**Содержание**

Введение

Глава 1. Проблемы жилищно-хозяйственного комплекса России

1.1 Основные характеристики жилищно-коммунальной сферы России

1.2 Проблемы 100 %-ой оплаты услуг ЖКХ и создания конкурентной среды в сфере жилищно-комунальных услуг (ЖКУ)

1.3 Проблема привлечения государственных и частных инвестиций в сферу жилищно-комунальных услуг

Глава 2. Особенности финансово-хозяйственной деятельности и оценки инвестиционных проектов, реализуемых предприятиями ЖКХ

2.1 Характеристика услуг предприятий ЖКХ

2.2 Особенности финансово-хозяйственной деятельности предприятий ЖКХ

2.3 Методы анализа инвестиционных проектов и специфика их применения для предприятий ЖКХ

Глава 3. Оценка эффективности проекта реструктуризации ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа

3.1 Анализ финансово- экономической деятельности предприятий ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа

3.2 Проект реструктуризации предприятий ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа

3.3 Экономическая эффективность проекта реструктуризации ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа

3.4 Рекомендации по совершенствованию деятельности предприятий ЖКХ на основе проектов реструктуризации ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа

Заключение

Список используемой литературы

Приложение

# Введение

Сегодня трудно назвать какую-то другую отрасль нашей экономики, которая бы вызывала столько споров и суждений как жилищно-коммунальное хозяйство. Это объясняется целым рядом причин. Во-первых, несмотря на кажущееся внимание к нему в советский период для него было характерно остаточное финансирование, которое приводило к нарастающему отставанию этой отрасли от жилищного строительства. Жилой фонд страны нуждался в более высококачественном обслуживании. Негативная ситуация, возникающая здесь, вела к более высоким темпам физического износа жилых зданий. Кризис экономики в целом нарастал одновременно с кризисом жилищно-коммунального хозяйства, которое потеряло даже те немногие средства, которые оно получало от государства.

Во-вторых, в связи с этим возникла проблема, как развивать эту отрасль. Возможно ли здесь развитие рыночных отношений? Если да, то, в каком направлении, как быстро? Как государство будет участвовать в реформировании отрасли и каков должен быть хозяйственный механизм?

В-третьих, приходится признать, что имеется много белых пятен в развитии такой отрасли экономического знания, как «экономика жилья», а ведь именно от представителей этой отрасли мы могли бы получить ответы на многие наболевшие вопросы.[[1]](#footnote-1)

Жилищно-коммунальное хозяйство города — это сложная социально-экономическая система, обеспечивающая жизнь и работу населения, а также предприятия различных отраслей народного хозяйства необходимыми ресурсами воды, газа, тепла и др.

Система ЖКХ представлена жилыми, общественными зданиями, эксплуатационными, ремонтно-строительными, транспортными, энергетическими и другими предприятиями, которые имеют обширное поле деятельности и от результативности функционирования которых зависит развитие городских объектов и состояние среды обитания жителей города.

Специфика ЖКХ состоит в его многопрофильности, многоотраслевой структуре, которая требует соответствующих организационно-правовой и экономической основ.

Современная финансово-экономическая ситуация такова, что без изменения системы финансирования и управления жилищно-коммунальной сферой эффективное ее функционирование невозможно. В течение длительного времени государство компенсировало значительную часть расходов этой сферы, контролировало строительство и размещение жилья и объектов коммунального хозяйства, ограничивало параметры проектирования, эксплуатации, объемы и уровень предоставляемых коммунальных услуг. Проводимая политика исключала рыночный спрос на услуги и жилье, снижала активность населения и хозяйствующих субъектов в формировании требований к качеству эксплуатационных услуг.

В жилищно-коммунальную сферу ежегодно направляется значительное число специалистов различного профиля. В связи с проводимыми в ней организационно-экономическими преобразованиями постоянно возрастает спрос на менеджеров, финансистов, бухгалтеров и других специалистов. Это требует особого акцента на теоретических и практических проблемах развития жилищно-коммунального хозяйства.[[2]](#footnote-2)

Принятие квалифицированного решения, направленного на развитие предприятия, требует от его руководителя умения рассчитать и оценить степень влияния всех значимых факторов, движение всех денежных потоков, формирующих прибыль, расходы и убытки. Эта тема сегодня наиболее актуальна в экономической литературе и носит общее название – технико-экономический анализ деятельности предприятия.

Все чаще возникает потребность в технико-экономическом анализе при инвестировании, кредитовании, страховании, исчислении налогооблагаемой базы. В процессе технико-экономического анализа выявляют альтернативные подходы к управлению предприятием и определяют, какой из них обеспечит максимальную эффективность.

Технико-экономический анализ является наиболее значимой базой для разработки различных инвестиционных проектов, направленных на финансовое оздоровление и улучшение текущего положения дел в организации.

В практике последнего десятилетия сложились универсальные методы определения инвестиционной привлекательности проектов, которые должны дать инвестору один единственный ответ выгодно или невыгодно вкладывать деньги в данный проект, какие доходы этот проект принесет в будущем, какой проект предпочесть, если предлагается несколько инвестиционных проектов.

Под инвестициями понимают вложение денежных средств или покупка собственности для извлечения доходов или других выгод. Суть инвестиционного проекта состоит в непосредственных капиталовложениях в создание собственными или заемными средствами (средствами внешнего инвестора) реальных материальных или нематериальных активов (строительство новых производств, приобретение нового или модернизация существующего оборудования, организация выпуска новой продукции, внедрение новых технологий и т.д.).

Современное финансовое состояние большинства предприятий в России, согласно статистическим данным, оставляет желать лучшего. Поэтому разработка и внедрение проектов реструктуризации «отсталых» предприятий. В связи с актуальностью данной темы, вопросы технико-экономического анализа предприятий и разработки проекта реструктуризации финансово нездоровых предприятий поднимаются в данной курсовой работе.

Целью данной работы является изучение особенностей оценки и реализации инвестиционных проектов с сфере ЖКХ на примере деятельности предприятий ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа.

Для достижения поставленной цели необходимо решит несколько основных задач:

1. дать характеристику услуг, оказываемых предприятиями ЖКХ и описанием норм расходов ресурсов, статей расходов и доходов;
2. привести описание методов анализа инвестиционных проектов в сфере ЖКХ
3. провести анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятий ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа;
4. на основе полученных данных анализа разработать инвестиционный проект реструктуризации предприятий;
5. провести анализ эффективности предлагаемого проекта реструктуризации предприятий ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа;
6. разработать мероприятия по повышению качества услуг в рамках разработанного проекта.

Объектом исследования в работе являются несколько основных предприятий ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа.

Предметом исследования являются проблемы, особенности, методы оценки и реализации инвестиционных проектов в сфере ЖКХ.

# Глава 1. Проблемы жилищно-хозяйственного комплекса России

## 

## 1.1 Основные характеристики жилищно-комунальной сферы России

На сегодняшний день состояние ЖКХ страны является концентрированным отражением негативных процессов, происходящих в финансовой среде. Традиционная зависимость ЖКХ от государственного и местных бюджетов, сохранившаяся со времен плановой экономики, противоречит условиям функционирования данной сферы.

Для функционирования ЖКХ в советский период были характерны высокая степень обобществления жилищно-коммунальных услуг и нормативно-затратный метод их финансирования. Монополия государства в жилищной сфере, а муниципальных предприятий — в сфере жилищно-коммунальных услуг, отсутствие конкуренции обусловили не только снижение качества и объема услуг, но и бесконтрольность в сфере финансирования. Увеличение затрат на ремонт, содержание жилья и предоставление коммунальных услуг покрывались государством по факту. Экономические реформы, проводимые в промышленности и других отраслях в 70—80-х годах, этой сферы практически не коснулись.

Более того, первый этап либерализации цен также не затронул тарифы на жилье и коммунальные услуги. В результате в 1992—1993 гг. практически все расходы по текущему и капитальному ремонту жилья и теплоснабжению жилищного фонда финансировались из бюджета. Низкие цены на многие виды коммунальных услуг населению поддерживались за счет повышенных тарифов для промышленных потребителей.

В 1994 г. были предприняты первые шаги по постепенному сокращению бюджетного дотирования предприятий ЖКХ и переводу их на самоокупаемость. Доля затрат на предоставление жилищно-коммунальных услуг, покрываемая за счет бюджета или косвенных субсидий (перекрестного субсидирования), снизилась с 97—98% в 1992 г. до 60—80% в 1994 г.[[3]](#footnote-3)

Одновременно доля дотаций остается значительной, что при бюджетном кризисе становится непосильным грузом для государства, а рост цен сводит на нет усилия бюджетного дотирования.

ЖКХ страны — это треть основных фондов России и треть потребляемых энергоресурсов. В этой сфере занято более 4 млн. человек и работает более 56 тыс. предприятий.

Учитывая скачок цен, для нормального функционирования ЖКХ требуется более 150 трлн. рублей на дотации в год (около 6% валового внутреннего продукта). Средств на покрытие данных расходов ни в федеральном, ни в местных бюджетах нет. К 1997 г. инвестиции в коммунальное хозяйство снизились в два раза. Причем в данной экономической ситуации из бюджетов всех уровней финансируются лишь текущие расходы ЖКХ, но не его воспроизводство.[[4]](#footnote-4) Как следствие — неудовлетворительное состояние основных фондов ЖКХ: износ оценивается 60%, а по отдельным районам — 70%.

В последние годы активно идет процесс передачи ведомственного жилья и коммунальной сферы в муниципальную собственность. Мощность муниципальных предприятий, предназначенных для жилищно-коммунальной сферы, рассчитана лишь на 40% основных фондов этого хозяйства и без соответствующего финансирования не готова принять дополнительные объемы работ и оказать качественные услуги.

