая целевая ситуация - обеспечение потребителей качественными жилищно-коммунальными услугами, стоимость которых, с одной стороны, доступна потребителю (в том числе с учетом оказания государственной (муниципальной) поддержки социально незащищенным категориям населения), и, с другой стороны, обеспечивает не только возмещение расходов на производство указанных услуг их производителям, но и доходность для инвесторов.

Мониторинг достижения целей и решения задач Стратегии будет осуществляться Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации посредством использования следующих основных инструментов:

- государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства в части информации, размещаемой в этой информационной системе;

- информационная ведомственная система мониторинга состояния жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России;

- автоматизированная система "Реформа ЖКХ", администрируемая в настоящее время государственной корпорацией - Фондом содействия

реформированию жилищно-коммунального хозяйства, в части вопросов переселения граждан из аварийного жилищного фонда и функционирования региональных систем капитального ремонта.

По результатам мониторинга реализации Стратегии планируется направить ежегодные доклады в Правительство Российской Федерации, а также рассмотреть указанные результаты на заседаниях межведомственной рабочей группы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, созданной решением Председателя Правительства Российской Федерации Медведева Д.А. от 20 мая 2015 г. N 3083п-П9.

1.2 Нормирование и тарифообразование в сфере коммунальных услуг

Один из основных аспектов ре формы жилищно-коммунального хозяйства состоял в переходе к без дотационному финансированию отрасли. Однако осуществить перевод 100% оплаты всех коммунальных услуг на потребителя за счет снижения себестоимости коммунальных услуг на сегодняшний день так и не удалось. Основной причиной этого стало отсутствие экономических механизмов для реализации намеченных планов. В настоящее время цены на содержание жилья и услуг по подаче воды, тепла, электроэнергии и приему сто ков неуклонно растут, что фактически противоречит главной концепции реформирования ЖКХ. Переход к рыночным отношениям в отрасли оказался проблематичным по следующим причинам:

- не сформированы эффективные формы собственности на жилье, способные обеспечить весь жизненный цикл жилых домов;

- отсутствует рынок коммунальных услуг, что приводит к их концентрации в руках естественных монополий и делает бесконтрольными механизмы нормирования и тарифообразования;

- не отработан механизм перепродажи коммунальных услуг, что ставит потребителей в неравные условия по одинаковым видам услуги противоречит основам законодательства.

Не секрет, что жилищно-коммунальное хозяйство является одной из наиболее затратных отраслей экономики, где крайне расточительно расходуются и потребляются вода, тепловая и электрическая энергия. Проблему снижения энергоресурсоемкости в ЖКХ можно по праву назвать од ной из самых обсуждаемых в настоящее время.

Оплата коммунальных услуг в настоящее время производится по нормативам - тарифам. Под нормативом потребления понимается некоторый объем конкретного вида услуг (холодная и горячая вода, тепло, канализование, содержание зданий), который производитель обязан предоставить, а потребитель - использовать.

Норматив по оплате (тариф) определяется себестоимостью услуги и установленной рентабельностью. Общие тенденции формирования этих показателей подчинены корпоративным интересам производителя и быть другими в существующей системе расчетов не могут.

В настоящее время действуют четыре вида нормативов:

-санитарно-гигиенические;

-проектные;

-установленные для взаиморасчетов;

-эксплуатационные.

Санитарно-гигиенические нормы определяются на основании физиологических и гигиенических потребностей человека. Проектные нормы характеризуют максимально возможный уровень потребления и пропускную способность систем подачи и распределения ресурсов. Норму для взаиморасчетов, то есть тариф оплаты услуг, устанавливают 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.

Под эксплуатационной нормой понимается рациональный объем подачи и потребления продукции при реально достижимом уровне снижения

непроизводительных потерь, как при подаче, так и при ее использовании.

Характерной особенностью коммунальных систем в нашей стране является существенное расхождение между объемами подачи продукта в систему, объемами его потребления и фактическими объемами оплаты услуг водопровода и канализации, тепло- и электроснабжения. При этом 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 в тариф.

Таким образом, разделение коммунальных платежей на тариф и норму является одним из порочных наследий бесхозяйственности прошлого, и в связи с этим проблема энергоресурсосбережения в ЖКХ сегодня не имеет прочной экономической и юридической основы, так как финансовые потоки не соответствуют товарным.

В сложившейся системе дисбаланс между выработанными и оплаченными услугами относится производителем на плановые потери. Объемы этих потерь не участвуют в формировании себестоимости продукции. В итоге на эту же величину происходит завышение самой себе стоимости. Следовательно, все потери коммунальных услуг оплачивает потребитель.

Оснащение жилищного сектора приборами учета принудит производителей принять на себя все потери продукции, то есть только обострит проблему. Это неизбежно и абсолютно незаметно для законодателей и потребителей приведет к изменению ценовой политики в сторону второй стратегии и проблему не решит.

Доля ответственности производителей за неэкономичность систем слишком велика, чтобы рассматривать вопросы бездотационного финансирования ЖКХ только за счет потребителя.

Все сказанное свидетельствует о несовершенстве существующей

двухэтапной процедуры ценообразования норма--тариф и нормативной системы взаиморасчетов за коммунальные услуги. На основании изложенного имеет смысл изменить структуру оплаты услуг ЖКХ, не разделяя тариф и норму, воду и канализацию.

Эффективный анализ процессов нормирования и тарифообразования в ЖКХ должен быть основан на соотношении между сложившимися уровнем издержек производителей и уровнем потребления конкретного вида продукции.

Поскольку более высокий уровень потребления предполагает и большую себестоимость, соотнести различия в объемах потребления коммунальных услуг позволит введение дифференцированных тарифов. В основе дифференцированно го тарифа должна быть эксплуатационная норма, а в части оплаты -- издержки производителя.

Механизм дифференцированного тарифа прост. Потребление, превышающее эксплуатационную норму, оплачивается по завышенной цене, так как подразумевает качественно другой уровень издержек производителя. Такой подход, по нашему мнению, снимает конфликт между производителем и потребителем в процессе решения проблемы ресурсосбережения, потому что эффективное энерго-ресурсосбережение кроме расходов на его техническую реализацию означает для производителя еще и сужение рынков сбыта, а следовательно, двойные убытки. С другой стороны, потребитель получает возможность оплачивать услуги соответственно их качеству и объему фактического потребления. Дифференцированная оплата потребует от производителя эффективной финансовой и технологической деятельности, а от потребителя - рационального использования подаваемых ресурсов. Это, естественно, обусловит необходимость оснащения потребителей при борами учета.

Другим важнейшим аспектом совершенствования механизмов нормирования и тарифообразования в ЖКХ является проблема перекрестного финансирования. Эта схема предполагает завышение та рифов промышленным предприятиям и учреждениям социально-куль турной сферы для обеспечения

низ кого тарифа для населения. Соотношение тарифов между группами потребителей регулируется таким образом, что для населения они становятся ниже себестоимости продаваемой продукции. Как правило, с этой целью повышаются отпускные тарифы для энергетических предприятий как наиболее платежеспособных. Однако анализ системы дотирования городским бюджетом расходов на горячую воду свидетельствует о финансовой не эффективности такой тарифной политики.

Тариф на подпиточную воду, используемую для нужд ГВС, формируется из платы за тепло и за воду. Холодная вода продается энерго производителю по завышенному тарифу, что значительно увеличивает конечную стоимость подпиточной воды для нужд ГВС, так как рентабельность энергопроизводите ля начисляется на завышенный отпускной тариф. Поскольку размер дотации за горячее водоснабжение исчисляется от ее конечной стоимости, получается, что холодная вода вопреки идее перекрестного субсидирования продается энергоснабжающему предприятию гораздо ниже себестоимости.

В заключение следует отметить, что изменение основ ценообразова ния само по себе еще не решает проблемы реформирования ЖКХ. Необходимо разработать стройную систему мер организационного и юридического обеспечения реформы.

1.3 Порядок бюджетного финансирования возмещения убытков

Особенность деятельности организаций ЖКХ по предоставлению населению жилищно-коммунальных услуг - необходимость расчетов с населением по регулируемым ценам (тарифам) в порядке, установленном органами местного самоуправления.

Работая при этом по регулируемым ценам (тарифам), установленным ниже себестоимости, организации ЖКХ получают средства из бюджета на покрытие убытков.

Убытки организаций ЖКХ могут быть:

-от реализации отдельного вида жилищно-коммунальной услуги населению;

-от реализации отдельного вида жилищно-коммунальной услуги в целом всем потребителям;

-по результатам финансово-хозяйственной деятельности организации в целом.

Убытки могут быть конкретизированы исходя из определенных условий:

1) фактически произведенные организацией расходы, не покрытые полученными доходами от населения или всех потребителей (непокрытые затраты по счету 20 "Основное производство" и доля расходов в виде обязательных налогов и платежей, уплачиваемых за счет финансовых результатов);

2) фактически произведенные организацией расходы с учетом планового уровня рентабельности;

3) планируемые бюджетные поступления из расчета разницы в цене (в этом случае только в части реализации услуг населению);

4) планируемые возможные бюджетные поступления.

Таким образом, если виды убытков рассмотреть с учетом каждого из приведенных условий конкретизации их размеров, получается 10 вариантов понятия "убыток", из которых органу местного самоуправления в целях субсидирования предприятия нужно выбрать один. Однако существование 10 вариантов не означает, что все они правомерны.

Правомерен лишь один убыток - от реализации отдельного вида жилищно-коммунальной услуги населению в планируемой сумме из расчета разницы в цене без учета налогов.

Данный вариант правомерен по следующим причинам:

- для каждого вида жилищно-коммунальных услуг по группам потребителей рассчитывается планово-расчетный экономический тариф (ПРЭТ) под определенную производственную программу;

- определяя ПРЭТ по группе потребителей (население) долю оплаты

населением, т. е. тариф для населения, орган местного самоуправления тем самым устанавливает разницу от ПРЭТ для возмещения организации с условием сохранения порядка выполнения организацией производственной программы в полном объеме;

- поскольку при определении ПРЭТ учитывались рентабельность и налоги с оборота, для возмещения убытка соответствующая сумма в виде "разницы в тарифе" уменьшается на сумму налогов с оборота (НДС, налог на содержание объектов жилищной и социальной сферы, налог на пользователей автодорог), но при этом содержит в себе долю рентабельности;

- закладывая в объем бюджетного финансирования предусмотренную расчетом сумму ассигнований и осуществляя финансирование в запланированном объеме, орган местного самоуправления вправе установить ответственность организации ЖКХ за прочие убытки, которые она может допустить в работе, и реализовать свое право на долю прибыли муниципального предприятия;

- все остальные цены, тарифы, расценки, применяемые организацией как для конкретного вида услуги для прочих потребителей, кроме населения, так и для прочих видов деятельности для всех потребителей, не могут быть ниже себестоимости и в обязательном порядке предусматривают рентабельность; определенные указанным образом условия бюджетного финансирования позволяют организации ЖКХ осуществлять свою деятельность не только безубыточно, но и с определенной прибылью, самостоятельно формировать фонды и решать вопросы стимулирования работников и расширения производства;

- соблюдается принцип равенства всех хозяйствующих субъектов, осуществляющих свою деятельность в данной сфере, независимо от организационно-правовой формы, т, е, какая бы организация ни оказывала конкретный вид услуг потребителям (муниципальное предприятие, акционерное общество, общество с ограниченной ответственностью), они все должны быть поставлены в равные условия: убытки возмещаются в той части

финансовой деятельности, в которой они возникают.

Поскольку тариф ниже себестоимости утверждается только для населения, любая организация будет иметь убыток от реализации услуг только населению. Во всей остальной деятельности должен соблюдаться порядок реализации работ, услуг по рыночным ценам, т. е. по налоговому законодательству не ниже себестоимости.

Главный принцип определения финансовых взаимоотношений органа местного самоуправления (органа, регулирующего тарифы) и организации ЖКХ (осуществляющей свою деятельность по этим тарифам) заключается в том, что орган местного самоуправления должен нести ответственность перед организацией относительно той части ее финансовой деятельности, по которой он дает обязательные для нее указания.

Поскольку обязательные указания органа местного самоуправления, приведшие к возникновению убытка для организации, оказывающей жилищно-коммунальные услуги, исходят из деятельности, связанной с оказанием услуг населению, то именно орган местного самоуправления и должен нести ответственность по сумме соответствующего убытка.

Указанный выше порядок формирования сумм бюджетного финансирования должен быть предусмотрен для каждого вида услуг. Иными словами, рассчитываются и утверждаются отдельно, соответственно услугам, суммы бюджетных ассигнований на возмещение убытков от реализации населению услуг отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, газо- и электроснабжения при действии льготных цен и порядка предоставления субсидий. Такой порядок должен применяться финансирующим органом независимо от того, специализированной или многоотраслевой организацией оказываются услуги.

Остальные варианты вынужденно применяются на практике в тех случаях, когда финансовые возможности местных бюджетов недостаточны, чтобы обеспечить организации правомерный порядок возмещения убытков.

Охарактеризуем остальные виды убытков и условия определения их размеров.

Второй вид убытка (от реализации отдельного вида ЖКУ всем потребителям) возникает, когда в местном бюджете недостаточно средств для возмещения убытка от оказания услуг населению. Поскольку прибыль от реализации конкретного вида услуг прочим потребителям частично перекрывает этот убыток, размер убытка по виду деятельности меньше, чем размер убытка от оказания услуг населению.

Убыток по результатам хозяйственной деятельности организации (третий вид убытка) возникает в случае низкой обеспеченности бюджетными средствами. Орган местного самоуправления, как правило, принимает первое условие определения размеры убытка. Такие варианты приводят организацию ЖКХ к необходимости согласовать с финансирующим органом порядок дополнительного финансирования по статье бюджетного финансирования - на создание фондов накопления и потребления, что позволит обеспечить в объеме выделенных таким образом средств какие-либо социальные блага своим работникам и дальнейшее развитие.

Ни второй, ни третий вид убытков неправомерны для организаций, оказывающих ЖКУ в таких организационно-правовых формах, как акционерное общество или общество с ограниченной ответственностью. Установление этих видов убытков для муниципальных предприятий объясняется лишь возможностью органа местного самоуправления создавать для муниципального предприятия ограниченные условия хозяйствования, пользуясь правом собственника независимо от правомерности такого решения.

Условия расчета размера убытка применяются в следующих ситуациях:

-Первое и второе условия устанавливаются при определении плановых сумм финансирования из расчета не выше убытка по третьему условию. Фактическое финансирование по таким видам убытков связано с суммами сложившихся убытков у организации по результатам деятельности. При этом по первому условию покрывается фактически сложившийся убыток без учета

уровня рентабельности, а по второму - с учетом планового уровня рентабельности;

-Третье условие применяется для расчета убытка от реализации услуг только населению, поскольку характеризует разницу в цене, которая считается на основе тарифа для населения, в связи, с чем учитывается в первом виде убытка;

-Четвертое условие возможно при низкой финансовой обеспеченности местных бюджетов и при принятии решения органа местного самоуправления о перекрестном субсидировании. При этом заведомо устанавливается порядок планового недофинансирования организаций, что влечет за собой корректировку в сторону уменьшения производственной программы организации (по объему эксплуатационных функций: работ по текущему ремонту и капитальному ремонту движимого и недвижимого имущества) под объем доходов, обеспеченных финансированием.

Устанавливая порядок финансирования по четвертому условию, орган местного самоуправления должен определить максимальный размер бюджетного финансирования на случай корректировки сумм, указываемых в бюджетной росписи на начало текущего года, в сторону увеличения в течение текущего года.

Определив вид и размер возмещаемого организации убытка, финансирующий орган должен зафиксировать этот порядок своим нормативным документом - Положением (порядком) осуществления бюджетного финансирования организаций ЖКХ муниципального образования, в котором вместе с другими видами бюджетного финансирования нужно определить условия финансирования на возмещение убытков. Если такой документ не принимается в муниципальном образовании, характеристику возмещаемого убытка надо дать, либо в самой бюджетной росписи, либо в приложении к ней. Отсутствие такого определения, утвержденного органом местного самоуправления, может вызвать конфликтные ситуации с налоговыми органами при проверке целевого использования организацией

соответствующих бюджетных средств.

Рассмотрим особенности порядка направления финансирующим органом бюджетных средств организации на возмещение убытков в зависимости от варианта определения его видов и размеров:

- получателем бюджетных средств на возмещение убытков может быть только та организация, которая осуществляет операции по реализации услуг населению и у которой по результатам финансовой деятельности складывается убыток;

- бюджетные ассигнования на возмещение убытков такой организации направляются в размерах плановых сумм, предусмотренных бюджетной росписью. Никаких счетов на сумму бюджетных ассигнований организация, получающая средства на возмещение убытков, не выписывает и не выставляет ни бюджету, ни другой организации.

ГЛАВА 2 АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ПРИМЕРЕ ООО УК «МОНОЛИТ»

2.1 Характеристика исследуемого предприятия

Основным направлением деятельности ООО УК "Монолит» является управление и техническое обслуживание объединений собственников жилья. Предприятие обеспечивает предоставление самого полного комплекса услуг по содержанию объектов недвижимости, что включает в себя техническое обслуживание инженерных систем зданий, текущий и капитальный ремонт, благоустройство территории. Управляющая компания решает все вопросы содержания домов, а также вопросы оплаты и эксплуатации сетей с поставщиками коммунальных услуг. В своей деятельности компания стремится выстроить систему управления имуществом с позиции собственника и в его интересах, стремясь минимизировать его расходы на содержание домовладения. Компания ООО УК "Монолит" выполняет работы по текущему и капитальному ремонту. Высокое качество выполняемых работ достигается с помощью современных материалов, новых технологий, усовершенствованного оборудования.

Высококвалифицированные специалисты выполняют работы в самые кратчайшие сроки. Комплексность предоставления услуг, большой опыт, высококвалифицированный коллектив, профессиональное оборудование и инструмент, централизованная диспетчерская круглосуточная работа аварийной службы позволяет нашей компании решать весь спектр инженерных задач, с которыми сталкивается заказчик при эксплуатации недвижимого имущества. ООО УК "Монолит" прошла процедуру добровольной сертификации в системе ЖКХ, по результатам которой сама фирма и ряд руководителей получили персональные сертификаты. Качество оказываемых

нами услуг проверено экспертами "Росжилкоммунсертификация", в результате чего более 40 видов работ, выполняемых ООО УК "Монолит" были признаны удовлетворяющими всем стандартам оказания услуг в ЖКХ. Руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным Кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) и иными правовыми актами Российской Федерации и постановлениями Ростовской области, ООО УК "Монолит" обязуется качественно соответствовать в своей деятельности требованиям действующего законодательства Российской Федерации, что является необходимым условием для успешной эксплуатации жилого фонда.Целью управляющей компании является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления и содержания, ремонта его общего имущества, инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления через управляющую организацию ООО УК «Монолит».

ООО УК "Монолит" зарегистрирована 6 июня 2012 г. регистратором Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области. Руководитель организации: директор Бадюл Александр Владимирович.

Основным видом деятельности является «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе», зарегистрировано 19 дополнительных видов деятельности. Организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "МОНОЛИТ" присвоены ИНН 6150070015, ОГРН 1126183003451, ОКПО 38422353.

ООО Управляющая компания «Монолит» создана в целях удовлетворения общественных потребностей и получения прибыли.

Основными видами (предметом) деятельности управляющей компании являются следующие:

1. Осуществление деятельности по обслуживанию, содержанию, ремонту, развитию объектов жилищно-коммунального хозяйства, а также предоставление услуг потребителям:

-организация обеспечения текущего содержания, санитарной очистки и ремонта жилищного фонда, нежилых строений, их инженерного оборудования, внутриквартальных и внутридворовых территорий, объектов внешнего благоустройства и озеленения, уборки и ремонта внутриквартальных проездов и тротуаров;

-создание необходимых условий для проживания граждан и функционирования, расположенных в нежилых помещениях организаций;

-обеспечение арендаторов, нанимателей, владельцев и собственников помещений и строений в соответствии с условиями соглашений и договоров коммунальными и прочими услугами;

-организация технического обслуживания, ремонта, а также сохранности и надлежащего использования объектов жилищной сферы;

-организация надлежащего содержания территорий;

-организация предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в жилых помещениях;

-взимание платы за жилые помещения и коммунальные услуги;

-учет и регулирование потребления энергетических и иных ресурсов;

-сбор и анализ информации о состоянии объектов жилищной сферы и территорий;

2. Разработка проектно-сметной документации и обоснование расходов по техническому обслуживанию и ремонта жилищного фонда;

3. Отбор подрядчиков и заключение с ними договоров на техническое обслуживание и ремонт объектов жилищного фонда;

4. Организация работ по обеспечению объектов жилищного фонда с целью определения технической возможности перепланировки жилых помещений, пригодности их для постоянного проживания, необходимости проведения текущего и капитального ремонта, реконструкции;

5. Технический надзор за строительно-монтажными работами на объектах жилищного фонда и их приемка по завершении указанных работ;

6. Подготовка объектов жилищного фонда к сезонной эксплуатации путем проведения плановых проверок, а также внеплановых обследований по обращениям заинтересованных лиц;

7. Организация оперативного диспетчерского контроля за состоянием жилищного фонда, ликвидации аварий и проведения ремонтно-восстановительных работ на объектах жилищного фонда;

8. Рассмотрение обращений и жалоб организаций и граждан по вопросам, входящим в компетенцию управляющей компании;

9. Взимание платежей за пользование объектами жилищного фонда и предоставленные коммунальные услуги, в том числе взыскание неустоек (штрафов, пеней);

10. Управляющая компания вправе осуществлять также и любые другие виды деятельности, не противоречащие действующему законодательству. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется законом, управляющая компания может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).

В компании ООО УК «Монолит» применена линейная структура управления. Линейная структура управления является простейшей. Сущность ее состоит в том, что управляющие воздействия на объект могут передаваться только одним доминантным лицом - руководителем, который получает официальную информацию только от своих, непосредственно ему подчиненных лиц, принимает решения по всем вопросам, относящимся к руководимой им части объекта, и несет ответственность. Другими словами все функции управления и подчинения сосредотачиваются у руководителя, создается вертикальная линия управления и прямой путь воздействия на подчиненных.Преимуществом линейной структуры является простота применения. Все обязанности и полномочия четко распределены, в связи с чем создаются все необходимые условия для оперативного процесса принятия

решений, для поддержания необходимой дисциплины в коллективе. Кроме этого, повышение ответственности руководителя за результаты деятельности возглавляемого им подразделения, получение исполнителями увязанных между собой распоряжений и заданий, обеспеченными ресурсами и личная ответственность за конечные результаты деятельности своего подразделения. Среди недостатков отмечается жесткость, негибкость, неприспособленность к дальнейшему росту и развитию предприятия. Линейная структура ориентирована на большой объем информации, передаваемой от одного уровня управления к другому, ограничение инициативы у работников низших уровней управления.

Структура предъявляет очень высокие требования к руководителю, который должен иметь обширные разносторонние знания и опыт по всем функциям управления и сферам деятельности, осуществляемым подчиненными работниками, что ограничивает масштаб возглавляемого подразделения и возможности руководителя более эффективно им управлять.

2.2 Ценообразование в жилищном хозяйстве

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – результат договоренности сторон договора управления многоквартирным домом. Управляющая организация не может в одностороннем порядке (без согласования с собственниками помещений, выражающегося в принятии решения их общим собранием) устанавливать и (или) изменять размер платы (Постановление ФАС СЗО от 17.12.2009 по делу №А66-5611/2009). Однако, прежде чем предложить жильцам ту или иную цену, следует определить ее для себя.

При установлении цены содержания и ремонта жилого помещения первичен перечень работ и услуг. Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения без определения соответствующего ей перечня работ и услуг не имеет смысла. Между тем на практике многие управляющие

организации не утруждаются планированием конкретных видов и объемов работ, объявляя лишь общий размер платежа. В этой ситуации получается, что собственники помещений не дают управляющей организации конкретного задания, следовательно, не могут проконтролировать его выполнение. Становится нереализуемой норма о соразмерном уменьшении платы за содержание и ремонт при не установлении периодичности выполнения определенных работ (для которых периодичность не определена нормативными актами). Также управляющая организация принимает на себя ответственность за надлежащее состояние общего имущества в целом (это дает жилинспекции возможность штрафовать ее за любое нарушение), но на деле не несет перед собственниками помещений ответственности за выполнение каких-либо конкретных работ.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня являются существенными условиями договора управления (п. 3 ст. 162 ЖК РФ). Указанный перечень подлежит утверждению на общем собрании собственников помещений (п. 17 Правил содержания и ремонта общего имущества). Все минимально необходимые работы по обслуживанию многоквартирных домов перечислены в Правилах эксплуатации жилфонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170. Также в качестве основы при разработке перечня работ и услуг для конкретного дома можно воспользоваться Приложением 2 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75. Действующее жилищное законодательство предполагает, что перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается для каждого конкретного многоквартирного дома с учетом его характеристик. Соответственно, и размер платы будет индивидуальным для каждого дома.

Существует мнение, что стороны договора управления многоквартирным

домом объективно не могут определить конкретный перечень работ, поскольку неизвестно, какие именно работы потребуется выполнить в доме в течение срока действия договора. Такой вывод прозвучал в Постановлении ФАС ЗСО от 23.12.2009 по делу №А45-22500/2009 применительно к вопросу привлечения управляющей организации к административной ответственности за нарушение Правил содержания общего имущества. Арбитры продолжили: данный договор нельзя отнести к договору возмездного оказания услуг, а соответственно, нельзя и принять во внимание, что ответственность управляющей организации ограничивается обязательствами по соответствующему договору. Однако такой подход представляется весьма спорным.

Предлагаемый собственникам помещений размер платы должен быть обоснованным и должен обеспечивать управляющей организации рентабельность. В связи с этим особую важность приобретает планирование на предприятии. Если организация только выходит на рынок управления жилфондом, ей нужно спланировать себестоимость работ, что фактически означает составление сметы. При планировании себестоимости работ можно воспользоваться следующими нормативными документами:

Методическими рекомендациями по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденными Приказом Госстроя России от 28.12.2000 №303;

Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными Приказом Госстроя России от 09.12.1999 №139;

Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденными Приказом Госстроя России от 22.08.2000 №191.

Также в помощь хозяйствующим субъектам предлагаются различные методические рекомендации, иные пособия, не имеющие статуса нормативного документа, и программные продукты, предназначенные для определения стоимости работ по содержанию и ремонту конкретного дома. Кроме того, на

рынке представлены консалтинговые компании, специализирующиеся на услугах по обоснованию тарифов.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не подлежит государственному регулированию, порядок ее формирования законом не закреплен. Правило о тождестве цен приобретения и реализации распространяется только на предоставление коммунальных услуг управляющей организацией (п. 15 Правил предоставления коммунальных услуг). Компания вовсе не обязана исчислять плату за содержание и ремонт жилого помещения для жильцов многоквартирного дома, исходя только из своих фактических расходов на оплату соответствующих работ и услуг, выполненных привлеченными организациями. Ничто не мешает управляющей компании применить наценку к стоимости подрядных работ. Аналогичным образом не регламентируется размер рентабельности при выполнении каких-либо работ силами штатных работников.

Чтобы соблюсти право потребителей на изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, стоимость каждой услуги и работы должна быть определена отдельно. Причем такая детализация целесообразна в договоре управления (и, соответственно, в отчете управляющего перед собственниками помещений), в то время как в платежном документе, как правило, не требуется разделять плату за содержание и ремонт жилого помещения на составляющие.

Нередко в платежных документах можно встретить наряду со строками Содержание и ремонт жилого помещения, Капитальный ремонт общего имущества такие строки, как Вывоз ТБО, Обслуживание лифтов. Несмотря на то что, форма платежного документа не утверждена на законодательном уровне, квитанции с указанием всех перечисленных выше услуг одновременно не только выглядят нелогично, но и не соответствуют Правилам содержания общего имущества. Так, вывоз ТБО и обслуживание лифтов являются составными частями услуги по содержанию общего имущества наряду с уборкой помещений общего пользования, обеспечением мер пожарной

безопасности, а также осмотрами общего имущества. Выделение отдельных составляющих содержания общего имущества может дать повод считать, что вывоз ТБО и обслуживание лифтов не относятся к содержанию, что, хоть и вызывает много споров среди обывателей, с точки зрения действующего законодательства неверно.

Хотелось бы отметить, что уже более двух с половиной лет в НК РФ существует льгота по НДС для компаний, осуществляющих управление многоквартирными домами, а именно, в соответствии с п. 3 ст. 149 НК РФ, но практика применения этой льготы имеет множество нюансов.

При согласовании в договоре размера платы за содержание и ремонт жилого помещения управляющей организации, являющейся плательщиком НДС, целесообразно отдельно указать на включение в цену суммы налога. В дальнейшем это позволит избежать разногласий с налоговиками и потребителями.

Напомним, что в силу п. 1 ст. 168 НК РФ при реализации работ, услуг налогоплательщик дополнительно к цене (тарифу) реализуемых работ, услуг обязан предъявить покупателю сумму налога (исчисляется как соответствующая налоговой ставке процентная доля цены и в расчетных документах выделяется отдельной строкой). Однако из этого правила есть исключение: согласно п. 6 ст. 168 НК РФ при реализации работ, услуг населению по розничным ценам (тарифам) сумма НДС включается в эти цены (тарифы) и в чеках и других документах, выдаваемых покупателю, не выделяется. Иначе говоря, налогоплательщик обязан указать в договоре цену с учетом налога (Письмо Минфина России от 06.02.2008 №03-07-14/04). Следовательно, управляющая организация – плательщик НДС не вправе устанавливать цену так: «Размер платы за содержание и ремонт составляет 14 руб. в расчете на 1 кв. м площади помещения без учета НДС». Чтобы при выставлении расчетных документов правомерно увеличивать цену на сумму налога, значение цены с учетом НДС следует прописать в договоре.

Если организация является плательщиком НДС и реализует работы,

услуги населению по розничным ценам, по умолчанию считается, что цены включают в себя НДС. Поэтому при отсутствии в тексте соглашения специальных оговорок относительно НДС (например, «размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 14 руб. в расчете на 1 кв. м») управляющая организация не вправе увеличивать цену на сумму налога.

Подчеркнем, что не выделение суммы НДС при реализации работ, услуг населению не влечет освобождение продавца от исполнения обязанностей налогоплательщика (Постановление Президиума ВАС РФ от 09.04.2009 №15613/08). В ситуации, когда налогоплательщик обязан уплачивать НДС, но цена установлена без учета налога (и об этом специально сообщалось потребителям), возникает вопрос о порядке расчета налога: начислять его сверху на установленную цену либо считать, что тариф всегда включает сумму НДС, и вычленять налог из тарифа по расчетной ставке 18/118. Арбитражная практика свидетельствует о том, что инспекторы предпочитают второй вариант, более выгодный для управляющей организации (Постановления ФАС ПО от 17.11.2009 по делу №А55-19772/2008, от 30.10.2009 по делу №А55-16880/2008). Получается, что НДС в любом случае не может увеличивать розничную цену, и для организации, являющейся налогоплательщиком, считается, что цена всегда содержит налог.

По моему мнению, это допустимо только в рамках реализации работ, услуг населению по розничным ценам. При реализации в обычном порядке организация не вправе самостоятельно вычленять НДС из стоимости товаров, работ, услуг, выставленной покупателям. Ведь в общем случае согласно п. 1 ст. 168 НК РФ налог предъявляется к уплате покупателем дополнительно к цене (Постановление ФАС ПО от 07.05.2009 по делу №А12-11703/2008). Суммы НДС, начисленные, но не предъявленные потребителям при реализации работ, услуг, Минфин не разрешает включать в расходы, уменьшающие налогооблагаемую прибыль налогоплательщика, поскольку этот случай не предусмотрен в ст. 170 НК РФ (Письмо от 07.06.2008 №03-07-11/222).

Несомненно, разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме и установление цен для каждой такой услуги и работы – трудоемкий процесс, требующий некоторых знаний и навыков. На практике многие управляющие организации предпочитают сэкономить на работе инженеров и экономистов и не только не расшифровывают перечень услуг и работ, но и не разрабатывают собственные значения размеров платы за содержание и ремонт. Самый простой и дешевый выход – включить в договор управления домом условие о применении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного органом местного самоуправления. Тем более что собственники помещений зачастую считают его справедливым и достаточным.

В соответствии с п. 3 ст. 156 ЖК РФ органы местного самоуправления устанавливают:

-для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда – размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения;

-для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, – размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Наличие размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного специально для нанимателей помещений муниципального и государственного жилфонда, само по себе не означает, что таким образом определена стоимость услуг и работ управляющей организации. Как правило, размер платежей собственников помещений устанавливается на их общем собрании и включается в договор управления домом. Законодательством предусмотрен лишь особый порядок расчетов с нанимателями, однако управляющая организация имеет право на получение платы за содержание и ремонт жилого помещения в полном объеме согласно договору управления (п. 4 ст. 155 ЖК РФ). В соответствии с п. 1 ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон (в данном случае –

управляющей организацией и собственником помещений – наймодателем). В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления. В рассматриваемой нами ситуации применение ставок, утвержденных органом местного самоуправления, базируется на соглашении сторон, поскольку размер платы за содержание и ремонт не подлежит государственному регулированию. Поэтому только при согласовании управляющей организацией и собственниками помещений условия о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, соответствующем утвержденному органом местной власти для нанимателей, цена работ и услуг исполнителя будет равна платежам, установленным органом местного самоуправления. Ссылку в договоре на цены, утверждаемые для нанимателей казенного жилфонда, следует рассматривать как порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, который в силу п. 3 ст. 162 ЖК РФ является существенным условием договора управления многоквартирным домом.

Удобство установления размера платы данным способом в подавляющем большинстве ситуаций нивелируется недостатками использования такого размера платы в работе. Дело в том, что установленный органами власти размер платы не позволяет провести в конкретном многоквартирном доме все необходимые работы. В Письме от 06.03.2009 №6177-АД/14 Минрегион отметил: с учетом существенных отличий в техническом состоянии многоквартирных домов, перечней заказываемых и выполняемых услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах управляющим организациям целесообразно отказаться от практики предложения собственникам помещений в многоквартирном доме размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, равного размеру платы, установленному органом местного самоуправления для нанимателей.