Жилищные условия и нормативы качества коммунальных услуг в России на сегодняшний день не соответствуют уровню европейских стандартов. Средняя обеспеченность жилой площадью населения у нас в 3—3,5 раза ниже, чем в Европе. Более полутора миллионов человек проживают в ветхих или аварийных домах.

Еще серьезнее положение в коммунальной сфере. Снижается надежность, устойчивость и экологическая безопасность эксплуатации инженерных сетей. Потери воды в сетях и у потребителей по техническим причинам, отсутствию стимулов ее экономии в некоторых городах достигают 50—70%. Надежность систем теплоснабжения в 2,5 раза ниже, чем в европейских странах. Ежегодно заменяется менее 1% сетей вместо минимально допустимых 3%, необходимых для предотвращения переизноса подземных конструкций.[[5]](#footnote-5)

Износ инженерных сетей достигает критической черты — 70%. Около 5Q тыс. км подземных трубопроводов находятся в аварийном состоянии, около 300 тыс. км требуют немедленного капитального ремонта (общая протяженность подземных коммуникаций *—* 650 тыс. км).

Стальные трубы, которые преимущественно проложены в городах, не имеют надежной наружной и внутренней антикоррозионной защиты, из-за чего срок их службы не превышает 20 лет. Это значит, что каждый год необходимо обновлять 5% труб от их общей протяженности. Фактически же заменяется только 1—2%.

Срок службы наружных трубопроводов горячего водоснабжения из-за ускоренной коррозии в 2—4 раза ниже нормативного. Утечка воды н системах хозяйственно-питьевого водоснабжения достигает 2U%. Потребление горячей и холодной воды в России в 2—2,5 раза превышает среднеевропейское, а удельное теплопотребление — в 2—4 раза выше, чем в Европе и Америке, где климатические условия близки к российским.

В настоящее время в условиях недофинансирования в целом по России дефицит мощностей водопровода составляет около 15%, а дефицит мощностей в коммунальной энергетике достигает 40%. Резко возрастают количество и тяжесть аварий в инженерных сетях.

В системе ЖКХ остро стоит проблема эффективности использования ресурсов. Кроме отсутствия заинтересованности населения в сокращении расхода тепла, воды, электричества и газа, их нерациональное использование предопределяется уже на стадиях проектирования и строительно-монтажных работ. Например, в домах с неоправданно большим удельным весом остекления и крупнопанельных зданиях потери тепла уже проектируются повышенными, а при неэффективной теплоизоляции увеличиваются против проектных еще на 20—30%. Теплопотери в пяти- и девятиэтажных домах через наружные стеновые ограждения — 42—49%, через окна — 32—35%. Промерзание наружных ограждающих конструкций приводит к дополнительному расходу тепла.

Потери тепла значительны также и при транспортировании. Суммарная протяженность теплосетей — 125 тыс. км (в двухтрубном исчислении). В основном для их теплоизоляции используется минеральная вата, теплопотери через которую составляют 15—20%.

Состав и состояние основных фондов котельных также характеризуется неудовлетворительно. Мелкие котельные (до 3 Гкал/ч) и индивидуальные отопительные установки (теплопроизводительностью до 25 тыс. ккал/ч) являются неэкономичными потребителями топлива. Они оснащены котлами устаревших конструкций, не имеют систем автоматического регулирования, режимов и приборов контроля. Их эксплуатация трудоемка, а отдача ниже, чем у аналогичных зарубежных установок.

Острой проблемой остается санитарно-эпидемиологическое состояние городов. Только 3% твердых бытовых отходов перерабатывается промышленными методами. В большинстве населенных пунктов места складирования отходов не отвечают санитарным требованиям. Вывоз отходов на полигоны приводит к загрязнению окружающей среды и расхода значительных материальных ресурсов.

К сожалению, достаточных средств для строительства заводов по утилизации и переработке отходов в систему ЖКХ не поступает, а самостоятельно реализовать такие инвестиционные программы в региональном масштабе сложно.

Таким образом, ЖКХ, несмотря на то, что «съедает» пятую часть бюджета, остается убыточным и его состояние в настоящее время характеризуется как крайне неудовлетворительное.

Сочетание бюджетного финансирования с относительной самостоятельностью, а вернее неуправляемостью входящих в нее предприятий, не всегда стимулирует обеспечение услуг в полном объеме, с высоким качеством и минимальными затратами.

Практика последних пяти лет свидетельствует о том, что без активного использования экономических методов в сочетании с административным регулированием ЖКХ не справится с задачами, поставленными перед ним, и не выйдет из кризиса, в котором находится в последние годы.

Именно эту проблему призвана решить реформа ЖКХ, полномасштабное осуществление которой ведется с 1997 г.[[6]](#footnote-6)

## 1.2 Проблемы 100 %-ой оплаты услуг ЖКХ и создания конкурентной среды в сфере жилищно-комунальных услуг (ЖКУ)

Несомненно, что от уровня собираемости платы за жилищно-коммунальные услуги напрямую зависит судьба реформ в отрасли и, особенно в конкретном муниципальном образовании. На фоне того, что в результате налоговой реформы из местного бюджета изъяты наиболее собираемые налоги, платежи за ЖКУ являются едва ли не единственным реальным источником финансирования жилищно-коммунального хозяйства. Но и эти денежные средства поступают далеко не в полном объеме. В связи с этим возникает острая необходимость выявить истинные причины низкой собираемости платы за ЖКУ.

Особого внимания заслуживает проблема отсутствия единых критериев оценки деятельности организаций, выполняющих функции РКЦ, ИВЦ, ЦЖРиС. На наш взгляд, необходима методика расчета таких показателей, которая должна быть унифицированной и одновременно учитывать комплексность оказываемых услуг, количество жилищного фонда, обслуживаемого организацией, категорию населенного пункта и другие специфические моменты. Создание такой методики значительно уменьшит влияние субъективного фактора при оценке деятельности предприятий, например, на конкурсе на лучшее предприятие ЖКХ.

Нельзя сравнивать узкопрофильные ИВЦ с центрами, в которых, кроме начисления, сбора и перераспределения платы за жилищно-коммунальные услуги, выполняются другие функции: предоставление субсидий, подготовка документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания, обмен паспортов, работа с населением, претензионная работа и др.

Целесообразно создать классификацию центров, разработать типовые положения, учитывая наработанный опыт, издать это в виде рекомендаций для применения в регионах. В малых городах северных регионов прекрасно себя зарекомендовали центры, объединившие максимально возможный комплекс работ, связанных с предоставлением услуг населению (заключение договоров, начисление, сбор и перераспределение оплаты ЖКУ, предоставление субсидий, платных и бесплатных юридических услуг, создание корпоративной базы данных города и т. п.). Центр в сельскохозяйственном районе должен иметь свою специфику, он обречен, быть менее эффективным, чем центр в компактном городе с тем же количеством лицевых счетов. Во всех этих случаях нерационально создавать информационно вычислительные центры в чистом виде, можно обойтись более дешевым аппаратным обеспечением, программными средствами и соответственно менее квалифицированным персоналом. При разработке технической политики развития центров необходимо учитывать не только их возможности на местах, но и уже вложенные в оргтехнику и программное обеспечение средства.

В областных (региональных) центрах целесообразно создавать областные информационно вычислительные центры, а в городских районах могут работатьегофилиалы либо самостоятельные центры жилищных расчетов и субсидий. Напрашивается двух-трехуровневая схема работы, когда в региональном центре сосредотачиваются преимущественно функции вычислительного центра (создание и сопровождение программных средств, обслуживание оргтехники, обработка информации, поступающей из районов и городов), а в муниципальном центре собираются функции, связанные с обслуживанием населения. Возможно создание одного центра, обслуживающего несколько муниципальных образований.

Практика работы по сбору платы за жилье и коммунальные услуги выявила очень серьезные проблемы, связанные с существованием значительных сумм просроченной задолженности населения. Рассмотрим некоторые правовые аспекты взыскания просроченной задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

В соответствии со ст. 56, 57 Жилищного кодекса РСФСР плата за жилье и коммунальные услуги должна вноситься ежемесячно не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяца. В ст. 210 ГК РФ также предусматривается обязанность собственника нести бремя содержания принадлежащего ему имущества, в нашем случае - жилого помещения.

Закон устанавливает обязательность своевременной оплаты ЖКУ, но указанное требование нанимателями, собственниками жилья выполняется не всегда, следовательно, должен быть способ обеспечения исполнения обязанности по оплате ЖКУ. ГК РФ в качестве одного из способов обеспечения исполнения обязательств предусматривает неустойку.

Статьей 330 ГК РФ установлено, что неустойка (штраф пени) за просрочку исполнения обязательств может быть предусмотрена законом. В соответствии со ст. 332 ГК РФ кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки) независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон. Законная неустойка может быть предусмотрена только законом, более того законом федеральным в силу п. 2 ст. 3 ГК РФ. В настоящее время неустойка за несвоевременную оплату ЖКУ ни одним федеральным законом не предусмотрена, но частью 2 ст. 4 Федерального закона от 30.11 94 № 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" установлено, что изданные до введения в Действие части первой Кодекса нормативные акты президента Российской Федерации, Правительства РФ, постановления Правительства СССР по вопросам, которые согласно части первой Кодекса могут регулироваться только федеральными законами, действуют впредь до введения в действие соответствующих законов.

В настоящее время действуют Правила предоставления коммунальных услуг, утв. постановлением Правительства РФ от 26.09.94 № 1099. Указанные Правила (п. 2.5) устанавливают пени в размере одного процента с просроченной суммы платежей **за** каждый день просрочки.

Из изложенного следует, что применение пенейзанесвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг правомерно, поскольку они предусмотрены действующим законодательством. Данная точка зрения нашла свое подтверждение в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ за II квартал 2000 г., утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 04.10.2000.