Но и это еще не все неблагоприятные обстоятельства, возникающие при фактической передаче полномочий по определению размера платежей жильцов

за работы и услуги управляющей организации. Давая в договоре управления многоквартирным домом ссылку на размеры платы, утвержденные органами власти, следует помнить о налоговых рисках. В этой ситуации налогоплательщик полностью зависит от воли чиновников, которые на свое усмотрение устанавливают плату с учетом НДС или без включения налога, что подчеркивают в соответствующих нормативных актах.

Если в нормативном документе будет написано, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей помещений муниципального и государственного жилфонда составляет 14 руб. с учетом НДС, трудности могут возникнуть у организаций, не уплачивающих налог по той или иной причине. Так, например, организация, применяющая УСНО и выставляющая населению счета из расчета 14 руб. на 1 кв. м площади, столкнется с необходимостью уплатить НДС в бюджет. Согласно пп. 1 п. 5 ст. 173 НК РФ, если лицо, не являющееся налогоплательщиком, выставило покупателям счета-фактуры с выделением суммы НДС, оно обязано уплатить такую сумму налога в бюджет. Несмотря на то что управляющая организация не выставляет населению счета-фактуры с выделением суммы НДС, в «жировках» НДС также не указывается, основания для уплаты налога в бюджет все же есть.

Так, в Постановлении от 27.08.2009 по делу №А19-3686/09 арбитры ФАС ВСО подтвердили правомерность претензий налоговой инспекции к управляющей организации, собиравшей плату с собственников помещений, исходя из размера, утвержденного органом местного самоуправления с учетом НДС. Рассуждения суда сводились к тому, что стоимость услуг (установленный размер платы) содержала НДС, следовательно, полученные от населения суммы также включали в себя НДС, в то же время выставление счетов-фактур населению Налоговым кодексом не предусмотрено (п. 7 ст. 168). Таким образом, ситуация полностью регулируется пп. 1 п. 5 ст. 173 НК РФ, и управляющая организация должна уплатить НДС в бюджет. Заметим, что в этом конкретном случае налоговый орган рассчитал недоимку, исходя только

из фактически полученных от населения денежных средств. Между тем в п. 5 ст. 173 НК РФ речь идет о сумме, выставленной в счете-фактуре, независимо от размера поступивших денежных средств. Однако, учитывая кассовый метод признания доходов при применении УСНО, у инспекторов, возможно, даже не будет необходимой информации для взыскания НДС с начисленной населению платы.

Несмотря на то, что инспекторы на практике начисляют «упрощенцам» пени и штрафы за неуплату НДС, суды признают это неправомерным. Причина в том, что неблагоприятные последствия в виде уплаты пени и штрафа могут возникать только у лиц, имеющих статус плательщика НДС (см. ст. ст. 75, 119, 122 НК РФ). Организация, применяющая УСНО, не является налогоплательщиком на основании п. 2 ст. 346.11 НК РФ. Эта позиция преобладает в судебной практике (Постановления ФАС ВСО от 27.10.2009 по делу №А78-1910/2009, ФАС МО от 30.11.2009 №КА-А40/12713-09, ФАС УО от 30.11.2009 №Ф09-9330/09-С2).

В рассматриваемой ситуации также следует принять во внимание, что суммы НДС не увеличивают доходы участника УСН. Такой вывод, основанный на определении дохода (ст. 41 НК РФ), изложен в Постановлении Президиума ВАС РФ от 01.09.2009 №17472/08: суммы, неосновательно исчисленные и полученные в качестве налога на добавленную стоимость плательщиком налога по упрощенной системе налогообложения, не являются его доходом для целей исчисления уплачиваемого им налога. Поэтому управляющей организации, уплатившей НДС в бюджет после предъявления налоговой инспекцией претензий, также можно скорректировать доходы, признаваемые при расчете единого налога. Поскольку допущенная ошибка привела к излишней уплате единого налога, налогоплательщик вправе не представлять уточненную декларацию за прошедшие периоды, а провести перерасчет налоговой базы текущего периода (абз. 3 п. 1 ст. 54 НК РФ).

Пример. ООО УК «Монолит», применяющее УСНО, заключило договоры управления с собственниками помещений в многоквартирных домах, согласно

которым размер платы за содержание и ремонт жилого помещения принимается равным размеру платы, установленному органом местного самоуправления для нанимателей. Постановлением главы муниципального образования утверждены цены с учетом НДС. От информационно-расчетного центра, привлеченного для расчета и сбора платежей населения, в 2019 г. поступило 8 650 230 руб. (вознаграждение агенту выплачивается отдельно и не удерживается им из перечисляемых обществу сумм). Эту сумму ООО УК«Монолит» указало в книге доходов и расходов и в декларации за 2019 г. В июне 2020 г. по результатам выездной налоговой проверки вынесено решение об отказе в привлечении налогоплательщика к налоговой ответственности и предложено уплатить недоимку по НДС в размере 1 319 527 руб. Организация признала претензии инспекторов. ООО УК «Монолит» является субъектом малого предпринимательства и воспользовалось правом вести бухгалтерский учет кассовым методом.

В бухгалтерском учете общества будут составлены проводки:

Таблица 1. «Проводки бухгалтерского учёта»

Содержание операции	Дебет	Кредит	Сумма, руб.
В 2019 г.			
Отражены доходы от реализации услуг и работ по договорам управления многоквартирными домами	51	90.1	8 650 230
В 2020 г.			
Недоимка по НДС перечислена в бюджет	68	51	1 319 527
Внесены исправления, относящиеся к 2019 г. (из состава доходов исключена сумма НДС) (8 650 230 руб. * 18/118)	91.2	68	1 319 527

Если в местном нормативном акте размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей помещений государственного и муниципального жилфонда установлен без НДС, особое внимание следует обратить на это управляющим компаниям, являющимся плательщиками НДС. Отсутствие в утвержденной цене налога не снимает с налогоплательщика обязанности исчислять НДС и уплачивать его в бюджет. Повторим, что в

случае оказания услуг населению по розничным ценам НДС нужно рассчитывать путем «извлечения» его из утвержденного тарифа (Постановления ФАС ПО от 17.11.2009 по делу №А55-19772/2008, от 30.10.2009 по делу №А55-16880/2008). Причем, поскольку организация является плательщиком НДС, в случае неуплаты спорного налога она будет привлечена к налоговой ответственности в виде штрафа по ст. 122 НК РФ, кроме того, ей начислят пени за несвоевременное перечисление налога.

Даже если размер платы установлен органом местного самоуправления без НДС, налогоплательщик обязан исчислить налог и уплатить его в бюджет.

В приведенных судебных разбирательствах налогоплательщики были освобождены от уплаты штрафа, поскольку арбитры признали отсутствие их вины в неуплате НДС (пп. 4 п. 1 ст. 111 НК РФ). Так, размеры платы устанавливались органом местного самоуправления без учета НДС, а предприятие не было наделено полномочиями по самостоятельному включению в утвержденные в установленном порядке тарифы на оказание услуг по содержанию и ремонту жилого фонда НДС и предъявлению его к уплате населению. Однако на такой исход рассчитывать, по нашему мнению, не стоит. Дело в том, что для управляющей организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме, размеры платежей, утвержденные властями, не являются обязательными для применения. Поэтому вместо ссылки на местный нормативный акт компания могла указать конкретный размер платы и сделать оговорку об НДС. Управляющей организации следует определять налоговую базу, исходя из платы, согласно договору управления, а размер платы, утвержденный нормативным актом, использовать только для формирования задолженности нанимателей.

Вместе с тем если управляющая организация создана в форме муниципального предприятия или учреждения, то орган местного самоуправления имеет право устанавливать тарифы на предоставляемые ею услуги (пп. 4 п. 1 ст. 17 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», абз. 2 п. 1 ст.

424 ГК РФ). В этой ситуации выводы о невиновности налогоплательщика справедливы.

Добавим, что в соответствии с п. 3 ст. 156 ЖК РФ орган местного самоуправления утверждает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не только для нанимателей, но и для собственников помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления домом. Как разъяснил Минрегион в Письме от 12.10.2006 №9555-РМ/07, такое право реализуется только в случае установления платы за содержание и ремонт жилого помещения для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (см. также п. 34 Правил содержания общего имущества). В иных ситуациях диктовать собственникам помещений условия договора управления недопустимо. Однако нередко на практике собственники помещений выбирают какую-либо управляющую организацию, а вот размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на общем собрании не устанавливают. Руководствуясь п. 4 ст. 158 ЖК РФ (если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления), управляющая организация не предпринимает никаких мер, полагая, что по умолчанию применяется размер платы, утвержденный местными властями. Однако согласно позиции Минрегиона (Письмо от 05.03.2009 №6093-АД/14), опирающегося на п. 36 Правил содержания общего имущества, п. 4 ст. 158 ЖК РФ применяется только собственниками помещений, выбравшими непосредственное управление многоквартирным домом. Вместе с тем в спорах о взыскании управляющей организацией задолженности с собственников помещений (если в договоре управления размер платежей не определен) арбитры ориентируются именно на п. 4 ст. 158 ЖК РФ (Постановления ФАС УО от 27.08.2009 №Ф09-5275/09-С5, ФАС ЦО от 25.12.2008 №Ф10-5705/08). В любом случае последствия для управляющей организации одинаковы: независимо от наличия или отсутствия в цене НДС она должна исполнять свои

налоговые обязательства, но увеличивать установленную цену не вправе.

Управляющие организации, которые планируют применять или уже применяют льготу, предусмотренную пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ, должны очень внимательно подойти к определению цен на услуги и работы по содержанию и ремонту жилого помещения.

Этот вопрос приобретает особое значение с учетом позиции Минфина, изложенной в Письме от 23.12.2009 №03-07-15/169. Напомним, что согласно названной норме освобождается от обложения НДС реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, ТСЖ, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги). Эта формулировка указывает на освобождение от налогообложения реализации именно тех работ и услуг, которые были приобретены управляющей организацией у третьих лиц.

Финансисты в названном выше разъяснении сделали акцент также на стоимости этих работ и услуг: от налогообложения налогом на добавленную стоимость освобождаются операции по реализации вышеуказанных работ (услуг) по содержанию, а также ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемые управляющими организациями и ТСЖ по стоимости, соответствующей стоимости приобретения этих работ (услуг) у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги). Иначе говоря, претендовать на применение налоговой льготы управляющая организация может, только если она не создает добавленной стоимости (по аналогии с предоставлением коммунальных услуг). Учитывая цель введения налоговых льгот (устранение излишних операций по начислению налога и применению налогового вычета в том же размере), сказанное чиновниками весьма справедливо. Более того, поскольку сами услуги и работы по содержанию и ремонту, выполняемые

организациями и индивидуальными предпринимателями собственными силами, облагаются НДС в общем порядке, то и освобождение от налогообложения наценки управляющей организации выглядит нелогично.

Минфин установил новые налоговые льготы по НДС применяются, если только управляющая организация реализует собственникам помещений услуги и работы по ценам их приобретения у поставщиков и подрядчиков.

Таким образом, для применения налоговой льготы управляющая организация должна обеспечить раздельный учет операций по реализации работ и услуг, выполненных подрядным и хозяйственным способами. Причем по подрядным работам и услугам, заказанным третьим лицам, учетные данные о перечне, объемах и стоимости приобретенных работ и услуг должны совпадать с аналогичными показателями, касающимися реализации этих работ и услуг собственникам помещений.

Сделанные финансистами выводы имеют существенное влияние на деятельность управляющей организации. Так, она предоставляет коммунальные услуги потребителям по тем же ценам, по которым она приобретает коммунальные ресурсы у ресурсоснабжающих предприятий, в силу Правил предоставления коммунальных услуг. Аналогичное требование выдвинул Минфин в Письме от 23.12.2009 №03-07-15/169 для правомерного применения налоговой льготы, предусмотренной пп. 29 п. 3 ст. 149 НК РФ в отношении коммунальных услуг. Точно так же не начислять НДС при реализации жилищных услуг на основании пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ возможно только при механическом перевыставлении стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполненных третьими лицами, собственникам помещений. Поэтому, если управляющая организация не содержит собственного штата производственных рабочих, все работы поручены подрядчикам, перед ней встает выбор: работать себе в убыток или применять новые налоговые льготы по НДС. Существует мнение, что управляющая организация оказывает услуги управления, которые имеют свою цену и выносятся в отдельную строку платежного документа. Если принять этот

подход, получается, что управляющая организация осуществляет операции по реализации, как не подлежащие налогообложению (коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества), так и облагаемые (так называемые услуги управления). Следовательно, избежать ведения раздельного учета НДС не удастся.

Однако эта позиция представляется необоснованной, поскольку плата «за управление» фактически предназначена для финансирования общехозяйственных расходов управляющей организации и не является платой за какую-либо услугу (например, собственники помещений не имеют возможности отказаться от таких «услуг», как расчет платы за жилищно-коммунальные услуги и выставление платежных документов). Поэтому управляющей организации, чтобы обеспечить себе как минимум безубыточность (покрыть собственные административные расходы), необходимо устанавливать размер платы за содержание и ремонт общего имущества превышающим ее расходы на приобретение работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества. А это означает невозможность применения пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ.

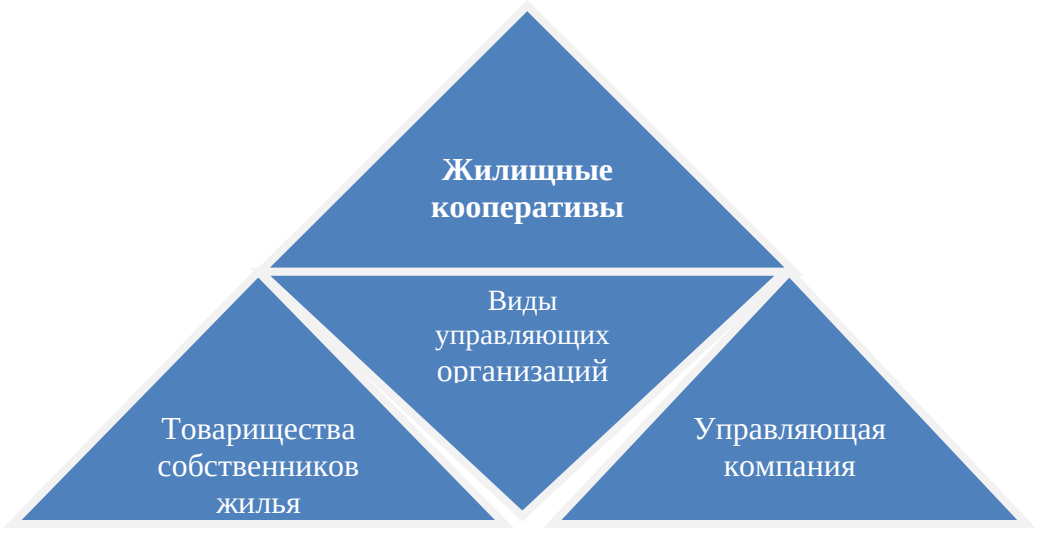
Самостоятельная разработка размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в каждом доме, хоть и затратна, позволит управляющей организации не только обеспечить рентабельность, но и минимизировать налоговые риски. Так, при слепом применении размеров платы, определенных органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилфонда, налоговые обязательства и финансовый результат деятельности зависят от воли властей, включивших или не включивших в тариф сумму НДС. Так, уплатить налог в бюджет придется даже «упрощенцу», если установленная плата содержала НДС. В свою очередь управляющая организация, являющаяся плательщиком НДС, обязана начислять налог независимо от указания на его наличие в утвержденной плате. Стремление применять освобождение от обложения НДС услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества также подразумевает взвешенный

подход к ценообразованию.

2.3Анализ финансово-хозяйственной деятельности организации ЖКХ

Сфера ЖКХ представляет собой совокупность предприятий по обеспечению населения в муниципальных образованиях коммунальными услугами. В данной сфере основу составляют инфраструктурные, технологические и локальные монополии. Стоимость услуг таких предприятий определяется на основе тарифов, формирование которых регулируется государством. В связи с этим к предприятиям данной отрасли применяются повышенные требования по организации бухгалтерского учета и формированию отчетных показателей, а также контролю ценообразования. Одним из важных субъектов на рынке жилищно-коммунальных услуг выступают управляющие организации, виды которых представлены на рисунке 1.

Рисунок 1 –« Виды управляющих организаций»



Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом . Жилищным и жилищно-строительным

кооперативом признается добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом . Такие управляющие организации как товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы являются некоммерческими.

Управляющая компания — юридическое лицо, созданное для управления и/или эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов. Управляющие компании относятся к категории коммерческих организаций и ведут учет и отчетность по общеустановленным стандартам и требованиям. Управление многоквартирным домом управляющей организацией – это упорядочивающая система действий, связанных с осуществлением правомочий и исполнением обязанностей собственника этого имущества, направленная на обеспечение сохранности и эффективного функционирования последнего (с возможным извлечением прибыли), установленная по усмотрению и в интересах собственника и (или) иных лиц в пределах, определенных законом и (или) самим собственником. Далее, в работе будет рассмотрен подробнее такой вид управляющей организации, как управляющая компания. Изучение данного субъекта сферы ЖКХ обусловлено наличием ряда проблем, среди которых наиболее актуальная - рост дебиторской и кредиторской задолженности таких организаций, приводящий к банкротству, при регулярном росте стоимости оплаты за услуги (тарифов). Государство с помощью нормативно-законодательных актов РФ регулирует деятельность и тарифообразование управляющих компаний. Ниже перечислены краткие характеристики каждого нормативного документа:

- Бюджетный кодекс Российской Федерации регулирует финансирование сферы жилищно-коммунального хозяйства средствами, исходящими из бюджета страны ;

- Жилищный кодекс РФ обеспечивает защиту прав и законных интересов граждан, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда ;

- Налоговый кодекс РФ регламентирует порядок формирования финансовых результатов, учитываемых при налогообложении, устанавливает состав затрат по производству и реализации услуг ;

- Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" определяет деятельность органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов страны в формировании тарифов за услуги ЖКХ ;

- Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организации коммунального комплекса» нормативно-правовым актом, основывающим регулирование тарифов ресурсоснабжющих организаций коммунального комплекса ;

- Федеральный закон "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" регламентирует регулирование тарифов на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций коммунального комплекса ;

- Постановление Госстроя РФ "Об утверждении Методики планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно - коммунального хозяйства" является одним из ключевых документов разработанный для единства состава затрат, методов их учета и исчисления себестоимости .

Помимо федеральной законодательной базы каждый регион вправе разрабатывать действующие на его территории нормативные документы, не противоречащие основным правовым актам. Их целью является регулирование отношений, с одной стороны, между органами муниципальной власти и 12 управляющими компаниями, с другой стороны, между предприятиями ЖКХ и их контрагентами, включая юридических и физических лиц, получающих услуги. В большинстве случаев, они касаются особенностей тарифного регулирования, вытекающих из экономической, природно-климатической специфики региона, а также существующих дополнительных источников финансирования. Жилищный кодекс РФ регламентирует для органов

публичной власти порядок проведения мероприятий, направленных на выявление нарушений в деятельности юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, а также оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Органы, уполномоченные проводить данные мероприятия, осуществляют

государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль и

общественный жилищный контроль (рисунок 2).

Рисунок 2-« Виды контроля над деятельностью управляющих компаний»



Из представленных на рисунке 2 видов контроля наиболее эффективным

являются 1 и 2 вид. Контроль осуществляется путем проведения различных

видов проверок на предприятиях, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами. Несмотря на проводимые проверки,

деятельность органов публичной власти в большинстве случаев осуществляется по фактам нарушения прав граждан. Чтобы избежать нарушений, необходим внутренний контроль над деятельностью таких организаций. В Российской Федерации такой внутренний контроль был установлен путем ведения правил о лицензировании деятельности. Были

внесены изменения в Жилищный кодекс РФ. В 10 часть введен раздел: «Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами».

Лицензированием является особый административно-правовой режим, который осуществляется ограниченными или обязывающими правовыми нормами и удостоверяющий право хозяйствующего субъекта на ведение определенной деятельности с соблюдением установленных законом правил.

В России лицензионный контроль осуществляется по следующим законодательным актам:

- Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» ;
- Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности» ;
- Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ;
- были разработаны методические указания о порядке формирования и деятельности лицензионной комиссии для обеспечения деятельности органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в субъекте Российской Федерации.

С 2015 г. управляющие организации должны иметь лицензии на управление многоквартирными домами. Лицензия не требуется для товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов.

Как правило, лицензия предоставляется без ограничения срока еѐ действия, однако действует в том субъекте страны, в котором она выдана.

Организация, желающая получить лицензию на управление многоквартирными домами должна подать заявку в орган государственного

жилищного надзора и выполнить требования, которые должны быть в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

Основной источник финансирования деятельности УК ЖКХ – оплата за услуги жилищно-коммунальной сферы собственниками помещений в МКД. Согласно п. 2 ст. 154 ЖК РФ в плату, вносимую собственником помещений в МКД, входят: оплата, необходимая для содержания и ремонта жилого помещения и общедомового имущества, в нее также входит оплата за услуги и работы, связанные с управлением МКД; взносы на капитальный ремонт; оплата за потребленные коммунальные услуги.

Результат финансовой деятельности управляющей компании отображается в смете доходов и расходов управляющей компании. Возможны случаи, когда средств, поступающих от собственников, слишком мало для выполнения производственного плана. В такой ситуации управляющая компания может прибегнуть к иным источникам финансирования.

Управляющая компания имеет следующую структуру финансовых потоков:

-основные потоки (поступают от собственников и нанимателей помещений и через управляющую компанию распределяются к поставщикам жилищных услуг и коммунальных ресурсов);

-финансирование ремонта жилья (осуществляется через резервный фонд); дополнительные источники финансирования (средства, поступающие от местных органов самоуправления и кредитных организаций);

-возврат займов кредитным организациям, выплаты процентов по ссудам. Использование средств бюджета на капремонт МКД (например, при реализации региональных программ с использованием средств Фонда содействия реформированию ЖКХ) предусмотрено ст. 15 Федерального закона № 185-ФЗ от 21.07.2007. Кроме этого, управляющая компания может привлекать заемные средства на возвратной основе, чтобы осуществить нужные мероприятия.

Проведем анализ жилищного фонда ООО УК "Монолит" в таблице 2.

Таблица 2 – «Характеристика жилищного фонда ООО УК "Монолит"»

Наименование показателя	На 1.01.2019 г	На1.01.2020 г	Изменения
			Абс.
1.Общая жилищная площадь ООО УК «МОНОЛИТ», тыс.кв.м в т.ч. жилой фонд нежилой фонд (арендаторы)	313,5299, 4 14,1	241,8 234,6 7,2	-71,7 -64,8 -6,9
2.Жилая площадь, тыс.кв.м 2.1.количество жилых домов, ед. 2.2.Количество жилых квартир, ед. 2.3.Количество проживающих, чел.	188,9 206 6480 15650	146,3 162 5136 11644	-42,6 -44 -1344 -14006

Количество обслуживаемых домов и квартир ООО УК «Монолит» составляет 162 и 5136 соответственно. Ремонт и надлежащую эксплуатацию жилого фонда осуществляет ООО УК «Монолит» где имеются производственные помещения и механический участок с расположенным оборудованием.

Как видно из таблицы 2 общая жилая площадь ООО УК «Монолит» на конец 2019 г. уменьшилась в связи с тем, что часть жилого фонда была передана другому предприятию и соответственно уменьшились расходы по содержанию жилищного фонда ООО УК «Монолит».

ООО УК «Монолит» обязано предоставить потребителю услуги, соответствующие качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм и условиям договора.

Потребительские свойства и режим предоставления услуг должны соответствовать установленным нормам:

-по теплоснабжению - температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормам и правилам;

-по электроснабжению - параметрам электрической энергии по действующему стандарту;

-по холодному водоснабжению - гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;

-по горячему водоснабжению - гигиеническим требованиям по свойствам, составу и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;

-по канализации - отведению сточных вод.

Состав услуг, предоставляемых потребителю, определяется степенью благоустройства жилого дома или квартиры.

Основными задачами анализа объемов оказываемых услуг организацией являются:

-правильная оценка итогов выполнения производственной программы;

-выявление положительного опыта в работе, недостатков и упущений, а также их влияние на выполнение производственной программы;

-изыскание резервов для улучшения технико-экономических показателей, повышения уровня обслуживания потребителей, снижения себестоимости, повышения рентабельности.

Основным показателем, характеризующим производственную деятельность организации, осуществляющей регулируемую деятельность, является общий объем доходов от реализации по каждому виду услуг основной деятельности предприятия.

Анализ динамики и выполнения плана оказания услуг начинается с изучения динамики реализации услуг.

Уровень оснащенности жилищного фонда ООО УК «Монолит» видами благоустройства находится на хорошем уровне (90-95%). Однако, с каждым годом увеличиваются затраты на эксплуатацию жилья, построенного более полувека назад. Кроме того, имеется серьезная проблема в связи с тем, что в этих домах имеются деревянные перекрытия, срок службы которых согласно СНиП составляет 25-30 лет (28,4%). Проживание становится небезопасным, т.к. в некоторых квартирах обваливаются потолки. ООО УК «Монолит» необходимо отселять из них жителей и ставить эти дома на капитальный ремонт, однако недостаток средств не позволяет пока решить эту проблему.

С точки зрения энергосбережения жилой фонд является неэффективным,

т.к. дома, построенные в 70-80 г. из панелей, недостаточно удерживают тепло, что ведет для ООО УК «Монолит» к дополнительным затратам на отопление, не случайно в настоящее время СНиП на строительство домов предусматривает, что толщина стен из кирпича должна быть 1,3 м. Важным в этом плане ООО УК «Монолит» является внедрение новых более «теплых» материалов для строительства жилья, например таких, как пенозолобетон. Кроме того, далеко не все дома не оборудованы средствами регулирования и учета расхода тепловой энергии, горячей и холодной воды, природного газа, в результате чего у части населения нет стимулов к экономии теплоэнергоресурсов.

Имеются реальные предпосылки для внедрения приборов учета и регулирования расходов теплоэнергоресурсов в целях повышения эффективности эксплуатации жилого фонда.

Для всесторонней оценки эффективности торговой деятельности используются различные показатели: товарооборот, прибыль, рентабельность, издержки обращения и др.

По данным балансов предприятия за 2018-2020 годы можно проанализировать основные показатели деятельности предприятия за три отчетных года (таблица 3, Приложение 1).

Экономические показатели деятельности предприятия за 2018-2020 гг. приведены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – «Экономические показатели деятельности предприятия ООО УК «Монолит» за 2018 - 2020 гг., тыс.руб.»

Показатель	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Отклонение 2018 г./ 2020 г.
Себестоимость проданных товаров	151516	242560	349301	197785
Выручка (нетто) от реализации услуг	203929	333565	486205	282276
Прибыль до налогообложения	20670	38030	42101	21431
Прибыль от продаж	17082	42012	62481	45399
Прибыль от обычной деятельности	14747	25058	20704	5957
Валовая прибыль	52413	91005	136904	84491

Как показывают данные таблицы 3.1, валовая прибыли за исследуемый период увеличилась практически втрое, что в целом отражает общую картину темпов роста всех показателей предприятия за исследуемый период, что говорит о хорошем управлении прибылью. Экономические показатели отражают хороший темп роста предприятия, даже при том, что себестоимость продукции тоже растет.

По анализу отчета о прибылях и убытках видно, что выучка (нетто) от продажи товаров (продукции, работ, услуг) в 2018 г. составила 203929 тыс. руб. и к 2020 году увеличилась до 486205 тыс. руб., что является положительным моментом и обусловлено ростом объемов продаж продукции. Себестоимость проданных товаров в 2018 году составила 151316 тыс. руб. и к 2020 году увеличилась до 349301 тыс. руб. Рост себестоимости является отрицательным фактором, но так как темп роста выручки превышает темп роста себестоимости (2,384 > 2,308), то является оправданным.

Валовая прибыль имеет тенденцию к увеличению, это положительный момент работы предприятия.

Чистая прибыль в 2018 г. составила 13885 тыс. руб. и возросла к 2020 г. до 20704 тыс. руб.

Аналитический баланс ООО УК «Монолит» (Пассив) так же представлен в Приложении 1 таблице 3.2.

Отсюда можно сделать вывод - предприятие работает эффективно, так как получает прибыль, и в дальнейшем выполняет свои функции.

Показатели рентабельности характеризуют эффективность работы предприятия в целом, доходность различных направлений деятельности (производственной, коммерческой, инвестиционной и т.д.); они более полно, чем прибыль, характеризуют окончательные результаты хозяйствования, потому что их величина показывает соотношение эффекта с наличными или потребленными ресурсами. Эти показатели используют для оценки деятельности предприятия и как инструмент в инвестиционной политике и ценообразовании.

Оценка рентабельности хозяйственной деятельности предприятия представлена в таблице 4 Приложения 2.

Общая рентабельность, как показано в таблице 2.1, в 2020 г. составила 8,7% или один рубль выручки от продаж генерирует 0,087 руб. прибыли до налогообложения. В динамике показатель снизился на 1,5%.

Рентабельность издержек в 2020 г. составила 39,2%. По сравнению с 2018 г. коэффициент увеличился на 4,6%, или рубль себестоимости генерирует предприятию в 2020 г. больше валовой прибыли на 0,046 руб.. Положительная тенденция.

В 2020 г. рентабельность продаж составила 12,9%. В динамике произошло увеличение показателя на 4,5%, или выручка от реализации приносит на 0,045 руб. больше прибыли от продаж. Положительная тенденция.

Оценку рентабельности использования капитала (активов) предприятия проведем в таблице 4.1 Приложения 2.

Экономическая рентабельность, как показано в таблице 4.1, в 2020 г. составила 6,2%. По сравнению с 2018 г. финансовый капитал приносит прибыли до налогообложения больше на 0,021 руб., то есть, в динамике наблюдается стабильность эффективности работы предприятия.

Коэффициент самоокупаемости предприятия показывает, сколько 1 рубль себестоимости генерирует выручки от продаж. В 2020 г. он равен 1,392, увеличился на 0,046.

Основной капитал в 2020 г. сформировал прибыли до налогообложения в размере 0,096 рубля. По сравнению с 2018 г. фондорентабельность увеличилась на 0,041 руб. или на 4,1%. Основные средства работают эффективно.

Отчёт о прибылях и убытках так же указан в Приложении 2 таблице 4.2.

Проведем анализ по таблицам аналитического баланса, представленного в Приложении 1.

Валюта баланса растет в течение всего исследуемого периода. В 2018 году она составила 501076 тыс. руб. и увеличилась в 2020 году до 681390 тыс. руб.

Это является положительным моментом, так как валюта баланса, характеризующая денежный и производительный капитал, должна иметь повышательную тенденцию, что обеспечивает рост имущественного потенциала предприятия и увеличения финансовых результатов.

Соотношение внеоборотных активов и оборотных активов имеет следующий вид: в 2018 году - 75,5% / 24,5%, 2019 - 68,8% / 31,2%, 2020 - 64,6% / 35,4%.

Таким образом, на исследуемом предприятии решающей частью имущества являются внеоборотные активы, что является положительным моментом, так как темпы роста текущих активов не успевают за темпами роста оборотных активов, что не позволяет наращивать физические объемы производства.

В составе внеоборотных активов большую долю занимают основные средства. Их доля имеет тенденцию к снижению. В 2018 - 51,4%, 2019 - 47,4%, 2020 - 47,4%.

Оборотные активы на исследуемом предприятии составляют почти половину валюты баланса. В 2018 - 24,5%, 2019 - 31,2%, 2020 - 35,4%, но наблюдается тенденция к стабильности.

А также краткосрочная дебиторская задолженность имеет тенденцию к снижению. Долгосрочная дебиторская задолженность практически отсутствует.

Таким образом, на исследуемом предприятии наблюдается преобладание собственного капитала, что является положительным моментом, так как темпы роста собственного капитала должны обгонять темпы роста заемного капитала.

Общую картину состояния и тенденции развития трудовых ресурсов предприятия дает анализ изменения среднесписочной численности работников, проведенный по категориям персонала, что позволяет оценить также состав и структуру трудовых ресурсов.

В качестве, источников информации, для анализа привлекается планово-учетная документация.

Основные показатели, характеризующие трудовой потенциал по

организации ООО УК «Монолит» по структуре и динамике в 2019-2020 гг прдставлены в Таблице 5 Приложения 3.

Обеспеченность и качество рабочей силой по производственному отделу ООО УК «Монолит» (далее ПО) в 2019-2020 гг. характеризуется данными таблице 6.

Таблица 6– «Состав ООО УК «Монолит» по категориям работающих в 2019-2020 гг.»

Категория персонала	2019 г.		2020 г.		Изменения к 2019 г.
	человек	% к итогу	человек	% к итогу	человек
Основные рабочие	30	53,6	31	57,4	+1
Вспомогательные рабочие	12	21,4	9	16,6	-3
Итого: рабочие	42	75	40	74	-2
Руководители, специалисты и служащие	14	25	14	26	0
Весь персонал	56	100,0	54	100,0	-2

Из данных таблицы 6 видно, что промышленно-производственный персонал в отчетном периоде по сравнению с аналогичным периодом 2019 года снизился на двух человек, или на 3,6 процента (2/56×100).

Общая численность работников производственного отдела на 01.01.2020 г. составляет 54 человека.

Необходимость анализа численности персонала по категориям обуславливается тем, что каждая категория имеет неодинаковое отношение к производственному процессу. Численность руководителей, специалистов и служащих не должна быть выше предусмотренной планом. По производственному отделу ООО УК «Монолит» за отчетный и предшествующий период их численность оставалась постоянной (14 человек) и совпадала с плановым значением. Это положительный фактор, так как повышение этого контингента работающих против плана отрицательно сказывается на повышении объема выпуска продукции, снижает производительность труда и ухудшает другие экономические показатели работы организации при прочих равных производственных условиях.

Из данных таблицы 4 видно, что количество основных рабочих в производственом отделе по сравнению с 2019 годом увеличилось на одного человека, или 3,3 процента (1/30×100). Численность же вспомогательных рабочих снизилась на три человека, или на 25 процентов (3/12×100). Снижение численности вспомогательных рабочих оказывает влияние на ритмичность работы ООО УК «Монолит», величину внеплановых простоев оборудования, а также на постановку ремонтного дела.