Другим основанием для применения пеней за ненадлежащее исполнение обязательства определен договор. На практике зачастую складывается ситуация, когда договор социального найма или договор возмездного оказания жилищно-коммунальных услуг не оформлен письменно. Здесь необходимо отметить, что в соответствии со ст. 672, 674 ГК РФ договор социального найма должен быть оформлен письменно, а в отношении договора возмездного оказания услуг такая норма в действующем законодательстве отсутствует.

Требование закона о заключении в письменной форме договора социального найма в сочетании с положением ст. 421 ГК РФ о недопустимости понуждения к заключению договора должниками иногда используется, как возможность не заключать договор и не производить оплату потребленных жилищно-коммунальных услуг. Среди специалистов распространено мнение о том, что если договор социального найма или договор возмездного оказания жилищно-коммунальных услуг не оформлен письменно, то применение пеней за просроченные жилищно-коммунальные платежи неправомерно и будет опротестовано в судебном порядке.[[7]](#footnote-7)

Важным аспектом при обсуждении проблемы 100 %-ой оплаты услуг ЖКХ является вопрос о создании конкурентной среды в этой сфере.

Радикальные изменения хозяйственного механизма и внедрение новых элементов управления в жилищно-коммунальном хозяйстве, изыскание финансовых резервов для повышения надежности функционирования систем жизнеобеспечения изменили экономическую среду для формирования ценовой политики при производстве потенциально конкурентных работ (услуг). Этому способствовал и ряд законодательных актов, заложивших основу конкурсного отбора предприятий различных форм собственности для выполнения работ по содержанию и ремонту жилищного фонда: Закон РФ от 24.12.92 № 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики", ст. 24 которого предусматривает развитие конкуренции в строительстве, реконструкции, содержании и ремонте жилищного фонда; Указ Президента РФ от 29.03.96 № 432 "О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов".

Реализация мер, направленных на формирование конкурентной среды в сфере производства жилищно-коммунальных услуг, обусловлена не только необходимостью защиты потребителей услуг ЖКХ от необоснованно высоких тарифов, предъявляемых производителями, но и повышением уровня обслуживания потребителей. Особенно ощутимо эти тенденции должны проявляться в период поэтапного перехода ЖКХ в режим безубыточного функционирования.

Существующий монополизм в этих секторах экономики влечет за собой поддержание высокого уровня затрат и тарифов на соответствующие услуги. Это обусловлено тем, что предприятиям-монополистам нет необходимости искать пути снижения себестоимости, которые делали бы предоставляемые ими услуги конкурентоспособными. В результате сегодня и бюджет, и население (а в будущем только население) несут бремя неоправданно высоких расходов на предоставление этих услуг.

Таким образом, основной задачей перехода от существующего монополизма к развитому рынку предоставления услуг ЖКХ как в сфере эксплуатации, так и в сфере управления жилищным фондом, является создание множества продавцов этих услуг, действующих независимо друг от друга.

При этом необходимо иметь ввиду, что наличие не одной, а нескольких ремонтно-эксплуатационных организаций в городе не означает отсутствия монополии, так как каждая из них жестко закрепленазаопределенным территориальным участком, на котором она является единственным продавцом соответствующей услуги. Темпы создания конкурентной среды в регионе, в основном, определяются политике муниципалитета, выражающего интересы, как самого крупного собственника жилищного фонда, так и проживающего в нем населения, потребляющего услуги ЖКХ.

Опыт показывает, что создание конкурентной среды в жилищной подотрасли зависит от эффективного разделения функций между собственниками жилищного фонда (или организациями, уполномоченными выступать от лица собственника), управляющими компаниями и жилищными ремонтно-эксплуатационными организациями.

От лица собственников государственного жилищного фонда на практике выступают специализированные подразделения или структуры органов государственной власти (комитеты по управлению государственным имуществом, департаменты жилищно-коммунального хозяйства и т.п.), а также службы заказчика (управляющие компании), коте рым передается в управление жилищный фонд.

В 1997 г. процесс разделения функций на функции заказчика и эксплуатационные приобрел на местах более последовательный и целенаправленный характер. Разработанные и разосланные ранее Положение о службе заказчика, циркулярные письма, разъясняющие основные задачи службы заказчика и условия ее работы, обеспечили на местах необходимый баланс интересов и соответствующую социально-психологическую среду для реформирования структуры управления. На сегодня в регионах России функционирует около тысячи служб заказчика более чем в 60 % городов России. Гражданские правоотношения служб заказчика с производящими услуги ЖКХ организациями переведены на договорную основу. Наиболее полного охвата договорными отношениями удалось достичь в Волгоградской (90 %), Самарской (57 %) областях и Приморском крае (41 %). Службами заказчика в целом по России заключено около 7800 договоров подряда (Калининградская область - 261; Волгоградская обл. - 223; Самарская обл. - 1095; Нижний Новгород - 473; Тверь - 280), которые охватывают около 40 % производимых в ЖКХ России работ и услуг. И хотя в отдельных регионах создание службы заказчика осуществляется формально не имеет достаточных стимулов экономического функционирования, в целом, эта работа ведется успешно и доказывает свою эффективность

Когда служба заказчика занимается проблемой достижения наилучшего качества предоставления жилищных услуг по минимальной цена удается сэкономить от 10 до 15 % средств, направляемых на содержание и ремонт жилого фонда. Если сравнивать этот показатель с нормативными затратами, стоимость выполнения того же объема работ снижается в два раза. Свою эффективность служба заказчика показывает и во взаимоотношениях с коммунальными предприятиями, контролирующими качество поставляемых услуг.[[8]](#footnote-8)

## 1.3 Проблема привлечения государственных и частных инвестиций в сферу жилищно-комунальных услуг

Финансовое положение предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства, где сосредоточена треть основных фондов страны, достаточно тяжелое. Износ зданий, инженерных коммуникаций и оборудования превысил 70%, ветхий и аварийный жилищный фонд достиг 3,1% всего жилья. Содержание изношенного жилья обходится втрое дороже обычного. В аварийном состоянии находится 26 тыс. км тепловых и водопроводных сетей (5,1%).

В отрасли 4 млн. работников. Долги по заработной плате составляют около 4 млрд. руб. Задержки выплат и недостаточный уровень заработной платы ведут к тому, что отрасль теряет квалифицированных специалистов.

Для реанимации отрасли ЖКХ нужны огромные инвестиции. Основным источником финансирования являются собственные средства предприятий, но в связи с неплатежами их недостаточно, бюджетные ассигнования также ограничены.

Для привлечения заемных средств на федеральном уровне должны быть приняты меры по укреплению доверия к власти, улучшению политического климата, установлению гарантий государства и администраций субъектов Российской Федерации, а также разработаны финансово-экономические механизмы привлечения средств из различных источников.

Отсутствие экономических механизмов, а также доверия к власти и банкам не позволяет привлекать сбережения населения.

Банковская система также практически не участвует в инвестиционном процессе из-за низкого уровня капитализации, высокой стоимости кредитных ресурсов. Доля кредитов реальному сектору экономики, по данным Ассоциации российских банков, составляет около 30% от общей суммы активов банков, но их размер настолько мал (особенно по долгосрочным кредитам), что они не оказывают сколько-нибудь заметного влияния на инвестиционную деятельность предприятий.

По данным отделения экономики РАН, активы коммерческих банков по отношению к ВВП в настоящее время составляют около 30%, в то время как в развитых странах эта доля равна: в США - 340%, Германии - 270,Японии - 260%. Из этого следует, что российская банковская система не имеет возможности на должном уровне участвовать в решении проблем обеспечения экономики финансовыми ресурсами.

Многократно увеличить кредитование предприятий, инвестиционных и инновационных проектов возможно лишь при резком увеличении кредитных ресурсов банков и, прежде всего, за счет привлечения средств населения. Однако из-за недоверия к банкам эти средства не могут быть трансформированы в долгосрочные банковские ресурсы.

Для изменения этой ситуации необходимы надежные государственные гарантии, устойчивый экономический рост, улучшение инвестиционного климата.

Наиболее востребованными в настоящее время могут быть услуги банковского сектора в формировании и сопровождении инвестиционных программ предприятий ЖКХ, стабилизации их текущего финансового состояния, оптимизации систем учета и взаимодействия предприятий ЖКХ с поставщиками услуг и собственниками жилья.

Основными направлениями с точки зрения инвестиционной привлекательности в жилищно-коммунальном хозяйстве следует признать:

- модернизацию инженерных сетей и действующих технологий предприятий ЖКХ;

- развитие программ энергоресурсосбережения, установки индивидуальных приборов учета и регулирования.

Цель организации системы инвестирования в жилищно-коммунальный комплекс состоит вобъединении и координации действий предприятий ЖКХ, частных инвесторов, учреждений, заинтересованных в развитии инвестиционной деятельности, организации и контроле финансовых потоков инвестиционных ресурсов через коммерческие банки.

Чтобы региональные банки активно включились в инвестиционные процессы в жилищно-коммунальном комплексе, необходимо усовершенствовать правовую базу процессов инвестирования, решить вопросы снижения и перераспределения рисков инвесторов, развития системы страхования, рынка гарантий, отладить систему учета залогов, обеспечить взаимодействие властных, банковских, предпринимательских структур в инвестиционном, информационном, организационном посредничестве, развить институциональную инфраструктуру инвестиций путем формирования заинтересованности участия консалтинговых. маркетинговых агентств, инжиниринговых фирм.