На предприятии произошли структурные сдвиги в образовательном уровне работников: сократилась абсолютная численность рабочих, имеющих неполное среднее образование, увеличилось число рабочих, имеющих общее среднее и среднее техническое образование. Среди руководителей, специалистов и служащих остался один работник с незаконченным высшим образованием, в возрастной структуре также произошли изменения: в группе работников в возрасте 37 лет и старше темп уменьшения численности за истекший период составил 11,1 процента, при этом возрастная группа от 26 до 36 лет (как наиболее продуктивная) увеличилась на 15,4 процентов.

Данные таблицы 7 позволяют проанализировать данные о движении кадров в динамике по сравнению с 2019 годом.

Таблица 7 – «Движение рабочих кадров ООО УК «Монолит» за 2019 - 2020 гг.»

Показатели	2019 г.	2020 г.	Темп роста 2020 г. в % к 2019 г.
Среднесписочное число рабочих	56	54	96,4
Принято - всего	4	3	75
Выбыло - всего	7	5	71,4
В том числе в связи с:			
переходом на учебу, призывом на военную службу, уходом на пенсию и другим причинам, предусмотренными законом	3	1	0,33
по собственному желанию	4	4	100
по сокращению штатов			
Коэффициент оборота по приему	7,1	5,6	78,9
Коэффициент оборота по выбытию	12,5	9,3	74,4
Коэффициент текучести	7,1	7,4	104,2

Из данных таблицы 7 видно, что оборот по приему рабочей силы в организации уменьшился по сравнению с 2019 годом на 21,1 процент, по выбытию - на 25,6 процента. Понижение уровня выбытия рабочих по сравнению с прошлым годом в основном обусловлено по уважительным причинам на два человека. Коэффициенты оборота рабочей силы по приему в отчетном периоде свидетельствуют о том, что в 2020 году из каждых 100 рабочих 5 вновь приняты организациям, тогда как в 2019 году из 100 рабочих вновь приняты организациям 7 человек.

Данные таблицы 6 показывают, что в отчетном периоде коэффициент текучести кадров увеличился на 4,2%.

Влияние численности рабочих на объем выпуска продукции определим, используя данные таблицы 8.

Таблица 8 –«Влияние численности рабочих на объем услуг на 2020 г.»

Показатели	План	Факт	Абсолютное отклонение
Объём услуг по ремонту, тыс.руб.	23830	20115	-3726
Среднесписочное число работающих - всего. В том числе рабочих	58 45	54 40	-4 -5
Общее число человеко-дней, проработанных всеми рабочими в течение отчетного периода	9360	8240	-1120
Общее число человеко-часов, проработанных всеми рабочими в течение отчетного периода	74692,8	65508	-9184,8
Число дней, проработанных одним рабочим	208	206	-2
Продолжительность рабочего дня, ч.	7,98	7,95	-0,03
Среднегодовая выработка на одного работающего, руб.	410,9	372,3	-38,6
Среднегодовая выработка на одного рабочего, руб.	529,6	502,6	-27
Среднедневная выработка на одного рабочего, руб.	2,55	2,4	-0,15
Среднечасовая выработка на одного рабочего, руб.	0,32	0,3	-0,02

Из данных таблицы 8 видно, что на анализируемом предприятии фактическая численность рабочих меньше, чем предусмотрено планом, на 4 человека. Среднегодовая плановая выработка на одного рабочего предусмотрена в размере 529,6 тыс. руб.

Чтобы установить влияние изменения численности рабочих против плана

на объем выпуска продукции (услуг), нужно среднегодовую плановую выработку одного рабочего умножить на отклонение численности от плана. Так произведем расчет влияния уменьшения численности против плана на объем производимых ремонтов (услуг):

(45 - 40) × 529,6 = 2648.

То есть меньшая против плана численность рабочих дает недовыполнение плана на 2648 тыс. руб.

Снижение против плана числа рабочих на ООО УК «Монолит» сказывается отрицательно на объемах ремонта. Рассматривая данные таблицы 6, можно сделать выводы, что ни один из запланированных показателей не довыполнен, что привело к значительному разрыву между плановым и фактическим показателем объёма услуг в денежном выражении.

Анализ динамики и выполнения плана по уровню трудоемкости ремонтов (услуг) ООО УК «Монолит» рассмотрен в таблице 9.

Таблица 9- «Анализ динамики и выполнения плана ООО УК «Монолит» по уровню трудоемкости ремонтов за 2019 - 2020 гг.»

Показатели	2019г.	2020 г.		Рост уровня показателя, %		
		план	факт	план к 2019 г.	факт к 2019г.	факт к плану
Товарная продукция (Объём услуг по ремонту), тыс. руб.	22140	23830	20114	107,6	90,8	84,4
Отработано всеми рабочими человеко-часов	70718	74692,8	65508	105,6	92,6	87,7
Удельная трудоемкость на 1 тыс. руб.	3,19	3,13	3,26	98,1	102,0	104,0
Среднечасовая выработка, руб.	313,1	319,0	306,9	101,9	98,0	96,2

Из таблице 9 видно, что плановое задание по снижению трудоемкости ремонтов (услуг) по ПО ООО УК «Монолит» значительно не довыполнено. Плановое задание по снижению трудоемкости ремонта к прошлому году: 3,13 : 3,19 × 100 = 98 процентов; 98 - 100 = -2 процента, то есть планировалось

снизить трудоемкость по сравнению с прошлым годом на 2 процента. Фактически же произошло увеличение трудоёмкости к уровню прошлого года: 3,26 : 3,19 × 100 = 102 процента; 102 - 100 = 2 процента, что является негативным моментом.

Плановый прирост производительности труда (часовой выработки) за счет снижения трудоемкости ремонтов (услуг), по формуле:

Изменение СВ = Изменение ТЕ%×100/100-изменение ТЕ%, (1)

где ТЕ - трудоёмкость;

СВ - среднечасовая выработка.

2 × 100 / 100 - 2 = 2 процента.

Фактическое снижение производительности труда (часовой выработки) за счет повышения трудоемкости ремонтов (услуг) к уровню прошлого года:

2 × 100 / 100 + 2 = 1,96 процента

План по снижению трудоемкости не выполнен, в результате чего среднечасовая выработка по производимым ремонтам (услугам) уменьшилась на 0,04 процента (2 - 1,96).

Зная, как изменилась среднечасовая выработка, можно определить изменение трудоемкости ремонтов (услуг) по формуле:

Изменение ТЕ% = изменение СВ%×100/100 + изменение СВ% (2)

То есть:

плановое изменение трудоемкости = 2 × 100 / 2 + 100 = 1,96 %;

- фактическое изменение трудоемкости = 1,96 × 100 / 1,96 + 100 = 1,92 %;

Таким образом, между трудоемкостью продукции и уровнем производительности труда существует обратно пропорциональная связь.

По данным таблицы 8 оценивается выполнение годового плана по производительности труда: по темпам роста производительности труда и по уровню выработки на одного работающего.

Таблица 10 – «Расчет показателей выполнения годового плана по производительности труда за 2019 - 2020 гг.»

Показатели	План 2020 г.	Фактически		Темп роста по сравнению с предыдущим годом, %		Выполнение плана, %
		2019 г.	2020 г.	план	факт	
Объём услуг по ремонту, тыс. руб.	23830	22140	20114	07,63	0,80	84,4
Среднесписочная численность промышленно производственного персонала, человек	58	56	54	103,57	96,43	93,10
Выработка товарной продукции на одного работника промышленно-производственного персонала, тыс. руб.	410,86	395,36	372,30	104	94,2	90,6

Из данных таблицы 10 видно, что в 2020 году было запланировано повысить уровень выработки товарной продукции (услуг) на одного работающего по сравнению с 2019 годом на 4 процента. Однако, уровень выработки не только не достиг планового (-9, 4 процента), но даже не превысил значения прошлого года (-5,8 процента). Это привело к невыполнению плана по выпуску товарной продукции соответственно на 15,6 процента и 1,2 процента.

Причина: потери рабочего времени.

Объем услуг по сравнению с 2019 годом снизился, но так как себестоимость услуг тоже снизилась, то доходы от предоставления услуг возросли.

Потери рабочего времени вызываются технической неисправностью оборудования, организационными неполадками, отсутствием необходимых инструментов, потерями рабочего времени по вине рабочего.

Вывод: Обеспеченность организации трудовыми ресурсами определяется сравнением фактического количества работников с плановой потребностью, поэтому можно сделать вывод, что состав персонала организации ООО УК «Монолит» полностью укомплектован, но это происходит не из-за того, что в организации все благополучно в области управления персоналом, а тому есть

несколько причин:

В организации большая текучесть кадров, но в связи с сокращением штатов этот факт является положительным моментом в работе организации - не приходиться специально сокращать кадры, хотя организация лишается возможности пополнения хорошими специалистами;

С организации уходит персонал рабочих специальностей, что для данного типа организации очень плохо, так как технологические процессы, осуществляемые организациям, так или иначе, связаны с работой слесарей-сантехников;

Снижение против плана числа рабочих на ООО УК «Монолит» сказывается отрицательно на объемах ремонта;

- На предприятии существует проблема потерь рабочего времени. Потери рабочего времени вызываются технической неисправностью оборудования, организационными неполадками, отсутствием необходимых инструментов, потерями рабочего времени по вине рабочего.

Организационное воздействие на структуру управления предприятием осуществляется в большинстве случаев путем организационного регламентирования, нормирования, организационно-методического инструктирования и проектирования.

В сущности, вся система пронизана организационно-распорядительной деятельностью. Организационно-административное воздействие включает в себя следующие компоненты: виды и типы воздействия, адресат, постановка задания и определение критерия его выполнения, установление ответственности, инструктаж подчиненных и т.д.

На основе проведенного анализа можно выделить отрицательные и положительные моменты в организации управления персоналом в условиях кризиса (таблица 11 Приложение 4).

Но все же есть проблемы в деятельности предприятия жилищно-коммунального хозяйства, связанные с высокими рисками в работе таких предприятия в условиях рыночной российской экономики.

С бухгалтерской отчётностью ООО УК «Монолит» можно ознакомиться в Приложении 5.

Для ООО УК «Монолит» можно выделить ряд проблем жилищно-коммунального хозяйства:

- неэффективность организации и низкое качество предоставляемых услуг;
- высокий уровень износа основных средств и, как следствие, постоянно возникающие аварийные ситуации;
- низкая эффективность расходования ресурсов, недостаточное использование ресурсосберегающих технологий.

Основная причина этих и других проблем - низкая инвестиционная привлекательность отрасли. В этой неразрывной связи, для ООО УК «Монолит» стратегия глобальной экономики выражается во внедрении энерго-ресурсо-сберегающих технологий и других мероприятий:

- оснащение муниципального жилого фонда и организаций бюджетной сферы приборами учета и регулирования энергоресурсов и воды. В связи с чем - активная пропаганда и разъяснение населению аспектов реализации мероприятий энерго-ресурсосбережения;
- организация грамотного управления дебиторской задолженностью возникающей в следствии возникающих неплатежей жителей г.Новочеркасск;
- обновление основных фондов;
- внедрение новых технологий в процесс управления предприятием ЖКХ.

Изменить дотационный, высокозатратный характер отрасли ЖКХ в сложившихся условиях позволяет реализация стратегии глобальной экономии и изменение способов хозяйствования с использованием новых технологий в работе персонала и повышение требований к квалификации персонала предприятия.

РАЗДЕЛ 3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖКХ

3.1 Реформа ЖКХ в исследуемом населенном пункте

Современный этап реформы ЖКХ "запущен" Федеральным законом от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", который в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда путем создания некоммерческой организации, осуществляющей функции по предоставлению такой финансовой поддержки, определяет компетенцию, порядок ее создания и деятельности, регулирует отношения между указанной некоммерческой организацией, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Для достижения этих целей государством создана государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, которая на безвозмездной основе осуществляет слудующие функции:

-рассматривает представленные субъектами Российской Федерации заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда;

-принимает решение о соответствии заявок и прилагаемых к заявкам документов установленным требованиям;

-принимает решение о предоставлении финансовой поддержки за счет средств Фонда на основании заявок;

-осуществляет методическое обеспечение подготовки субъектами Российской Федерации заявок и прилагаемых к заявкам документов;

-осуществляет мониторинг реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, а также выполнения предусмотренных настоящим Федеральным законом условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда;

-осуществляет иные предусмотренные настоящим Федеральным законом функции.

Средства поддержки выделяются тем регионам, а затем муниципалитетам, которые на деле создают у себя рынок жилищно-коммунальных услуг. Поощряют конкуренцию среди управляющих компаний, поддерживают товарищества собственников жилья, в общем, выполняют основные условия Федерального закона от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ, по которому реформируется жилищно-коммунальное хозяйство России.

В соответствии со статьей 25 Федерального закона от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ Фонд должен был действовать до 1 января 2012 года и подлежать ликвидации, однако, учитывая накопленный положительный опыт его работы было внесено ряд изменений, предусматривающих в итоге продление срока действия Фонда до 1 января 2026 года.

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. N 270-ФЗ, изменяются условия и порядок предоставления финансовой поддержки за счёт средств Фонда. В частности, уточняется определение аварийного жилищного фонда:

"аварийный жилищный фонд - совокупность жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке до 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации",

а к условиям предоставления финансовой поддержки за счёт средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства относятся:

-реализация региональных программ по модернизации систем коммунальной инфраструктуры;

-осуществление работ по формированию и проведению государственного кадастрового учёта земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома;

-проведение мероприятий, связанных с установкой коллективных (общедомовых) приборов учёта потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг;

-проведение мероприятий, касающихся обеспечения осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, предусмотренных жилищным законодательством,

А также ряд некоторых других мероприятий, направленных на повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

Таким образом, основными направлениями реформирования жилищно-коммунального хозяйства являются:

1)обеспечение финансовой стабилизации жилищно-коммунального хозяйства;

2)обеспечение мер социальной защиты малоимущих граждан при переходе на полную оплату жилищно-коммунальных услуг;

3)формирование рыночных механизмов функционирования жилищно-коммунального комплекса и условий для снижения издержек и повышения качества жилищно-коммунальных услуг;

4)реконструкция, модернизация и развитие жилищно-коммунального комплекса, организация энергоресурсосбережения и привлечение инвестиций в эту сферу;

5)развитие частного сектора в жилищно-коммунальном хозяйстве.

3.2 Совершенствование действующей системы финансирования ЖКХ

Для ООО УК «Монолит» можно выделить ряд проблем жилищно-коммунального хозяйства:

- неэффективность организации и низкое качество предоставляемых услуг;
- высокий уровень износа основных средств и, как следствие, постоянно возникающие аварийные ситуации;
- низкая эффективность расходования ресурсов, недостаточное использование ресурсосберегающих технологий.

Основная причина этих и других проблем - низкая инвестиционная привлекательность отрасли. В этой неразрывной связи, для ООО УК «Монолит» стратегия глобальной экономики выражается во внедрении энергоресурсосберегающих технологий и других мероприятий:

- оснащение муниципального жилого фонда и организаций бюджетной сферы приборами учета и регулирования энергоресурсов и воды. В связи с чем - активная пропаганда и разъяснение населению аспектов реализации мероприятий энергоресурсосбережения;
- организация грамотного управления дебиторской задолженностью возникающей в следствии возникающих неплатежей жителей г.Новочеркасск;
- обновление основных фондов;
- внедрение новых технологий в процесс управления предприятием ЖКХ.

Изменить дотационный, высокозатратный характер отрасли ЖКХ в сложившихся условиях позволяет реализация стратегии глобальной экономии и изменение способов хозяйствования с использованием новых технологий в работе персонала и повышение требований к квалификации персонала предприятия.

Обеспечение финансовой стабилизации работы жилищно-коммунального комплекса Ростовской области является основным условием формирования

рыночных отношений в этом секторе экономики и предполагает осуществление следующих мер, которые носят в основном краткосрочный и среднесрочный характер:

1) реструктуризацию кредиторской задолженности предприятий жилищно-коммунального хозяйства, включающей ежегодную инвентаризацию имеющейся задолженности, подписание актов сверки задолженности с кредиторами и дебиторами, заключение соглашений о реструктуризации долгов, предусматривающих условия и графики их погашения;

2) принятие мер по сокращению дебиторской задолженности, в том числе населения.

3) обеспечение достаточного текущего финансирования предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, что предполагает:

- применение установленного уровня оплаты населением жилищно-коммунальных услуг и максимально-допустимой доли собственных расходов граждан в совокупном доходе семьи в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг;

- повсеместное введение полной оплаты за жилищно-коммунальные услуги второго жилья и жилья, превышающего социальные нормативы;

- включение в бюджеты муниципальных образований в полном объеме сумм на возмещение разницы в тарифах;

- направление на цели восстановления жилищно-коммунального хозяйства муниципального образования средств областного и местного бюджетов;

- реализацию мероприятий по повышению ответственности жителей за оплату жилищно-коммунальных услуг;

- введение платы за наем муниципального жилья, позволяющей дифференцировать оплату жилья в зависимости от его потребительских свойств (качества и местоположения);

- постепенную ликвидацию перекрестного субсидирования коммунальных услуг;

- согласованность сроков действия тарифов на муниципальном уровне с периодами регулирования, установленными Федерацией и областью;

- проведение независимых экспертиз и комплексных проверок предприятий жилищно-коммунального хозяйства с целью выявления нерациональных затрат при осуществлении тарифного регулирования;

- разработку методологии привлечения заемных или кредитных ресурсов на развитие инфраструктуры коммунального хозяйства, позволяющей сгладить влияние на уровень тарифов пикового характера инвестиционных затрат, равномерно распределить их возмещение на более длительный период и сохранить оплату жилищно-коммунальных услуг доступной для населения;

4) организацию работы комиссий на областном и муниципальном уровнях, осуществляющих:

- рассмотрение финансово-экономического положения предприятий жилищно-коммунального хозяйства, планов их оздоровления;

- выработку рекомендаций по обеспечению их устойчивого функционирования, снижению нерациональных затрат, ликвидации дебиторской и кредиторской задолженности.

5) повышение инвестиционной привлекательности отрасли.

Отчет о реализации государственной программы Ростовской области «Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения Ростовской области» за 2020 год можно рассмотреть в Приложении 6.

Качественное и поступательное развитие сферы жилищно-коммунального хозяйства будет служить одним из основных источников экономического развития регионов Российской Федерации ввиду тесного сопряжения отрасли с более чем 30 смежными отраслями. Для обеспечения сбалансированного развития систем коммунальной инфраструктуры с учетом перспективных потребностей должны быть скоординированы механизмы территориального и инвестиционного планирования. В условиях ухудшения макроэкономической конъюнктуры необходимо максимально использовать внутренние резервы для развития жилищно-коммунального хозяйства, связанные с оптимизацией

текущих и инвестиционных расходов, энергосбережением. Одним из важных направлений повышения энергетической эффективности жилищно-коммунального хозяйства является развитие рынка энергосервисных услуг.

3.3 Совершенствование методологической базы установления цен на оказываемые услуги в ЖКХ

Правильность и обоснованность определения тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства является весьма важной проблемой для успешной реализации жилищной реформы.

На мой взгляд:

- основой детального анализа особенностей тарифообразования должны стать формирование баланса материальных потоков или технический аудит;

- расчет себестоимости коммунальных услуг необходимо производить по валовому продукту на основании показаний приборов учета;

- в основу реструктуризации оп латы услуг ЖКХ необходимо поло жить принцип неразрывности материальных потоков, их технологическую взаимосвязь и дифференцирование каждого материального потока по категориям;

- необходимо аннулировать практику завышения отпускных тарифов, производи гелями, получающими дотации из бюджета, и отказаться от идеи перекрестного субсидирования, обосновывая единый тариф для всех групп потребителей;

- процесс нормирования и тарифов образования необходимо связать с процессом оснащения жилищного сектора приборами учета.

При этом следует исходить из следующих положений:

1)без приборов учета вели чина потребления назначается по фактической подаче с учетом местных потерь;

2)при наличии прибора группового учета оплата производится по его показаниям, сумма оплаты при этом делится на всех проживающих;

3)при установке индивидуальных приборов расчет производится на основании их показаний;

4)при наличии и групповых, и индивидуальных приборов жильцам, не имеющим индивидуальных приборов, величина потребления рассчитывается как осредненная разница между показаниями группового и всех индивидуальных приборов.

Из сказанного можно сделать следующие выводы:

а) основой ценовой политики в ЖКХ должны стать дифференцированные тарифы, исчисляемые, исходя из эксплуатационных норм;

б) основа для покупки и оснащения жилищного фонда прибора ми учета - законодательное исключение из оплаты непроизводительных потерь продукции;

в) основа тарифообразования: схема высокий тариф - низкая норма.

Для восстановления нормального функционирования предприятий ЖКХ необходимы большие объемы финансирования. В настоящее время существует, множество вариантов идеальной схемы реформирования финансирования ЖКХ. Муниципалитетам же приходится быть реалистами и делать все для того, чтобы смягчить для населения результаты произошедших изменений (увеличение субсидий). Это дает возможность помогать достаточно большому числу граждан, потому, что доходы большинства населения малы, т.е. предоставление субсидий необходимо. На сегодняшний день при существующей доле платежей населения в 70 % это оптимально, с такими расходами бюджет пока справляется. Сейчас, как известно, происходит изменение системы субсидирования, т.е. уменьшение бюджетного финансирования и переход на хозрасчет. Если же иметь ввиду, что тарифы и расходы вряд ли будут снижаться, со временем получателей субсидий возможно тоже прибавится, то оптимальную модель финансирования отрасли ЖКХ можно определить, как разумное сочетание средств из государственных бюджетов, финансовых вложений в виде инвестиций, и средств получаемых предприятием за предоставляемые услуги, то есть за счет платежей

потребителей - населения, предприятий и организаций. К сожалению, частных инвесторов пока практически нет. В качестве инвесторов предприятий ЖКХ в основном выступают крупные компании.

Реформирование отрасли в Российской Федерации осуществляется в рамках подпрограммы “Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации”, являющейся составной частью федеральной целевой программы “Жилище” на 2020-2023 годы. В программе представлен комплекс мероприятий, предотвращающих снижение надежности коммунальных систем жизнеобеспечения и обеспечивающих финансовое оздоровление ЖКХ, формирование инвестиционной привлекательности городской коммунальной инфраструктуры, создание комфортной и экономически безопасной среды проживания. Необходимость ее принятия обусловлена кризисным состоянием жилищно-коммунального хозяйства, высокой его затратностью, неразвитостью конкурентной среды, высокой степенью износа основных фондов и в целом неэффективной работой предприятий отрасли.

Кризисное состояние жилищно-коммунального комплекса обусловлено неэффективной системой управления, дотационностью сферы и неудовлетворительным финансовым положением, высокими затратами, отсутствием экономических стимулов снижения издержек, связанных с оказанием жилищных и коммунальных услуг, неразвитостью конкурентной среды и, как следствие, высокой степенью износа основных фондов, неэффективной работой предприятий, большими потерями энергии, воды и других ресурсов.

В начале экономических реформ (97-98 год - первый этап старой программы “Жилище”) предполагалось, что в течение достаточно короткого периода будет завершен переход к бездотационному функционированию жилищно-коммунальной сферы, однако социально-экономическая ситуация не позволила завершить этот переход, к началу 2008 году население оплачивает около 70 % стоимости жилищно-коммунальных услуг, а фактически с учетом

льгот и субсидий - около 42 % .

В свою очередь сохранение бюджетного финансирования жилищно-коммунального комплекса на местном уровне из-за недостатка средств привело к резкому увеличению износа основных фондов. Особенно сильно ухудшилась ситуация в регионах - получателях финансовой помощи. Износ составляет 60-70 %

Одна из причин сложившейся ситуации заключается в том, что жилищно-коммунальные предприятия не имеют серьезных экономических стимулов к оптимизации структуры тарифов и снижению нерациональных затрат материально-технических ресурсов. В итоге затраты электроэнергии на производство и реализацию 1 куб. метра воды на 30 % выше среднеевропейского уровня, численность персонала в расчете на 1000 обслуживаемых жителей в 1,5-2 раза выше, чем на аналогичных европейских предприятиях, потребление воды на одного жителя в 1,5-2 раза выше, чем в западноевропейских стран.

Анализ большинства инвестиционных проектов по развитию систем коммунального обслуживания показывает, что в основном они направлены на экстенсивное наращивание мощностей и в значительно меньшей степени предполагают меры по сокращению затрат, потерь и утечек.

Основными целями реформирования отрасли (на 2021-2023 годы) являются:

- обеспечение условий проживания, отвечающих стандартам качества;

- снижение издержек производителей услуги соответственно тарифов при поддержании стандартов качества предоставляемых услуг;

- повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования систем жизнеобеспечения населения;

- привлечение инвестиций в жилищно-коммунальную отрасль;

- адресная социальная защита населения при оплате жилищно-коммунальных услуг.

Основные способы достижения указанных целей:

- совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве;

- 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, обеспечивающих коммунальные предприятия материалами, оборудованием и выполняющих проектно-строительные работы;

- совершенствование системы социальной защиты населения: упорядочение существующей системы льгот, усиление адресной направленности выделяемых на эти цели средств.

Программа действий включает:

- по обеспечению финансовой стабилизации жилищно-коммунального комплекса: реструктуризацию и ликвидацию имеющейся задолженности предприятий жилищно-коммунального комплекса; ликвидацию дотационности ЖКХ и обеспечение достаточности и стабильности текущего финансирования предоставляемых жилищно-коммунальных услуг; меры по социальной защите малоимущих слоев населения при переходе на полную оплату ЖКУ. В дальнейшем будет коренным образом изменена система текущего финансирования жилищно-коммунальных предприятий. Основной идеей экономической реформы жилищно-коммунального хозяйства является передача права распоряжения всеми бюджетными ресурсами, выделяемыми в настоящее время на дотирование отрасли, от коммунальных предприятий непосредственно гражданам - субъектам, в наибольшей степени заинтересованным в эффективном расходовании этих средств. Будет ликвидировано существующее разделение направлений бюджетного финансирования жилищно-коммунального хозяйства. В рамках системы персонифицированных социальных счетов граждан будут объединены все виды финансовой помощи государства, включая оплату жилья и коммунальных услуг (жилищные

субсидии и льготы). Главными участниками экономических отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве, таким образом, станут жилищно-коммунальные предприятия и непосредственные потребители их услуг - граждане, а бюджетные средства, расходуемые на дотирование отрасли, будут полностью переориентированы на предоставление адресной целевой помощи непосредственно гражданам (кроме граждан с высокими доходами, в отношении которых дотирование будет прекращено). В результате потребители услуг - граждане получат возможность контролировать направление и расходование бюджетных средств, которое станет прозрачным и адресным. Изменится и система финансирования мероприятий по модернизации и развитию жилищно-коммунального хозяйства. Инвестиционное финансирование жилищно-коммунального комплекса будет осуществляться в основном за счет привлечения заемных ресурсов (в первую очередь средств частных инвесторов). Бюджетное финансирование инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство будет осуществляться в ограниченном объеме и будет не альтернативой, а дополнением к заемному финансированию. После 2010 года инвестирование за счет заемных ресурсов станет преобладающей формой финансирования жилищно-коммунального комплекса.

- по формированию рыночных механизмов функционирования отрасли и условий для привлечения инвестиций: демонополизацию отрасли; создание конкурентной среды; использование потенциала ресурсосберегающих проектов. В результате развития конкурентных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве будет повышена эффективность его функционирования, что обеспечит общее снижение расходов на его содержание не менее чем на 20 % и привлечение дополнительных финансовых ресурсов для модернизации. Перевод отношений между предприятиями жилищно-коммунального комплекса и получателями их услуг на договорную основу, отделение выполнения функций собственника жилищного фонда от осуществления хозяйственной деятельности по управлению и обслуживанию этого фонда в муниципальном секторе, совершенствование системы и

принципов регулирования тарифов на услуги локальных монополистов в коммунальном хозяйстве позволит:

- перейти на полную оплату стоимости жилищно-коммунальных услуг населением без увеличения в составе такого платежа (в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг) доли собственных расходов граждан, за исключением семей с высокими доходами, не имеющих права на получение жилищной субсидии;

- потребителям непосредственно влиять на объем и качество жилищно-коммунальных услуг путем воздействия на жилищно-коммунальные предприятия с целью повышения уровня оказываемых услуг;

- производить конкурсный отбор управляющих компаний и подрядных организаций, предлагающих более качественные услуги по наименьшей цене;

- стимулировать энергоресурсосбережение как со стороны жилищно-коммунальных предприятий (для снижения производственных издержек), так и со стороны потребителей (для уменьшения стоимости потребляемых услуг).

- по государственной поддержке инвестиций в модернизацию жилищно-коммунального комплекса: мобилизацию бюджетных ресурсов - средств федерального бюджета и средств Программы сотрудничества с Международным Банком Реконструкции и Развития; обеспечение эффективности и целевого использования средств федерального бюджета; привлечение частных заемных средств. Государственная поддержка модернизации жилищно-коммунального комплекса на основе современных технологий и материалов осуществляется по двум направлениям:

- первое направление предусматривает срочное привлечение бюджетных ресурсов и ресурсов международных кредитных организаций под гарантии Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления для финансирования наиболее приоритетных и эффективных инвестиционных проектов в жилищно-коммунальном комплексе. Предполагается финансирование этих проектов со стороны предприятий;

- второе направление стратегическое - предусматривает создание

финансовых механизмов минимизации рисков привлечения частного капитала посредством заемного финансирования и прямых инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс, в том числе под государственные или муниципальные гарантии, создание системы рефинансирования кредитов за счет привлечения под государственные и муниципальные гарантии средств вторичных инвесторов и других механизмов. На этом направлении предполагается формирование внешних условий для минимизации рисков инвестирования, а также процедур предоставления заемного финансирования.

Обеспечение устойчивой и надежной работы жилищно-коммунального комплекса требует принятия экстренных мер бюджетной поддержки для проведения неотложных ремонтных и восстановительных работ в первую очередь за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов. Предполагается, что консолидированные бюджетные ресурсы будут направлены на решение задач модернизации и технического переоснащения объектов инженерной инфраструктуры и внедрение современных энергосберегающих технологий в жилищно-коммунальном комплексе. Для этих целей будут также использованы средства, предоставляемые Международным банком реконструкции и развития и Европейским банком реконструкции и развития.

Органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления и предприятиям жилищно-коммунального комплекса, реализующим программы реформирования жилищно-коммунального комплекса и обеспечивающим финансирование проектов по модернизации жилищно-коммунального комплекса за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов, средств предприятий и заемных средств, может в различной форме оказываться поддержка из федерального бюджета.

Конкретные объемы средств, направления и формы финансирования за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов устанавливаются при утверждении бюджетов

на соответствующий год.

Потребность в средствах на реализацию программы жилищных субсидий уточняется на основании прогноза на соответствующий год. Конкретные объемы средств и направления финансирования за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов будут устанавливаться при утверждении бюджетов на соответствующий год.

Средства на предоставление льгот отдельным категориям граждан, которым льготы сохраняются вне зависимости от уровня их доходов, составят в 2018-2020 годах от 1,2 до 2,5 млрд. рублей ежегодно.

Средства федерального бюджета, необходимых для компенсации всех установленных законодательством Российской Федерации льгот военнослужащим и приравненным к ним категориям лиц, потребуется 10,5 млрд. рублей в 2018 году и 11,5 млрд. рублей ежегодно в 2019-2020 годах. Часть этих средств будет направлена на компенсацию льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг.

В течение срока реализации подпрограммы возможна замена этих льгот соответствующим увеличением денежного довольствия военнослужащих.

Успешная реализация Программы позволит:

- повысить качество жилищно-коммунального обслуживания потребителей, обеспечить надежность работы инженерных систем, систем жизнеобеспечения, комфортность и безопасность условий проживания;

- повысить эффективность работы коммунальных предприятий и снизить затраты на производство жилищно-коммунальных услуг;

- ликвидировать критический переизнос основных фондов и довести уровень износа до 30%;

- сократить нерациональное использование ресурсов на предприятиях ЖКХ не мене, чем на 20%;

- обеспечить эффективное сочетание хозяйственной самостоятельности конкурирующих предприятий ЖКХ и государственного регулирования их деятельности, развитие предпринимательской активности и защиты интересов

потребителей.

Разные части городской жилищно-коммунальной и социальной инфраструктуры финансируются из различных источников. Так, по услугам водоснабжения и канализации, а также городских телефонных сетей платежи осуществляются по фиксированным тарифам как населением, так и организациями. Платежи по утилизации отходов включены в квартплату физических лиц. Как правило, указанных финансовых потоков хватает только на периодическое проведение текущего и капитального ремонта, и они практически не используются на осуществление столь необходимой комплексной модернизации и коренного обновления технической базы ЖКХ.

Задача, на сегодняшний день, заключается в привлечении кредитного финансирования на модернизацию и замену изношенных элементов ЖКХ на приемлемых для заёмщика условиях. Так как срок окупаемости городской инфраструктуры составляет 3-5 лет, соответствующим структурам необходимы долгосрочные кредитные ресурсы на аналогичный период.

Структурное финансирование

Оптимальным механизмом практической реализации данной задачи является структурное финансирование, позволяющее объединить характеристики одного или нескольких активов в единый базовый актив - инструмент, обладающий оптимальными параметрами доходности и риска.

В общем виде, базовый актив может состоять из одного или нескольких ожидаемых денежных потоков:

- Обязательств по возврату кредитов одного или нескольких заемщиков;

- Будущих денежных поступлений от реализации продукции/услуг одного или нескольких производителей;

- Будущих денежных поступлений от использования принадлежащих одному или нескольким субъектам прав собственности на недра, землю, недвижимость, имущество, а также патенты, лицензии и "ноу-хау".

Для российских муниципалитетов и региональных субъектов федерации структурное финансирование даёт такие преимущества, как расширение круга

вовлекаемых в оборот залоговых активов, существенное увеличение объемов привлекаемого капитала, улучшение условий предоставления средств и удешевление кредитных ресурсов. С помощью структурного финансирования, могут быть секьюритизированы многие качественные, но ранее не использовавшиеся для залога активы российских муниципалитетов. Такие, как, например, прогнозируемые будущие финансовые потоки (поступления от коммунальных платежей, выплаты по тарифам) - или в прошлом неликвидные активы (недвижимость, задолженность и т.п.) могут быть превращены в более ликвидный инструмент, привлекательный по своим инвестиционным параметрам как для российских, так и для западных финансовых институтов.