Масштабы включения банков в региональные инвестиционные процессы напрямую зависят от инвестиционной среды в регионах. С этой целью важно сформировать концепцию и программу организации системы инвестирования в регионе с участием банковских средств, где должны быть отражены механизмы указанных выше условий и организационные регламенты реализации двух взаимосвязанных блоков: "процедура инвестирования" и "процедура возврата инвестиций". В первом случае в центре внимания окажутся вопросы предварительного отбора инвестиционных проектов, процесс "упаковки" инвестиционных предложений в бизнес-планы, выполненные по единому стандарту, оформление сделок по инвестиционным проектам, механизм финансового сопровождения инвестиций (совокупность банковских операций по финансированию, кредитованию инвестиций, операций с ценными бумагами).

Во втором случае наряду с традиционным обеспечением кредитов требуется разработать механизм дополнительных гарантий, а также, по возможности, и льгот инвесторам. В частности, при согласовании бизнес-планов инвестор должен иметь право на получение части экономии, получаемой реципиентом как эффект от инвестиционных вложений, на срок окупаемости проекта.

Такая организация системы инвестирования в сферу жилищно-коммунального комплекса может стать основой стимулирования инвестиционной деятельности банков и частных инвесторов. Это позволит сформировать нормативно-правовую базу:

* для создания и поддержания благоприятного инвестиционного климата в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
* формирования условий реального гарантирования субъектом Российской Федерации инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство;
* регулирования процесса инвестирования и возврата инвестиций;
* тарифной политики.

Выход из глубокого экономического и инвестиционного кризиса, в котором находится жилищно-коммунальный комплекс, не может быть обеспечен частичными преобразованиями, которые осуществляет правительство в рамках принимаемых им программ. Необходим радикальный социально-экономический курс реформы в отрасли.

Актуальными становятся задачи целенаправленного использования ограниченных ресурсов и привлечения дополнительных ассигнований.

Важно, чтобы капитальные вложения носили не отраслевой, а общеэкономический характер, были нацелены на удовлетворение общественных потребностей. Все структурные преобразования в жилищно-коммунальном хозяйстве должны сопровождаться поддержанием высокого уровня потребления, жилищного строительства, социального обустройства мест проживания населения.

Управление крупными региональными программами предполагает повышенную ответственность региональной, исполнительной власти, создание специализированных компаний, фирм с государственным, частным, смешанным капиталом.

Социально экономические особенности регионов не только предполагают дифференцированные меры реализации реформы, но и обусловливают минимальные требования к централизации ресурсов на федеральном уровне и их межрегиональному перераспределению. Так, необходимость государственной поддержки кризисных и слабо освоенных регионов, а также межрегиональных коммуникаций (мелиоративных сооружений, линий электропередачи, дорог, электро-, газо-, водоснабжения и других коммуникаций) предопределяет довольно значительный объем централизованных инвестиций.

С переходом к рыночным отношениям в инвестиционной сфере выделяются следующие целевые уровни: предприятие, регион, федерация (общество).

На уровне предприятия (или корпоративном) - основном уровне принятия инвестиционного решения - осуществляется увязка целей общества с целями предприятия и региона при помощи налогов, социальных и экологических требований, платы за различные виды инвестиционных ресурсов.

Анализ порядка формирования инвестиционных государственных программ, а также инвестицийнаразвитие жилищно-коммунального хозяйства показал низкую активность предпринимательских структур, малого и среднего бизнеса. Одним из направлений повышения их инвестиционной активности является долевое участие в реализации тех или иных программ, льготное кредитование с учетом возмещения кредитным организациям разницы в учетной ставке.

Снижение Центральным банком РФ норм резервирования в увязке с направлением высвободившихся средств на финансирование инвестиционных проектов в ЖКХ могло бы вызвать заинтересованность банков во вложении средств в развитие отрасли.

Целесообразно стимулировать создание кооперативных кредитных организаций (ККО), принцип работы которых должен заключатьсявовзаимопомощи и льготном взаимокредитовании. Для этого они должны быть освобождены от обязательных резервных отчислений (или эти отчисления должны быть уменьшены не менее чем на 50%) в Центральный банк РФ и выполнения других банковских нормативов. На ККО можно возложить функции гаранта при предоставлении государственных и частных кредитов и инвестиций отдельным предприятиям ЖКХ.

Для комплексного социального развития и обустройства городских и сельских поселений и территорий целесообразно формировать целевые специализированные фонды.

Совершенно очевидно, что ведущее место в жилищно-коммунальной и социальной сфере принадлежит инвестиционным ресурсам. Особую значимость эта проблема приобретает на региональном уровне, так как именно здесь реально происходят рыночные преобразования и здесь должны быть созданы условия, способные привлечь материальные и финансовые ресурсы в необходимых объемах.

Улучшение социально-экономических и коммунальных индикаторов инвестиционной деятельности в регионе даст возможность добиться повышения не только эффективности регионального инвестиционного процесса в этих сферах, но и повышения благоустройства городских и сельских поселений, качества жизни населения, а, следовательно, увеличения валового внутреннего продукта.

Для нормального инвестиционного климата необходимо иметь соответствующее законодательство, гарантирующее условия ведения бизнеса, особенно для иностранных инвесторов. В этой связи заслуживает внимания опыт Самары, где субъекты инвестиционной деятельности освобождаются от налога на имущество и от налога на землю, в доле, зачисляемой в областной бюджет, на срок окупаемости инвестиционного проекта, но не более 5 лет. Для инвестора возможно получение целевых субвенций из областного бюджета на долевой основе расходов, связанных с развитием коммунальной инфраструктуры объекта инвестирования, обучением и переобучением кадров. В целях снижения инвестиционного риска предусмотрена система гарантий со стороны администрации области закрепленная областным бюджетом, приняты законодательные, нормативные и правовые акты, стимулирующие и регламентирующие инвестиционную деятельность.[[9]](#footnote-9)

Привлечение в сектор жилищного финансирования отечественных и иностранных инвесторов предполагается добиваться мерами макроэкономического регулирования в финансовой и кредитной сферах, расширением прав и гарантий инвесторов. К числу необходимых мер, которые в состоянии предпринять государство для снижения рисков инвестиций в строительство, относятся:

* упрощение процедур и усиление правовых гарантий землепользования и застройки через введение системы правового зонирования;
* вовлечение в оборот земельных участков под застройку с гарантированными правами собственности;
* развитие системы прав на вновь создаваемые на земельных участках объекты недвижимости.

Необходимое градостроительное обеспечение максимально эффективного использования территории поселений должно включать взаимосвязанные процессы правового зонирования, разработки системы документации градостроительного планирования и проектирования и формирования участков - как объектов недвижимости, подготовленных для вовлечения в оборот (межевание). Особое внимание должно быть уделено созданию открытой для общественности системы градорегулирования, при которой принятие решений администрацией осуществляется при прямом участии граждан, владельцев недвижимости, инвесторов.

Для совершенствования градорегулирования потребуется принятие нормативно-правовых актов на всех уровнях власти:

* на федеральном уровне - корректировка государственных строительных норм и правил (СНиП) и адаптации их к условиям развивающегося рынка жилья; подготовка документов методического обеспечения по реализации норм федерального законодательства на региональном и местном уровнях;
* на региональном уровне - подготовка и принятие нормативных правовых актов по вопросам градостроительного обеспечения государственной жилищной политики на местах по вопросам взаимодействия с населением в процессе градостроительной деятельности;
* на местном уровне - введение в городах правового зонирования и местных нормативов, проведение межевания, подготовке земельных участков как объектов недвижимости, вовлекаемых в оборот и становящихся объектом залога и получения кредита под жилищное и иное строительство.

Стратегическим направлением предоставления земельных участков под жилую застройку должно стать повышение роли и эффективности конкурентных механизмов предоставления земельных участков в собственность, создание единых объектов недвижимости с равными правами на земельный участок и на все расположенные на нем строения. Право на внеконкурсное предоставление участка под строительство (кроме муниципального жилья) может быть предоставлено только при отсутствии заявок для участия в торгах. Исключением может быть прямой запрет в федеральном законодательстве передачи данного участка в собственность. В таком случае участок подлежит предоставлению на открытых торгах в долгосрочную аренду.

Исключительно важное значение для качественного функционирования рынка жилищного строительства имеет его развитие с точки зрения институциональной структуры, проведение эффективной антимонопольной политики на рынках стройиндустрии, перепрофилирования или закрытия нерентабельных бесперспективных производств.

Для улучшения жилищных условий населения важно не только увеличение объемов вводимого нового жилья, но и, главным образом, повышение его качества. Техническая политика жилищного строительства должна быть направлена на стимулирование применения высококачественных современных строительных технологий; использование прогрессивных строительных материалов и конструкций в жилищном строительстве с ориентацией на применение энерго- и ресурсосберегающих экологически чистых материалов.

Особое внимание следует также обратить на то, что сложившиеся в настоящее время отношения между участниками инвестиционного процесса в жилищном строительстве требуют совершенствования нормативной базы, регламентирующей процесс с момента выдачи разрешения на строительство до полной готовности объекта, в том числе принятия мер, побуждающих застройщиков своевременно предъявлять завершенные объекты к сдаче в эксплуатацию и исключающих возможность осуществлять строительство без наличия разрешения на него.

# Глава 2. Особенности финансово-хозяйственной деятельности и оценки инвестиционных проектов, реализуемых предприятиями ЖКХ

## 

## 2.1 Характеристика услуг предприятий ЖКХ

Жилище выполняет многообразные функции и обеспечивает нормальную жизнедеятельность человека. Посредством использования жилища реализуются биофизические, хозяйственные и духовные потребности семьи и личности,

Улучшение жилищных условий является главным фактором повышения благосостояния населения и может быть обеспечено путем повышения:

— обеспеченности жилыми помещениями (размер площади, приходящейся на 1 человека);

— комфортабельности жилья (изолированность, планировка, высота помещения, освещенность);

— уровня благоустройства (наличие качественных коммунальных услуг);

— санитарно-гигиенических условий (температура, влажность, уборка бытового мусора) и др.