Этапы осуществления проекта:

1. Структурирование базового актива

На этапе структурирования базового актива выполняются следующие основные задачи:

- Каждый из выбранных муниципалитетов готовит смету модернизации городской инфраструктуры, включающую ТЭО и анализ периода окупаемости проекта с учетом ожидаемых поступлений коммунальных платежей. Смета и ТЭО проверяются независимыми экспертами.

- Каждый выбранный муниципалитет должен получить предложение от поставщиков оборудования и подрядчиков по установке и наладке (сами контракты заключаются после получения финансирования).

- На основе ТЭО рассчитывается необходимое увеличение тарифа для обслуживания процентов и выплат принципала по привлекаемому долговому финансированию.

- Руководство (губернатор, мэр города, законодательное собрание) принимают решение о реализации программы модернизации жилищно-коммунального хозяйства или отдельных ее составляющих, определяют источники финансирования, законодательно вносят (в случае необходимости) изменения в размеры тарифов и платежей и устанавливают величину и порядок зачисления целевого сбора на модернизацию.

2. Структурирование траншей

Консалтинговая компания проводит переговоры с зарубежными и российскими инвесторами, выясняя спрос на следующие транши:

- Кредитные транши с фиксированной доходностью и различной степенью старшинства.

- Кредитные транши с плавающей доходностью.

- Кредитные транши с обратной плавающей доходностью.

- Акционерный транш.

Основной целью данного этапа является уточнение целевой доходности этих траншей и спроса на них. Если для дополнительного стимулирования инвесторского спроса на данные транши к ним целесообразно добавить определённые дополнительные характеристики - например, инфляционный хедж или гарантии третьих сторон - может потребоваться внесение соответствующих изменений в состав базового актива.

3. Создание инфраструктуры, подготовка документов, назначение контрагентов и регистрация выпуска

Для реализации структурного инструмента муниципалитетом - возможно, с привлечением частного капитала (по решению муниципалитета) - организуется специальная целевая компания, в которую будут направлены все денежные потоки инструмента, и с которой будут осуществляться все выплаты процентов.

Затем консалтинговая компания и организатор программы выбирают основных участников процесса эмиссии:

- Западный андеррайтер. В этой роли может выступать крупный инвестиционный или коммерческий банк.

- Западный банк-депозитарий и российский банк-субдепозитарий. Крупные западные банки-депозитарии имеют одного или нескольких субдепозитариев в России, с которыми они работают на более-менее постоянной основе.

- Банк-депозитарий обычно выступает в качестве попечителя, платежного

агента и регистратора эмиссии.

- Юридическая фирма, участвующая в подготовке основных документов по сделке.

- Аудиторская фирма, обеспечивающая аудит необходимой документации по международным стандартам.

- Клиринговые системы.

При этом компания консалтинговая компания и задействованные ею юридические фирмы готовят следующие документы:

- Предварительный проспект эмиссии.

- Информационный меморандум, включающий комплексную финансовую модель будущих потоков.

- Соглашение о подписке.

- Депозитарное соглашение (в случае, если потребуется организация программы депозитарных расписок).

После этого, выпуск регистрируется и оформляется в соответствии с действующим законодательством.

4. Привлечение финансирования

Консалтинговая компания связывается с максимальным количеством потенциальных инвесторов и, в случае необходимости, организует серию презентаций в России и за рубежом. Затем производится подписка заинтересованных инвесторов на структурный инструмент муниципального долга. По получении финансирования заключаются окончательные контракты с поставщиками и подрядчиками по установке и наладке оборудования, и целевая компания производит им необходимые платежи в соответствии с подписанными контрактами.

5. Последующий мониторинг

По мере поступления платежей от базового актива, Платежный Агент направляет их в виде процентных выплат держателям соответствующих траншей. В конце каждого года работы проводится международный аудит целевой компанией.

Основной целью финансового оздоровления организаций ЖКХ города является достижение и поддержание текущей платежеспособности и ликвидности организаций, оказывающих жилищно-коммунальные услуги населению, в пределах, позволяющих выполнять все текущие обязательства по расчетам с поставщиками, персоналом, уплате налогов и иных обязательных платежей, а также выступать самостоятельными заемщиками средне- и долгосрочных кредитов.

Основными способами достижения данной цели являются:

1. Реструктуризация и сокращение задолженности организаций ЖКХ.

Для улучшения финансового положения организаций ЖКХ необходимо провести мероприятия по обеспечению реструктуризации их кредиторской и дебиторской задолженности. Эти мероприятия проводятся в отношении организаций ЖКХ, способных реально выполнять условия реструктуризации.

При этом предельный срок выполнения обязательств по соглашениям о реструктуризации, как правило, не должен превышать 5 лет. Предприятия ЖКХ, финансово-экономическое положение которых не позволяет сделать вывод о возможности справиться с условиями реструктуризации, должны быть реорганизованы. Просроченная кредиторская задолженность перед персоналом подлежит погашению в течение реализации Программы при условии строгого соблюдения установленных сроков выплаты текущей заработной платы в полном объеме. Реструктуризация задолженности по налогам и иным обязательным платежам должна проводиться после принятия на федеральном уровне соответствующих нормативных правовых актов. Дебиторская задолженность, в отношении которой истекли сроки предъявления исковых требований, как правило, должна быть списана в установленном порядке. Особого внимания требует решение вопроса о просроченной дебиторской задолженности населения. В отношении малоимущих слоев населения и граждан, попавших в затруднительную жизненную ситуацию, будет применяться комплекс мер, включая заключение индивидуальных соглашений о реструктуризации их задолженности за предоставленные жилищно-

коммунальные услуги с последующим предоставлением в установленном порядке жилищных субсидий. Необходимо проводить работу с платежеспособным населением о погашении просроченной задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

2. Погашение задолженности бюджетов организациям ЖКХ.

После принятия Федерального закона «О финансовом оздоровлении организаций ЖКХ» необходимо разработать нормативные правовые акты Администрации города и органов местного самоуправления муниципальных образований города, устанавливающих порядок и сроки проведения инвентаризации задолженности бюджетов и бюджетных учреждений перед предприятиями ЖКХ, а также порядок, правила и условия погашения задолженности бюджетов и бюджетных учреждений перед организациями ЖКХ.

3. Доведение тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения и других потребителей до экономически обоснованного уровня.

При установлении тарифов на жилищно-коммунальные услуги должен быть обеспечен баланс между необходимостью полного возмещения экономически обоснованных затрат предприятий, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, и возможностью потребителей оплатить эти услуги. Поэтапное увеличение тарифов на жилищные и коммунальные услуги до экономически обоснованных затрат для населения будет производиться в соответствии с ежегодно утверждаемыми Федеральной службой по тарифам предельными индексами изменения размера платы граждан за жилое помещение и предельного индекса размера платы граждан за коммунальные услуги. Отдельного внимания требует проблема финансирования капитального ремонта жилищного фонда. Включение в плату за жилое помещение платы за капитальный ремонт должно производиться поэтапно, с учетом возможности основной части населения оплатить эти расходы. Финансирование расходов на капитальный ремонт может производиться за счёт средств городского и местных бюджетов.

4. Обеспечение платежеспособного спроса на жилищно-коммунальные услуги, снижение издержек и повышение их доступности.

Обеспечение и поддержание платежеспособного спроса населения за потреблённые жилищно-коммунальные услуги и учреждений бюджетной сферы за коммунальные услуги будет производиться за счет уменьшения дотирования производителей услуг и увеличения доли расходов бюджетов по перечислению субсидий гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг непосредственно получателям услуг, а также по оплате коммунальных услуг бюджетных организаций. В то же время полностью отказаться от дотирования из бюджетов производителей жилищно-коммунальных услуг в период действия Программы не удастся, так как принимаемые на уровне Правительства Российской Федерации нормативные акты об осуществлении государственного контроля за соблюдением предельных индексов изменения платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги не позволят уйти от непосредственного финансирования затрат предприятий, не покрываемых платежами населения. В целях обеспеченности средств на оплату коммунальных услуг учреждений бюджетной сферы необходимо решать за счёт включения указанных расходов в смету учреждений на основании установленных лимитов потребления услуг. На основе этих данных в городском бюджете 2019, 2020 годов целесообразно предусмотреть субсидии на оплату коммунальных услуг учреждениями бюджетной сферы муниципальных образований города. Таким образом, в период действия Программы в качестве мер поддержания платежеспособного спроса за жилищные и коммунальные услуги остаётся финансовая поддержка из соответствующих бюджетов на финансирование расходов по выделению адресных субсидий гражданам, по оказанию мер социальной поддержки отдельным категориям граждан в оплате жилого помещения и коммунальных услуг, по обслуживанию жилищного фонда и оплате коммунальных услуг учреждениям бюджетной сферы, финансированию программ модернизации ЖКХ в период их реализации с целью снижения издержек на предоставление

жилищно-коммунальных услуг и их стоимости. В результате реализации этих мер уровень собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги от населения и учреждений бюджетной сферы составит не менее 95 процентов от принятых к оплате счетов за жилищно-коммунальные услуги. Существующая ситуация в отрасли и прогнозируемые изменения макроэкономических факторов не позволят до 2020 года в полном объеме выполнить задачу заметного снижения издержек на оказание жилищно-коммунальных услуг, расширения перечня и территории предоставления жилищно-коммунальных услуг. Тем не менее и в нынешних условиях снижение затрат на производство жилищно-коммунальных услуг и повышение их доступности является одной из главных задач финансового оздоровления организаций отрасли.

В качестве основных мероприятий по снижению издержек в ЖКХ города рассматриваются:

· укрупнение предприятий, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, в том числе создание управляющих компаний в масштабах города;

· внедрение ресурсосберегающих технологий и оборудования в ЖКХ города;

· оптимизация системы управления ЖКХ.

5. Обеспечение государственной поддержки процесса модернизации коммунальных объектов.

Государственная поддержка модернизации жилищно-коммунального комплекса города в период реализации Программы будет осуществляться путем предоставления бюджетных средств, государственных гарантий и создания условий для инвестирования в отрасль, привлечения лизинговых схем и механизмов. Модернизация организаций ЖКХ должна проводиться на основе внедрения современных технологий управления и производства жилищно-коммунальных услуг, а также применения передовых материалов, технических и управленческих решений. Средства городского бюджета будут предоставляться для финансирования мероприятий по модернизации и техническому перевооружению организаций ЖКХ в виде бюджетных кредитов

и иных видов финансирования на возвратной и преимущественно безвозмездной основе, выделяемых на срок до 5 лет, в соответствии с требованиями действующего законодательства. Эти средства могут быть использованы на непосредственное финансирование в установленном порядке расходов на модернизацию ЖКХ и (или) на полную или частичную компенсацию процентов по банковским кредитам и займам, привлекаемым предприятиями ЖКХ. Создание условий для привлечения инвестиций в отрасль предусматривает использование уже существующих механизмов стимулирования инвестиционной деятельности (предоставление налоговых льгот, информационная поддержка, и т.п.) и развитие новых путей повышения инвестиционной привлекательности отрасли, прежде всего связанных со снижением степени риска вложений в ЖКХ. Проведение активной государственной поддержки модернизации жилищно-коммунального комплекса области позволит увеличить к 2023 году объем средств, направляемых на инвестиционные проекты в отрасли, и завершить подготовку к переходу инвестиционного финансирования жилищно-коммунального комплекса в основном за счет привлечения заемных ресурсов (в первую очередь, средств частных инвесторов).

В заключение следует отметить, что изменение основ ценообразования само по себе еще не решает проблемы реформирования ЖКХ. Необходимо разработать стройную систему мер организационного и юридического обеспечения реформы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сфера предоставления жилищно-коммунальных услуг - самостоятельный сектор, реструктуризация которого, на сегодняшний день, необходима. На сегодняшний день, перед предприятием стоит ряд задач в области реструктуризации, среди которых не последнее место занимает реорганизация системы управления персоналом с целью повышения её эффективности.

Это позволит заинтересовать коллектив предприятия в результатах своего труда, ввести новые рыночные механизмы деятельности предприятия, и, в результате, создать более эффективный механизм управления предприятием. Многие проблемы предприятий ЖКХ можно решить с помощью чёткой постановки задач, формирования мобильной организационной структуры.

Несмотря на специфику отдельных видов деятельности, можно выделить ряд общих проблем жилищно-коммунального хозяйства:

- неэффективность организации и низкое качество предоставляемых услуг;

- высокий уровень износа основных средств и, как следствие, постоянно возникающие аварийные ситуации;

- низкая эффективность расходования ресурсов, недостаточное использование ресурсосберегающих технологий.

Изменить дотационный, высокозатратный характер отрасли ЖКХ в сложившихся условиях позволяет реализация стратегии глобальной экономии. Для ООО УК «Монолит» стратегия глобальной экономики выражается во внедрении энергоресурсосберегающих технологий.

В данной связи руководством предприятия предпринимаются попытки решения проблем путем реорганизации всей системы управления на предприятии.

Специфика управления жилищно-коммунальным хозяйством обусловлена наличием сложных взаимосвязей субъектов предпринимательства, ведущих деятельность в данной сфере, и потребителей услуг. Сложность таких

взаимосвязей определяется технологическими аспектами сферы, а также наличием противоречий между предпринимательской природой оказания услуг и социальным характером их потребления. Анализ деятельности управляющих организаций, проведенный в магистерской диссертации, позволил выделить ряд особенностей, которые оказывают влияние на организационно-методические вопросы учета расчетных операций с контрагентами. В настоящее время наблюдается тенденция изменений в сфере системы тарифного регулирования услуг ЖКХ, которые направлены на экономию ресурсов. Вступившие в силу нормативно-правовые акты направлены на формирование инвестиционной среды в региональных топливно-энергетических и коммунальных комплексах и системному решению социальных вопросов в сфере производства-потребления газа, электроэнергии, коммунальных услуг. Основанием для расчетов в деятельности управляющих организаций являются обязательства, вытекающие из условий договоров между потребителями услуг, с одной стороны, и с другой – ресурсо-снабжающими и подрядными организациями. Помимо этого, в расчетах также участвуют государственные органы посредством предоставления субсидий по коммунальным услугам на покрытие убытков, возникающих за счет разницы между фактической себестоимостью и тарифами, регулируемыми федеральным и муниципальным законодательством. Основная проблема, вытекающая из много вариантности хозяйственно-договорных отношений управляющих компаний с контрагентами, связана с дисбалансом возникающих при этом дебиторских и кредиторских задолженностей, которые негативно влияют на финансовое состояние 89 организаций. Если оплата услуг физическими и юридическими лицами производится в установленные договором сроки, то дебиторская задолженность своевременно погашается. Но в случае просрочки платежей возникает дисбаланс, когда денежные поступления от дебиторов не в состоянии покрывать кредиторскую задолженность управляющей компании перед поставщиками услуг и подрядчиками.

В дипломной работе были исследованы причины возникновения

вышеперечисленных проблем и разработаны возможные направления оптимизации работы ЖКХ.

В первой главе дипломной работы были рассмотрены основные направления в сфере управления ЖКХ, нормирование и тарифообразование в сфере коммунальных услуг и порядок бюджетного финансирования возмещения убытков. Выявлено влияние данной специфики на договорные отношения, а также на ведение бухгалтерского учета и формирование учетной политики.

Во второй главе были представлены методические аспекты расчетов управляющей компании, проведён анализ финансово-хозяйственной деятельности ЖКХ, исследовано и просчитано ценообразование.Был выявлен ряд проблем жилищно-коммунального хозяйства такие как: неэффективность организации и низкое качество предоставляемых услуг, высокий уровень износа основных средств и, как следствие, постоянно возникающие аварийные ситуации, низкая эффективность расходования ресурсов, недостаточное использование ресурсосберегающих технологий. Так же, были предложены методики по устранению выявленных проблем.

В третьей главе было рассмотрено и предложено совершенствование действующей системы финансирования ЖКХ, а именно: реформа управляющей компании, пути совершенствования УК «Монолит» и её системы финансирования, а так же совершенствование методологической базы установления цен на оказываемые услуги в ЖКХ. Были выявлены проблемы деятельности ЖКХ и предложена разработанная методика по совершенствованию её деятельности для оптимизации работы и обслуживания. Основная причина этих и других проблем - низкая инвестиционная привлекательность отрасли. В этой неразрывной связи, для ООО УК «Монолит» стратегия глобальной экономики выражается во внедрении энерго-ресурсосберегающих технологий и других мероприятий:

− оснащение муниципального жилого фонда и организаций бюджетной сферы приборами учета и регулирования энергоресурсов и воды. В

связи с чем - активная пропаганда и разъяснение населению аспектов реализации мероприятий энерго-ресурсосбережения;

- организация грамотного управления дебиторской задолженностью возникающей в следствии возникающих неплатежей жителей г.Новочеркасск;
- обновление основных фондов;
- внедрение новых технологий в процесс управления предприятием ЖКХ. Необходимо изменить дотационный, высокозатратный характер отрасли ЖКХ в сложившихся условиях, что позволит реализовать стратегии глобальной экономии и изменить способы хозяйствования с использованием новых технологий в работе персонала и повысить требования к квалификации персонала предприятия.