Урбанизация, т. е. развитие городских поселений, увеличение численности жителей в больших городах, распространение городского уклада жизни — нормальный исторический и экономический процесс, который, прежде всего, отражается на жилищных условиях. Рост городов, особенно крупных, сопровождается усиленной эксплуатацией жилого фонда, вредными воздействиями на окружающую среду, вплоть до нарушения экологического баланса, увеличением времени на перемещение в пределах города до места работы, торговых, государственных учреждений, растущей «транспортной усталостью», психологическими перегрузками, интенсивностью информационного обмена и др. последствиями. Поэтому решение жилищных вопросов в пределах городов является более острой проблемой, чем в сельской местности, а ее преломление в специфических условиях каждого конкретного города требует от муниципальных органов управления принятия сложных организационно-экономических решений.

В настоящее время большинство городского населения обеспечено жильем в форме сданного внаем, построенного и принадлежащего государству жилья. Осуществляя в широких масштабах жилищное строительство в течение всех послевоенных лет, государство все же не смогло решить проблемы обеспечения жильем, даже в минимально гарантированных размерах.

Поэтому с переходом к рыночным отношениям активно развиваются альтернативные формы обеспечения населения жильем, в том числе приобретение и строительство собственного жилья.

Доминирующая роль государственной собственности в жилищном фонде сохраняется. В городских поселениях ее доля составляет около 80%, а в крупных городах — даже до 90% всего жилищного фонда. До недавнего времени более половины государственного фонда жилья находилось в ведении предприятий, а остальная часть — в ведении местных Советов народных депутатов. В ряде городов практически все жилье было ведомственным. Индивидуальное жилье концентрировалось в сельской местности или мелких городах. В городах с населением более 100 тыс. человек на протяжении многих лет существовал запрет на индивидуальное жилищное строительство. Незначительную долю (до 5%) составляла и собственность жилищно-строительных кооперативов. Их развитие поддерживалось только в некоторых крупных городах.[[10]](#footnote-10)

Таким образом, структура жилищного фонда на момент реформ не была оптимальной, а господство государственной собственности, ограничительная политика в области строительства и распределения жилья, отсутствие стимулов к сохранению и поддержанию в нормальном состоянии жилых помещений усугубили сложившееся положение.

Активная передача государственного жилищного фонда, находившегося в ведении местных Советов вместе с соответствующими объектами инженерной инфраструктуры, жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, а затем и ведомственного жилья в муниципальную собственность экономически была плохо подготовлена, однако она создала предпосылки для более эффективного управления данной сферой на местном уровне.

Реформирование жилищной сферы предусматривает институциональные преобразования, способствующие снижению затрат и повышению качества предоставления услуг, а также изменение системы оплаты жилья и коммунальных услуг с постепенным достижением 100%-ного уровня покрытия затрат за счет населения.

Предполагается упростить структуру управления ЖКХ, сократить количество звеньев и разделить функции заказчика и подрядчика. Ключевым звеном в данной структуре должна стать служба заказчика, создаваемая в форме муниципального учреждения или предприятия с договорными и контролирующими функциями, в том числе по оплате жилья и услуг.

В основу реформирования положен принцип постепенности осуществления преобразований (прежде всего по оплате жилья и коммунальных услуг) и максимального учета региональных особенностей.

Это привело к тому, что в итоге первых шагов реформы для городов России стала характерна глубокая дифференциация по темпам, направлениям и масштабности жилищных преобразований. Причем не всегда объективные условия имели решающее значение. В большинстве случаев насущные проблемы и интересы местных властей были на первом месте. Это проявилось в процессе передачи ведомственного жилья муниципалитетам. Установленные нормативные сроки передачи социальных активов нарушались практически повсеместно. Тормозят этот процесс в основном крупные города. Есть случаи, когда местные власти вообще игнорируют проведение жилищной реформы или стараются замедлить этот процесс.[[11]](#footnote-11)

Содержание системы жилищно-коммунального хозяйства в его нынешнем виде непосильно ни для потребителей жилищно-коммунальных услуг ни для бюджетной системы. До 50% бюджета некоторых городов расходуется на теплоснабжение в т.ч. жилищного фонда. Тепловые сети в России самые дорогие в мире.

По оценкам специалистов на отопление и горячее водоснабжение зданий массовой застройки у нас расходуется вдвое больше энергоресурсов чем в развитых странах мира со сходными климатическими условиями.

Существенное улучшение экономических и экологических характеристик производства теплоэнергии можно достигнуть с помощью теплонаносных установок (ТНУ) поднимающих низкотемпературную возобновляемую природную энергию и вторичную низкопотенциальную теплоту до более высоких температур пригодных для теплоснабжения. Кроме того, применение ТНУ позволяет приблизить тепловые мощности к местам потребления минимизировать протяженность тепловых сетей рассредоточить выбросы в регионе и получать в системах отопления 3 - 8 кВт эквивалентной тепловой энергии в зависимости, от температуры низкопотенциальных источников затрачивая при этом 1 кВт электрической энергии.

Согласно решениям Мирового энергетического комитета 70% теплоснабжения (промышленного и коммунального) в мире к 2020 г будет осуществляться с помощью тепловых насосов ТНУ, широко применяются в США Германии Великобритании и Скандинавских странах Они довольно интенсивно вытесняют традиционные способы теплоснабжения.

Россия значительно отстает в этой области. Практическое использование ТНУ на данный момент находится на начальном этапе

Отдел энергосберегающих технологий и природоохранного оборудования МНИИЭКО ТЭК проблемой использования вторичных энергоресурсов занимается с 1986 г.

В 1988 г впервые в СССР была разработана и внедрена технология утилизации тепла оборотной воды компрессоров на шахте Ключевская ПО «Кизелуголь» (Пермская область) с применением тепловых насосов для отопления промплощадки шахты.

В 1994 г был выполнен рабочий проект технологического комплекса утилизации низкопотенциального тепла шахтной воды для шахты «Зенковская» АО УК Прокопьевск уголь. С помощью данной тепло насосной установки мощностью 2 4 МВт предполагалось покрывать круглогодичную нагрузку системы горячего водоснабжения и базовую нагрузку отопления.

В 1995 г был выполнен рабочий проект, предусматривавший применение тепловых насосов для шахты «Степановская» АО Ростовуголь по утилизации низкопотенциальной теплоты с целью улучшения температурного режима очистки хозяйственно бытовых стоков.

В 2001 г на шахте Осинниковская ОАО УК Кузнецкуголь в Кемеровской области впервые в России была испытана опытно промышленная установка по утилизации низко потенциального тепла шахтных вод, которая полностью покрывает потребности горячего водоснабжения шахты и позволяет отключить шахтную котельную в летнее время.

В последние годы выполнен большой объем научно исследовательских и опытно конструкторских работ по созданию эффективных технологии получено около 10 патентов.

Реформа, проводимая в большой энергетике, непрерывный рост тарифов, непредсказуемость обеспечения предприятий энергоресурсами вынуждают смотреть на возможности малой энергетики внедрение технологии возобновляемых источников энергии и вторичных энергетических ресурсов в другом ракурсе.

Значительным тепловым потенциалом располагают хозяйственно бытовые стоки коммунального хозяйства. Используя их можно значительно снизить себестоимость тепловой энергии. Например, за счет температуры сбрасываемой горячей воды в квартирах теплоты вытяжного воздуха систем вентиляции кондиционирования, потребление тепла в жилом секторе можно снизить до 30-40%.

Здания канализационных насосных станции (КНС) городов России многие, из которых расположены на значительном удалении от населенных и тепловых пунктов отапливаются либо централизованно, либо за счет электричества. Электрическое отопление крайне непривлекательно с экономической течки зрения Централизованное дешевле но требует больших затрат на прокладку ремонт и обслуживание теплотрасс большой протяженности Новые технологии разработанные с применением тепловых насосов дают возможность утилизировать низкопотенциальное тепло стоков и использовать его для отопления и горячего водоснабжения зданий КНС. Как показывают рас четы коэффициент преобразования теплового насоса при темпера туре стоков 18 22 °С составляет 5-6 т е на 1 кВт ч затрачиваемой электрической энергии приходится 5 6 кВт ч полезной утилизирован ной тепловой энергии. При сложившихся на рынке ценах на тепловую и электрическую энергию стоимость тепла выработанного тепловым насосом в указанных пределах коэффициента трансформации будет в 2 6 раза ниже стоимости централи зеванного и в 5-6 раз ниже стоимости электрического отопления.

В целях снижения затрат на теплоснабжение КНС разработана технология утилизации низкопотенциального тепла неочищенных сточных вод с применением теплового насоса Осенью 2000 г на РНС 3 Гаива (г Пермь) была смонтирована оборудована и пущена в эксплуатацию экспериментальная установка. В течение отопительного сезона 2000 2001 гг. проводились испытания и получены хорошие результаты Потребности в отоплении и горячем водоснабжении насосной станции были удовлетворены полностью. В сравнении с электроотоплением себестоимость 1 Гкал тепла снизилась в 4 - 6 раза. Срок окупаемости проекта составил 1 год. Опытная установка успешно проработала три отопительных сезона.[[12]](#footnote-12)

Затраты тепловой энергии на отопление станции очистки хозяйственно бытовых стоков (СОХБС) также достаточно высоки. В очищенных канализационных стоках которые с температурой до 20 °С сбрасываются в гидрогеографическую сеть имеется большой потенциал неиспользованной тепловой энергии. Утилизация их низкопотенциального тепла с применением тепловых насосов позволит получить дешевую экологи чески чистую энергию.

МНИИЭКО ТЭК имеет большой опыт проведения энергетических обследований систем теплоснабжения предприятий коммунального хозяйства и разработки программ теплосбережения городов. В частности в последнее время проведено энергетическое обследование системы теплоснабжения г. Кунгура Пермской области. Обследовано более 150 жилых домов, большинство объектов соцкультбыта, определен потенциал экономии ТЭР разработаны энергосберегающие проекты, и Программа теплосбережения города, где серьезное внимание уделено использованию низкопотенциального тепла хозяйственно бытовых стоков и вторичных энергетических ресурсов.

Для повышения эффективности использования ТЭР их экономии снижения издержек на перекачку стоков необходимо использовать новые более дешевые источники теплоснабжения объектов. Внедрение новых технологии отопления с применением тепловых насосов позволит решить ряд проблем стоящих перед предприятиями коммунальной сферы:

- отказаться от нерационального электрического и в ряде случаев централизованного отопления объектов жилищно-коммунального хозяйства

- значительно экономить электроэнергию

- обеспечивать надежное и экономичное теплоснабжение объектов

- не зависеть от поставщиков тепла

- отказаться от теплотрасс большой протяженности и как следствие сократить значительные потери и затраты на их обслуживание снизить издержки на выработку тепла и увеличить надежность теплоснабжения.

Учитывая большую экономическую эффективность актуальность проблем необходимо выполнить ряд научно исследовательских работ и разработать отраслевую научно-техническую программу по созданию и внедрению высокоэффективных технологии с использованием низкопотенциальных тепловых ресурсов для удешевления теплоснабжения жилищно-коммунального хозяйства[[13]](#footnote-13)

В нашей стране электроэнергия в основном вырабатывается на мощных гидро-, тепловых и атомных электростанциях. Создана Единая электроэнергетическая система страны, связывающая в единое целое подавляющее большинство электростанций. Обеспечение электроэнергией потребителей осуществляется через развитую электрическую сеть и подстанции энергосистем.

Следует отметить, что в нашей стране электростанции генерируют переменный трехфазный синусоидальный ток частотой 50 Гц. Это значит, что в течение 1 с ток, изменяясь по синусоиде, 50 раз совершает полный цикл: возрастает от 0 до максимума, затем уменьшается до 0, далее уменьшается до отрицательного максимума и снова возвращается к 0. На переменном токе работает большинство потребителей. Те потребители, которые работают на постоянном токе, имеют систему электроснабжения, включающую выпрямители (преобразователи), преобразующие переменный ток в постоянный; выше указывалось, что на постоянном токе работают трамвай и троллейбус.

Выбор системы электроснабжения на переменном токе обусловлен простотой преобразования переменного тока одного напряжения в переменный ток другого напряжения. Это преобразование осуществляется в статических установках — трансформаторах. Передача электроэнергии на большие расстояния выполняется при возможно наибольших напряжениях 220, 380, 600 кВ, так как при этом потери электроэнергии в линиях передачи наименьшие.

Для питания потребителей, расположенных на территории города, предусматривается система электроснабжения — совокупность трансформаторных подстанций и электрических сетей различных напряжений. Общую систему электроснабжения обычно делят на две части: к первой относят электрические сети и понижающие подстанции 35—110 кВ. Совокупность этих сетей называется электроснабжающими сетями. Сборные шины 10(6) кВ подстанции являются центрами питания (ЦП) городских сетей. Электроснабжающие сети предназначены для распределения энергии между районами города.

Ко второй части системы электроснабжения относят питающие сети 10(6) кВ и распределительные сети 10— 0,4 кВ. Эта часть системы электроснабжения предназначена для распределения энергии непосредственно среди потребителей. Границы этой части системы начинаются на сборных шинах 10(6) кВ центров питания и заканчиваются на вводе к потребителю.

Для крупных городов построение сети 10(6) кВ выполняют по двухзвеньевому принципу: питающие сети 10(6) кВ, распределительные сети такого же напряжения. Этот принцип предусматривает сооружение так называемых распределительных пунктов. Распределительным пунктом (РП) городской электрической сети называется распределительное устройство напряжением 10(6) кВ, предназначенное для приема электроэнергии от центра питания передачи ее в распределительную сеть без трансформации и преобразования.

Питающие линии соединяют ЦП с РП, а распределительные линии соединяют ЦП или РП с трансформаторными подстанциями (ТП), а также с вводами потребителей.

Основной задачей городских электросетевых предприятий является снабжение потребителей электрической энергией нормированного качества при требуемой степени надежности.

Режим работы городских электрических сетей определяется нагрузкой всех потребителей. В свою очередь, нагрузка различных потребителей не остается постоянной, поэтому соответствующим образом изменяется и режим работы городских распределительных сетей. К тому же современная городская электрическая сеть характеризуется значительной протяженностью и сложностью построения. Правильное определение электрических нагрузок является решающим фактором при проектировании и эксплуатации электрических сетей.

Режим работы потребителей электроэнергии изменяется в течение суток, недели, месяца, года; при этом изменяется и нагрузка всех звеньев системы электроснабжения.

Формы суточного графика нагрузки и его характеристика (заполнение), а также максимум нагрузки потребителей в городах изменяются в широких пределах. На практике строят условные графики, усредненные по получасовым нагрузкам. С помощью этих графиков можно анализировать работу элементов сети или группы потребителей за отдельный промежуток времени.

Для электрических сетей городов характерцы летний и зимний суточные графики нагрузки. Эти графики имеют два ярко выраженных максимума в утренние и вечерние часы, причем вечерний максимум выше утреннего, летний график нагрузки отличается от зимнего тем, что и нагрузки летнего периода, ниже зимних и вечерний максимум летом наступает позднее.

На рис. 1 (см. приложение) приведены средние суточные зимние графики электрической нагрузки жилых домов с газовыми и электрическими плитами. По ординатам отложены проценты от нагрузки в часы максимального электропотребления Рц.

Чтобы охарактеризовать работу отдельных потребителей или группы электроприемников в течение года, необходимо иметь основные суточные графики—зимний (максимальной нагрузки) и летний (минимальной нагрузки).

В городской электрической сети различают индивидуальные и групповые графики нагрузки: для отдельных электроприемников и для ТП или подстанций, питающих группы электроприемников.

Графики нагрузки отдельных потребителей, а также суммарные графики нагрузки городской электрической сети в целом носят неравномерный характер (см. приложение, рис. 1). Отчетливо выражены два максимума: утренний и вечерний. В ночные часы график нагрузки имеет значительный «провал». При этом нагрузки жилищно-коммунальных потребителей имеют большую неравномерность, чем суммарный график в целом.

Чем обусловлена неравномерность графика нагрузки? Спад в ночные часы объясняется отключением основной части бытовых потребителей: освещения, электроплит, телевизоров; работают только холодильники. Кроме того, многие предприятия промышленности и коммунального хозяйства ночью не работают. Вечером, наоборот, люди готовят ужин, смотрят телевизор, стирают и т. п. Неравномерность графика требует от системы электроснабжения обеспечения электроэнергией в часы максимума. В то же время в остальные часы суток элементы сети используются неполностью.

Основными элементами, определяющими построение схем электроснабжения городов, являются нагрузки потребителей. Рост городов и численности их населения, возрастающие масштабы применения электрической энергии в быту вызывают неуклонное увеличение нагрузок. В среднем через каждые 10 лет электрическая нагрузка городов удваивается.

Увеличение коммунально-бытовой нагрузки обусловлено, с одной стороны, большими объемами нового жилищного строительства, которое ведется как на свободных территориях, так и в реконструируемых районах существующей застройки; с другой — широким внедрением бытовых электроприборов и аппаратов, облегчающих труд населения и повышающих уровень комфорта.

Необходимость повышения уровня электрификации быта обусловлена причинами:

* социальными (максимальное сокращение времени на ведение домашнего хозяйства, сближение условий жизни в городе и деревне);
* санитарно-гигиеническими (улучшение воздушной среды в квартирах).[[14]](#footnote-14)

**Очистка питьевой воды**

Обеспечение населения чистой, высококачественной водой имеет большое гигиеническое значение, так как предохраняет людей от эпидемических заболеваний передаваемых через воду. Подача достаточного объема воды в населенный пункт позволяет поднять общий уровень его благоустройства. Для удовлетворения потребностей современных крупных городов в воде требуются громадные ее количества в миллионах метров кубических в сутки. Выполнение этой задачи, а также обеспечение соответствующих санитарных качеств питьевой воды требуют тщательного выбора природных ценников, их защиты от загрязнений и надлежащей очистки воды на водопроводных сооружениях.

Рост городов и поселков, а также повышение их благоустройства вызвали необходимость расширения и совершенствования систем хозяйственно-питьевого водоснабжения. При этом задача обеспечения населения качественной питьевой водой решается как за счет строительства новых централизованных систем, так и расширения и интенсификации существующих.

Значительно возросшее водопотребление требует более рационально использовать водоисточники. Уже сегодня *и* некоторых районах страны рост водопотребления лимитируется водными ресурсами. Положение усугубляется тем, что из-за недостаточно полной очистки сточных вод, объем которых возрастает одновременно с водопотреблением, загрязнены многие реки и водохранилища. Вода этих водоемов уже не может быть повторно и многократно использована для снабжения потребителей, расположенных ниже по течению, без обработки сложными и дорогостоящими методами. Вместе с тем, если будет налажена надлежащая очистка сточных вод, сбрасываемых в водоем, водозабор из них может в 3 раза и более превысить величину природного стока. Таким образом, в первую очередь выдвигается задача ликвидации загрязнения водоемов.

В настоящее время в 62 % городов водоснабжение базируется целиком на подземных водах, в 21 % городов имеются смешанные источники водоснабжения и лишь 17 % городов используют поверхностные источники. Их доля в водопотреблении страны составляет 60 %, так как источники используются крупными городами (с водопотреблением более 100 тыс. м/сут).