Таким образом, значение полученных в дипломной работе результатов ,заключается разработке рекомендаций по оптимизации информационно-аналитического обеспечения расчетов по жилищно-коммунальным услугам в управляющих организациях в теоретико-методологическом и практическом аспектах.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 145-ФЗ (ред. от 28.12.2016);

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016);

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) п. 1 ст. 110, 135; 4. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 28.12.2016);

5. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ (ред. от 10.01.2016);

6. Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

7. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 28.12.2016) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.01.2017);

8. Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ (в ред. 04.11.2014) «О бухгалтерском учете»;

9. Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

10. Федеральный закон от 30.12.2004 N 210-ФЗ (ред. от 29.12.2014) "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса";

11. Положение о лицензировании отдельных видов деятельности (с изменениями на 30 декабря 2015 года) (ред. от 01.01.2017);

12. Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

13. Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской

отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. № 34н (в ред. от 29.03.2017); 92

14. Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

15. Постановление Госстроя РФ от 23.02.1999 N 9 (ред. от 12.10.2000) "Об утверждении Методики планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно - коммунального хозяйства";

16. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

17. Постановление Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг»;

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731;

19. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.10.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

20. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (в ред. от 25.12.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

21. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 (в ред. от 14.02.2015) «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»;

22. Приказ Министерства Финансов Российской Федерации от 06.05.1999 N 32н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99» (в ред. от 06.04.2015 года); 93

23. Приказ Министерства Финансов Российской Федерации от 06.05.1999 N 33н (в ред. от 06.04.2015 года) «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99». 85;

24. Приказ Министерства Финансов Российской Федерации от 06.07.1999 N 43н (в ред. от 08.11.2010 года) «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99)»;

25. Приказ Министерства Финансов Российской Федерации от 06.10.2008 № 106н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету» (вместе с «Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации (ПБУ 1/2008)», «Положением по бухгалтерскому учету «Изменения оценочных значений» (ПБУ 21/2008)» (в ред. от 06.04.2015 года);

26. Приказ Министерства Финансов Российской Федерации от 31.10.2000 N 94н (в ред. от 08.11.2010) «Об утверждении плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и инструкции по его применению»;

27. Приказ Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»;

28. Инструкция Банка России от 30.05.2014 N 153-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов»;

29. Аверчев И.В. Управленческий учет и отчетность. Постановка и внедрение – М. : Вершина, 2019. 512 с.;

30. Бабаев А.Ю., Комиссарова И.П., Бородин В.А. Бухгалтерский учет: учебник для студентов вузов / под.ред. проф. Бабаева А.Ю., проф. И.П. Комиссаровой 2 изд. перераб. и доп. М.: Юнити-Дана, 2019. 527 с.;

31. Багаев, А.Н. Реформа жилищно-коммунального хозяйства. Все, что о ней слышали и хотим знать / А.Н. Багаев. Ростов н/Д.: Феникс, 2018. 224с.;

32. Баркан Д.И. Управление продажами: Учебник / Д.И. Баркан / Высшая школа менеджмента СПбГУ. СПб.: Издат. Дом С.-Петерб. гос. ун-та, 2017. 908 с.; 94

33. Баткаева И.А., Кибанов А.Я., Митрофанова Е.А. Мотивация и стимулирование трудовой деятельности. СПб.: Питер. 2017. 390 с.;

34. Бахрушина М.А. Бухгалтерский управленческий учет: учебник для вузов / 2-е изд. доп. и пер. М.: ИКФ Омега-Л; Высш.шк., 2018. 528 с.;

35. Бернстайн Л.А. Анализ финансовой отчетности: теория, практика и интерпретация: Пер. с англ./ научн. ред. перевода чл.-корр. РАН И.И. Елисеева. Гл. редактор серии проф. Я.В. Соколов. М.: Финансы и статистика, 2016. 624 с.;

36. Богачева И.В. Бухгалтерский учет в отраслях: учебно-практическое пособие. М.: ЕАОИ, 2018. 135 с.;

37. Бородулин А.Н., Заложнев А.Ю., Шуремов Е.Л. Внутрифирменное управление, учет и информационные технологии. Учебное пособие. М.: ЗАО «ПМСОФТ», 2017. 340 с.;

38. Булкин, М.А. Сравним УК и ТСЖ / М.А. Булкин // Управление многоквартирным домом. 2018. № 6. С. 3-10.;

39. Бухгалтерский учет: учебное пособие/ авт.-сост. Н.Н. Илышева, Е.Р. Синянская, О.В. Савостина. Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2017.156 с.

40. Бухгалтерский учет в организациях / Е.П. Козлова, Т.Н. Бабченко, Е.Н. Галанина. – М.: Финансы и статистика, 2018. 752 с.;

41. Бухгалтерский учет. Под ред. Е.С. Соколовой М.: Финансы и статистика, 2017. 270 с.;

42. Бычкова С.М. Бухгалтерский финансовый учет /С.М. Бычкова, Д.Г. Бадмаева. М.: Эксмо, 2017. 528 с.;

43. Высокинский, Д.Г. Механизм совершенствования деятельности управляющей компании / Д.Г. Высокинский // Управление многоквартирным домом, 2019. № 11.С 38-43.;

44. Гончаренко, К.В. Бюджетные дотации для ЖСК / К.В. Гончаренко // Управление многоквартирным домом, 2017. № 8. С. 12-18.; 95

45. Иванов К.А. Постановка задачи согласования интересов различных уровней управления в сфере ЖКХ //Экономика и предпринимательство. 2017. № 5-1 (46- 1). С. 408-411.;

46. Иванова, А. В. Учет финансовых результатов согласно российским и международным стандартам [Электронный ресурс] / А. В. Иванова // Молодой ученый, 2018. Режим доступа: http://www.moluch.ru.;

47. Кашутин Ю.Г. Анализ и диагностика финансово- хозяйственной деятельности предприятия: Учебное пособие / Ю.Г. Кашутин. СПб: Изд-во СПбГУСЭ, 2018. 417 с.;

48. Клименков Г.В. Организация системы управления развитием сферы ЖКХ // Вестн. УГАЭС. Наука, образование, экономика. Сер.: Экономика. 2018. № 1(7). С. 156-164.;

49. Кондраков, Н.П. Бухгалтерский учет: учебное пособие / Н.П. Кондраков. 6-е изд., перераб. и доп. М.: ИНФРА-М, 2017. 424 с.;

50. Конькина, Е. В. Трактовка доходов и расходов в соответствии с МСФО [Электронный ресурс] / Е. В. Конькина // Молодой ученый. 2018. Режим доступа: http://www.moluch.ru.;

51. Куксин И. С. Новеллы законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства и практика его применения / И. С. Куксин, С. А. Сильченко // Законность. 2016. № 2. С. 52–55;

52. Основы бухгалтерского учета и анализа: Учебное пособие / Е.Р. Синянская, О.В. Баженов. Екатерибург: Изд-во Урал. Ун-та, 2017. С. 289;

53. Проваленова Н. В. Тенденции развития и проблемы реализации жилищнокоммунальной реформы на муниципальном уровне // Вестн. НГИЭИ. 2016. № 2 (3). С. 158-167;

54. Разуева О.В. Совершенствование управления предприятием в системе ЖКХ // Проблемы соврем. экономики (Новосибирск). 2018. № 24. С. 194-197;

55. Симакин В.А. Эффективное управление в сфере жилищно-

коммунального хозяйства / В.А. Симакин, А.В. Красавская, М.В. Россинская // Соврем. фундаментальные и прикладные исслед. 2017. № 1(16). С. 89-91;

56. Стукалов А.В. «Полномочия органов местного самоуправления в сфере ЖКХ: вопросы теории и практики: монография». Москва: Проспект, 2017.-176 с;

57. Финансовый анализ: Учебное пособие/С.И. Крылов. Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2016. С.160;

58. Шибиченко Г. И. Государственное и муниципальное регулирование функционирования предприятий ЖКХ // Гос. и муниципальное упр. в XXI веке: теория, методология, практика. 2018. № 19. С. 81-85;

59. Правовое регулирование управления жилищно- коммунальным хозяйством: монография / колл. авторов; под ред. Г.Ф. Ручкиной М.: РУСАЙНС, 2017. 142 с.;

60. Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйств [Электронный ресурс] /Режим доступа: https://dom.gosuslugi.ru/#!/programs/list

61.Информационная база,расчёты и документы УК «Монолит» [Электронный ресурс] /Режим доступа: https://ук-монолит.рф/finansovo-hozyaystvennaya-deyatelnost/.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Таблица 3 – «Аналитический баланс ООО УК «Монолит» (актив), тыс. руб.»

Наименование	Код строки	Состав активов			Структура активов, %		
		2018	2019	2020	2018	2019	2020
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ Основные средства	120	257463	255768	323660	51.4	47,4	47,4
Незавершенное строительство	130	114746	111696	115155	22,9	20,7	16,9
Долгосрочные финанс. вложения	140	6011	3777	1363	1,2	0,7	0,2
Итого по разделу I	190	378312	371241	440178	75,5	68,8	64,6
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ Запасы	210	77758	123196	189429	15,5	22,8	27,8
в т.ч. сырье, материалы…	211	34481	67103	98360	6,9	12,5	14,4
НДС по приобретенным ценностям	220	4684	4265	5641	0,9	0,8	0,8
Дебиторская задолженность (краткосрочная)	240	39942	38587	43731	8,0	7,1	6,4
Краткосрочные финансовые вложения (ценные бумаги)	250	10	163	178	0,002	0,03	0,03
Денежные средства	260	275	1198	2405	0,05	0,2	0,3
Прочие оборотные средства	270	227	16	31	0,04	0,003	0,004
Итого по разделу II	290	122764	168354	241415	24,5	31,2	35,4
Баланс по активу	300	501076	593595	681390	100	100	100

Таблица 3.2- « Аналитический баланс ООО УК «Монолит» (Пассив), тыс. руб.»

Наименование	Код строки	2013		2014		2015	
		состав, тыс.руб.	структура, %	состав, тыс.руб.	структура, %	состав, тыс.руб.	структура, %
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ Уставный капитал	410	548	0,1	548	0,1	548	0,1
Добавочный капитал	420	341688	78,0	390119	72,3	471320	69,2
Резервный капитал	430			69	0,01	137	0,02
Нераспределенная прибыль прошлых лет	460	24402	4,9	11538	2,1	17711	2,6
Нераспределенная прибыль отчетного года	470	6664	1,3	5849	1,1	14513	2,1
Итого по разделу III	490	373302	74,5	408123	76,2	504229	74,0
Займы и кредиты	610	120	0,02	272981	5,1	76063	11,2
Кредиторская задолженность	620	126824	25,3	98214	18,3	97651	14,3
Прочие обязательства краткосрочного свойства	630…660	830	0,2	1960	0,4	3447	0,5
Итого по разделу V	690	127774	25,4	127472	23,8	177161	26,0
Баланс по пассиву	700	501076	100	589595	100	681390	100

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Таблица 4 – «Показатели рентабельности ООО УК «Монолит» тыс.руб.»

Показатель	Показатели, тыс. руб.			Финансовые коэффициенты, %			Темп роста 2018 г. / 2020 г, %
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	
Общая рентабельность отчетного периода (Прибыль до налогообложения / Выручка от продажи товаров)	0,101	0,114	0,087	10,1	11,4	8,7	86,7
Рентабельность основной деятельности (рентабельность издержек) (Валовая прибыль/ Себестоимость проданных товаров)	0,346	0,375	0,392	34,6	37,5	39,2	113,3
Рентабельность оборота (продаж) (Прибыль от продаж / Выручка (нетто) от реализации продукции)	0,084	0,126	0,129	8,4	12,6	12,9	153,6
Норма прибыли (коммерческая маржа) (Чистая прибыль / Чистая выручка от продаж)	0,072	0,075	0,043	7,2	7,5	4,3	59,7
Уровень самоокупаемости предприятия (Выручка от продаж / Себестоимость проданных товаров)	1,346	1,375	1,392	134,6	137,5	139,2	103,4

Таблица 4.1 –« Оценка рентабельности использования капитала (активов) предприятия ООО УК «Монолит» тыс.руб.»

Показатель	Показатели, тыс. руб.			Финансовые коэффициенты, %			Темп роста 2018г. / 2020г, %
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2019 г.	2020г.	
Экономическая рентабельность (ROI) (Прибыль до налогообложения / Финансовый капитал)	0,041	0,064	0,062	4,1	6,4	6,2	151,2
Финансовая рентабельность (ROE) (Чистая прибыль / Собственный капитал)	0,040	0,061	0,041	4,0	6,1	4,1	102,5
Фондорентабельность (Прибыль до налогообложения / Основной капитал)	0,055	0,102	0,096	5,5	10,2	9,6	174,5
Рентабельность перманентного капитала (Прибыль до налогообложения / Перманентный капитал)	0,055	0,093	0,083	5,5	9,3	8,3	150,9

Таблица 4.2 – «Отчет о прибылях и убытках ООО УК «Монолит» за 2018 - 2020 гг., тыс. руб.»

Наименование	Код. стр.	Абсолютные значения				
		2018	2019	Откл. 2019г. к 2018	2020	Откл. 2020г. к 2019г
ВЫРУЧКА (нетто) от продажи товаров (продукции, работ, услуг)	10	203929	333565	129636	486205	152640
СЕБЕСТОИМОСТЬ проданных товаров(продукции, работ, услуг)	20	151516	242560	91044	349301	106741
ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ	29	52413	91005	38592	136904	45899
ПРИБЫЛЬ ОТ ПРОДАЖ	50	17082	42012	24930	62481	20469
ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ	140	20670	38030	17360	42101	4071
НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ и иные аналогичные обязательные платежи	150	5923	12972	7049	21397	8425
ПРИБЫЛЬ ОТ ОБЫЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	160	14747	25058	10311	20704	-4354
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ	190	13885	25058	11173	20704	-4354
Нераспределенная прибыль		6664	5849	-815	14513	8664
Реинвестиции		6664	5849	-815	14513	8664
годовая амортизация		20604	20461	-143	25893	5432
Потенциал самофинансирования		34489	45519	11030	46597	1078
Процентные выплаты		2400	5187	5163	13691	8504

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Таблица 5 – «Основные показатели, характеризующие трудовой потенциал по организации ООО УК «Монолит» по структуре и динамике в 2019-2020 гг.»

Показатели	2019 г.	2020 г.	Темп роста 2020 г. в % к 2019 г.
Среднесписочная численность перс. - всего, человек. Из них:	56	54	96,
рабочие	42	40	95,2
руководители, специалисты и служащие	14	14	100
Распределение рабочих по характеру выполнения производственных операций, человек:			
основные рабочие	30	31	103,3
вспомогательные рабочие	12	9	75
Состав работников основной деятельности по полу, человек			
мужчины	50	48	96
в том числе рабочие	42	40	95,2
женщины	6	6	100
в том числе рабочие	0	0	100
Состав основных производственных рабочих по стажу работы в организации, человек:	30	31	103,3
до года	2	2	100
от года до 2 лет включительно	11	9	81,8
от 2 до 5 лет включительно	17	20	117,6
Возрастной состав основных произв. рабочих, человек:			
до 18 лет	2	1	50
от 18 до 25 лет	6	7	116,7
от 26 до 36 лет	13	15	1,15
37 лет и старше	9	8	88,9
Состав работников по образовательному уровню, человек			
рабочие, имеющие:			
неполное среднее образование	2	1	50
общее среднее образование	12	13	108,3
среднее техническое образование	6	17	106,25
руководители, специалисты и служащие, имеющие:			
высшее образование	8	10	125
незаконченное высшее образование	3	1	33,3
среднее техническое образование	3	3	100

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Таблица 11 – «SWOT-анализ ООО УК «Монолит»

Внутренняя среда		Внешняя среда	
Сила	Слабость	Возможности	Угрозы
1. Связи, опыт работы на рынке. 2. Наличие базы для деятельности (помещение, укомплектованный штат, инструмент). 3. Специальные знания. 4. Доступ к информации различного рода (структура и состав населения, законодательство, база данных по жителям -паспортный стол). 5. Наличие лицензий на проведение работ по эксплуатации и обслуживанию жилого фонда.	1. Недостаточная квалификация штата (особенно АУП). 2. Наличие убытков. 3. Низкое качество предоставляемых услуг. 4. Отсутствие необходимых оборотных средств. 5. Отсутствие маркетинговой службы, и, как следствие, маркетинговой программы предоставляемых услуг. 6. Изношенность инвентаря. 7. Наличие сверхнормативной дебиторской и кредиторской задолженности.	1. Повышение квалификации персонала. 2. Расширение номенклатуры предоставляемых услуг. 3. Применение современной техники и технологий (автоматизация бухучета, механизация труда и т.д.). 4. Повышение оплаты ЖКУ населением. 5. Использование льготного налогообложения организаций, направляющих средства на развитие ЖКХ.	1. Усиление конкуренции. 2. Ослабление финансировани я. 3. При прочих равных условиях повышение тарифов не приведет к улучшению финансового состояния предприятия (рост выпадающих доходов, дебиторской задолженности, дотаций и субсидий. 4. Проведение конкурсов на обслуживание.