Запасы подземных вод не беспредельны, поэтому следует стремиться к их пополнению. Исследованиями последних лет определены два основных направления расширения масштабов использования подземных вод: искусственное пополнение запасов и использование вод, которые необходимо дополнительно обработать (удалить железо, фтор, соли жесткости и др.).[[15]](#footnote-15)

**Подача и распределение воды**

Системы подачи и распределения воды являются наиболее крупными комплексами сооружений, обеспечивающих транспортирование воды на территорию снабжаемых объектов, распределение ее и доставку потребителям.

Водопроводная сеть должна удовлетворять следующим основным требованиям:

а) обеспечивать подачу заданных объемов воды к местам ее потребления под требуемым напором;

б) обладать достаточной степенью надежности и бесперебойно снабжать водой потребителей.

Линии водопроводных сетей монтируют из труб, которые доставляют с заводов, а на месте строительства осуществляют лишь их соединение и укладку. В настоящее время для водопроводных сетей применяют трубы из чугуна, стали, асбестоцемента и железобетона. На сети водопроводов в специально устроенных колодцах размещают запорную и регулирующую арматуру: задвижки, затворы и т. д.

Системы подачи и распределения воды начинаются с водозаборных сооружений.Речные водозаборы устраивают выше населенного пункта, чтобы обеспечить возможность организации зон санитарной охраны. Речные водозаборные устройства могут располагаться у берега (при достаточной глубине реки у берега), а также в русле реки на определенном расстоянии от берега (при небольшой глубине реки у берега). При использовании подземных водоисточников в качестве водозаборных устройств применяют трубчатые буровые колодцы, шахтные колодцы и др.

Темпы развития системы подачи и распределения воды (ПРВ) иногда отстают от роста водопотребления, что приводит к трудностям в водоснабжении. В этих условиях важным путем улучшения водоснабжения городов являются разработка и внедрение мер интенсификации работы всех звеньев системы добычи, производства и транспортирования воды.

В процессе эксплуатации систем подачи и распределения воды их необходимо периодически обследовать. В настоящее время разработана и широко используется методика оценки эффективности действия системы подачи и распределения воды, основанная па построении эквивалентной модели, которая по своим параметрам (гидравлическому сопротивлению участков трубопроводов, характеристике насосных станций, расчетным значениям расходов воды) с достаточной степенью точности соответствует фактическим техническим характеристикам и сложившимся режимам работы реальной обследуемой системы ПРВ. Эквивалентная модель представляет собой расчетную схему действующей системы подачи и распределения воды для фиксированного режима водоотбора, па которой отражены расходно-напорные характеристики водопитателей, участков трубопроводов и потребителей. По эквивалентной модели рассчитывают мероприятия, направленные на улучшение водоснабжения потребителей, экономию электроэнергии и воды (за счет снижения избыточных напоров) и оценивают их технико-экономическую эффективность. При этом возможно определить работу системы подачи и распределения воды при других режимах водозабора, а также для вариантов присоединения новых потребителей и увеличения подачи воды в сеть от существующих или вновь вводимых в эксплуатацию источников водоснабжения.[[16]](#footnote-16)

По мере эксплуатации водопроводов их внутренние поверхность обрастает за счет интенсивного процесса коррозии. Обрастания имеют бугристый характер и в значительной степени снижают пропускную способность трубопровода. Для диагностирования состояния внутренней поверхности трубопроводов разработан простой способ определения фактических гидравлических характеристик. Он основан на зависимости распределения скоростей потока от гидравлического сопротивления трубопровода и предусматривает измерение скоростей только в двух точках сечения трубы. Скорости движения воды измеряют напорной трубкой и по полученным значениям определяют фактическое гидравлическое сопротивление трубопровода. Этим способом определяют гидравлическое сопротивление труб с бугристыми обрастаниями, размеры которых не превышают 3 % диаметра трубы.

При уменьшении водопотребления ниже расчетного и сети возникают избыточные напоры, обусловливающие перерасход электроэнергии (до 20%) и увеличение потерь воды, повышается вероятность аварий на трубопроводах. Поскольку у центробежных насосов напор и подача обратно пропорциональны, возникает избыточный напор. Он может наблюдаться и в часы максимального водопотребления, если установленные насосы неправильно подобраны (например, рассчитаны на работу при больших расходах воды). Избыточные напоры на выходе из насосной станции являются основным источником потерь энергии. Для ликвидации избыточных напоров обычно прибегают к дросселированию с помощью задвижек на напорном трубопроводе. Это позволяет снизить давление в сети до требуемых значений, но не устраняет перерасхода электроэнергии.

Для уменьшения расхода электроэнергии за счет сокращения величины избыточных напоров применяют следующие способы:

замену насосного оборудования, в том числе использование нескольких однотипных или разнотипных насосов;

обточку рабочих колес насосов;

регулирование частоты вращения насоса.

Устранить избыточные напоры можно также рациональным использованием и устройством регулирующих емкостей па водопроводной сети. Так, рациональное использование этих емкостей у крупных потребителей воды заключается в том, что в период максимального водопотребления в городе этим предприятиям вода не подается, а в ночные часы заполняются их регулирующие емкости. Подобная схема водоснабжения сглаживает неравномерность подачи воды. Резервуары делают с разрывом струи, поэтому вода из них поступает только на промышленные предприятия и не может вернуться в городскую сеть, что исключает проникание загрязнений в систему ПРВ. Улучшить обеспечение населения питьевой водой возможно не только за счет строительств новых и интенсификации работы существующих сооружений предприятии системы коммунального водоснабжения, но и за счет уменьшения потерь воды у потребителей. Наиболее существенные виды потерь воды - утечки через санитарно-техническую арматуру и неэкономное использование воды в быту.[[17]](#footnote-17)

## 2.2 Особенности финансово-хозяйственной деятельности предприятий ЖКХ

Традиционно финансирование эксплуатации жилищного фонда осуществляется из двух основных источников: платежи потребителей и бюджетные дотации. Платежи потребителей, в свою очередь, подразделяются на две группы: платежи населения (физических лиц) и прочих пользователей жилищного фонда — юридических лиц. В связи с низкими тарифами и наличием многочисленных льгот для населения и ряда организаций социальной сферы в бюджете предусмотрены дотации, направляемые жилищному сектору для покрытия выпадающих доходов. Кроме того, необходимо учитывать возможности привлечения дополнительных средств органами управления, потребителями и организациями жилищного сектора финансово-кредитных, фондовых, инвестиционных и прочих ресурсов.

Потребители оплачивают услуги и работы, предоставляемые жилищными и ремонтными организациями. Но основной потребитель — население – производит оплату по заниженным тарифам, которые не покрывают реальных затрат производителей. Кроме того, значительная часть населения имеет льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг, которые значительно снижают реальное поступление средств от населения. К тому же в последние годы к системе льгот добавился еще один элемент социальной защиты — выплата компенсаций (субсидий) для малоимущих граждан. Все эти обстоятельства существенно ограничивают поступление средств от населения.

Бюджетные дотации на содержание ЖКХ предусматриваются в бюджетах всех уровней власти (федеральном, региональном и местном), но их выделение жилищному сектору производится непосредственно на местном (городском) уровне. Дотации осуществляются в форме трансфертов, направляемых в жилищно-коммунальный сектор для компенсации выпадающих доходов в связи с низкими тарифами, установленными для населения, а также для покрытия действующих льгот. Размер дотаций из федерального бюджета определяется на основе утвержденных федеральных стандартов на покрытие убытков жилищно-коммунального сектора. Как показывает реальная практика, дотации далеко не покрывают размера выпадающих доходов производителей.

Теперь коснемся особенностей финансов ЖКХ. Жилищно-коммунальное хозяйство в течение длительного периода времени развивалось в условиях административно-командной системы, которая ограничивала возможность использования товарно-денежных отношений, а значит использования финансов и их функций. ЖКХ финансировалось по остаточному принципу, а это означало относительно небольшой финансовый фонд и дефицит в объеме и качестве услуг. Ограничения касались и возможностей получения кредита предприятиями и организациями ЖКХ. Таким образом, вся система была достаточно инертна.

Реформирование экономики и ЖКХ, в частности, привело к расширению всего пространства финансовых отношений. Во-первых, их субъектом активно становится физическое лицо, которое вступает в рыночные отношения, влияет на их развитие, платит налоги, берет кредит. Во-вторых, появились совершенно новые юридические лица, которые организуют свою работу, ориентируясь на рынок, а значит, используя весь его инструментарий — финансы, кредит. В-третьих, все-таки система ЖКХ сохраняет в себе остатки административной системы, отказаться от которой в настоящее время весьма трудно. Причины этого многочисленны.

Население не может согласиться с платностью ЖКХ в силу своего низкого жизненного уровня. Тем самым оно подрывает саму основу рыночной сделки: «Я предоставляю тебе товар, а ты его оплачиваешь». Рынок ЖКХ в этом отношении — исключение. Население практически еще не подошло к реализации этого принципа, а это означает усложнение всей системы финансовых расчетов между производителем услуг и ее потребителем. Здесь начинают работать административные методы, защищающие потребителя и ограничивающие активность производителя. В этих условиях жилищно-коммунальное хозяйство теряет свою инвестиционную привлекательность по сравнению с другими сферами предпринимательства. В РФ имеется большое количество дотационных регионов, и это также сдерживает развитие рыночных отношений и их составного элемента — финансовых отношений. В одних — они продвинуты, в других — развитие идет медленно.[[18]](#footnote-18)

## 2.3 Методы анализа инвестиционных проектов и специфика их применения для предприятий ЖКХ

Для планирования и осуществления инвестиционной деятельности особую важность имеет предварительный анализ, который проводится на стадии разработки инвестиционных проектов и способствует принятию разумных и обоснованных управленческих решений.

Главным направлением предварительного анализа является определение показателей возможной экономической эффективности инвестиций, т.е. отдачи от капитальных вложений, которые предусматриваются проектом. Как правило, в расчетах принимается во внимание временной аспект стоимости денег.

При анализе инвестиционных проектов исходят из определенных допущений. Во-первых, с каждым инвестиционным проектом принято связывать денежный поток. Чаще всего анализ ведется по годам. Предполагается, что все вложения осуществляются в конце года, предшествующего первому году реализации проекта, хотя в принципе они могут осуществляться в течение ряда последующих лет. Приток (отток) денежных средств относится к концу очередного года.

При оценке эффективности капитальных вложений следует обязательно учитывать влияние инфляции. Это достигается путем корректировки элементов денежного потока или коэффициента дисконтирования на индекс инфляции. Точно такой же принцип положен в основу методики учета риска.

При составлении бюджета капитальных вложений приходится учитывать ряд ограничений. Например, имеется несколько привлекательных инвестиционных проектов, однако предприятие из-за ограниченности в финансовых ресурсах не может осуществить их все одновременно. В этом случае необходимо отобрать для реализации проекты так, чтобы получить максимальную выгоду от инвестирования.

Ниже опишем методы оценки инвестиционных проектов с описанием специфики оценки проектов в сфере ЖКХ.

**1. Метод простой (бухгалтерской) нормы прибыли.**

Этот метод базируется на расчете отношения средней за период жизни проекта чистой бухгалтерской прибыли и средней величины инвестиций (затраты основных и оборотных средств) в проект в сфере ЖКХ. Выбирается проект с наибольшей средней бухгалтерской нормой прибыли.

Основным достоинством данного метода применительно к оценке инвестиционных проектов в сфере ЖКХ является его простота для понимания, доступность информации, несложность вычисления. Недостатком его нужно считать то, что он не учитывает неденежный (скрытый) характер некоторых видов затрат (типа амортизации) и связанную с этим налоговую экономию, возможности реинвестирования получаемых доходов, времени притока и оттока денежных средств и временную стоимость денег.

**2. Метод расчета периода окупаемости проекта.**

Вычисляется количество лет, необходимых для полного возмещения первоначальных затрат инвестиционного проекта в сфере ЖКХ, т.е. определяется момент, когда денежный поток доходов сравняется с суммой денежных потоков затрат. Как и проект в любой другой сфере, инвестиционный проекта в сфере ЖКХ имеет срок окупаемости; проект с наименьшим сроком окупаемости выбирается. Метод игнорирует возможности реинвестирования доходов и временную стоимость денег.

Применяется также дисконтный метод окупаемости проекта - определяется срок, через который дисконтированные денежные потоки доходов сравняются с дисконтированными денежными потоками затрат. При этом используется концепция денежных потоков, учитывается возможность реинвестирования доходов и временная стоимость денег. Обе модификации данного метода просты в понимании и применении и позволяют судить о ликвидности и рискованности проекта, поскольку длительная окупаемость означает длительную иммобилизацию средств (пониженную ликвидность проекта) и повышенную рискованность проекта инвестирования ЖКХ. Однако обе модификации игнорируют денежные поступления после истечения срока окупаемости проекта. Они успешно применяются для быстрой оценки проектов, а также в условиях значительной инфляции, политической нестабильности или при дефиците ликвидных средств - т.е. в обстоятельствах, ориентирующих предприятие на получение максимальных доходов в кратчайшие сроки.

**3. Метод чистой настоящей (текущей) стоимости (NPV).**

Чистая настоящая стоимость проекта инвестирования ЖКХ определяется как разница между суммой настоящих стоимостей всех денежных потоков доходов и суммой настоящих стоимостей всех денежных потоков затрат, т.е. как чистый денежный поток от проекта, приведенный к настоящей стоимости. Коэффициент дисконтирования при этом принимается равным средней стоимости капитала. Проект одобряется, если чистая настоящая стоимость проекта больше нуля.

Данный метод не позволяет судить о пороге рентабельности и запасе финансовой прочности проекта инвестирования ЖКХ. Использование данного метода осложняется трудностью прогнозирования ставки дисконтирования (средней стоимости капитала) и/или ставки банковского процента.

При рассмотрении единственного проекта или выборе между независимыми проектами применяется как метод, равноценный методу внутренней ставки рентабельности (см. ниже); при выборе между взаимоисключающими проектами применяется как метод, отвечающий основной задаче финансового менеджмента - приумножение доходов владельцев предприятия ЖКХ.

**4. Метод внутренней нормы рентабельности (IRR).**

Все поступления и затраты по проекту приводятся к настоящей стоимости по ставке дисконтирования, полученной не на основе задаваемой извне средней стоимости капитала, а на основе внутренней ставки рентабельности самого проекта инвестирования, которая определяется как ставка доходности, при которой настоящая стоимость поступлений равна настоящей стоимости затрат, т.е. чистая настоящая стоимость проекта равна нулю. Полученная таким образом чистая настоящая стоимость проекта инвестирования ЖКХ сопоставляется с чистой настоящей стоимостью затрат. Одобряются проекты с внутренней нормой рентабельности, превышающей среднюю стоимость капитала (принимаемую за минимально допустимый уровень доходности).

Данный метод предполагает сложные вычисления и не всегда выделяет самый прибыльный проект. Метод предполагает малореалистичную ситуацию реинвестирования всех промежуточных денежных поступлений от проекта по ставке внутренней доходности. Однако метод учитывает изменения стоимости денег во времени.

Каждый из методов анализа инвестиционных проектов в сфере ЖКХ дает возможность рассмотреть отдельные характеристики и особенности проекта. Наиболее эффективным способом оценки и выбора инвестиционных проектов нужно признать комплексное применение всех основных методов при анализе каждого из проектов.[[19]](#footnote-19)

# Глава 3. Оценка эффективности проекта реструктуризации ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа

## 

## 3.1 Анализ финансово- экономической деятельности предприятий ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа

Анализ финансово- хозяйственной деятельности предприятий ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа проводим в разрезе наиболее крупных предприятий.

1. **МУП «Люкс»**

Осуществляет коммунальное обслуживание жилищного фонда, объектов бюджетной сферы и хозяйственных предприятий водо-тепло-энергоснабжением.

Среднесписочная численность – 241 чел.

Комитетом по управлению муниципальным имуществом передано в хозяйственное ведение:

- 4 котельных суммарной мощностью 48,86 Гкал/час

- электростанция установленной мощностью 6,4 МВТ

- инженерные сети:

тепловые сети ( в двухтрубном исполнении) – 12,5 км.

линии электропередач 6,3 КВ – 16,0 км.

0,4 КВ – 24,0км

- автотранспортный цех

- обслуживает жилищный фонд площадью 67,6 тысм2

- задолженность по зарплате 6,54 млн.руб.

- кредиторская задолженность –150,6 млн. руб.

* дебиторская задолженность –120,1 млн. руб.

По состоянию на 01.01.2004 г. в МУП «Люкс» дебиторская задолженность составила **100526 тыс.руб**., кредиторская – **123928 тыс.руб**., в МУП «ТПТВС иИС» дебиторская задолженность **53238 тыс.руб.,** кредиторская – **70166 тыс.руб.**

**2. МУП совхоз «Полярный»**

Осуществляет водо- теплоснабжение жилищного фонда, объектов бюджетной сферы и хозяйственных предприятий.

На балансе предприятия находится:

* 1 котельная, суммарной мощностью 5,2 Гкал/час
* тепловые сети (в двухтрубном исполнении) – 3,8 км.
* отапливает жилищный фонд общей площадью 5,02 тыс. м2

1. **МУП « Толькинский ПТВС и ИС»** **( п. Толька )**

Осуществляет коммунальное обслуживание жилого фонда, объектов бюджетной сферы и хозяйственных предприятий водо-тепло-энергоснабжением.

Среднесписочная численность 168 чел.

На балансе предприятия находятся:

* 4 котельных, суммарной мощностью 28,88 Гкал/час
* электростанция установленной мощностью 4,0 МВТ
* инженерные сети:

тепловые сети (в двухтрубном исполнении),

линии электропередач 6,3 КВ – 11,0 км

0,4 КВ – 19,5 км

* обслуживаемый жилой фонд – 37,6 тыс.м2
* задолженность по зарплате – 3,4 млн руб.
* кредиторская задолженность – 114,19 млн.руб.
* дебиторская задолженность – 53,8 млн.руб.

**4.Совхоз «Толькинский»**

Осуществляет теплоснабжение жилого фонда п. Толька общей площадью 7,6 тыс.м2 и теплоэлектроснабжение п. Ратта площадью 0,8 тыс.м2

На балансе предприятия находятся:

* 2 котельных суммарной мощностью 6 Гкал/час
* электростанция ( п. Ратта) установленной мощностью 0,2 МВТ

Результаты экономического анализа за прошедший год указанных предприятий показали их неудовлетворительное финансовое состояние.

Так, по результатам основной деятельности, отраженным в отчете о прибылях и убытках (ф. № 2), только МУП «Люкс» получило убытков на 56304 тыс.руб.

Одна из причин такого состояния – неплатежи за потребляемые жилищно-коммунальные услуги. Следует отметить, что в основном действует зачетная система по погашению задолженности.

Задолженность в жилищно-коммунальном хозяйстве является источником цепочки неплатежей, которая охватывает почти все отрасли производства Красноселькупского района.

**5. ООО «Красноселькупское АТП»**

«Красноселькупское автотранспортное предприятие» было образовано в 1983 году для обслуживания геологоразведочной экспедиции. В 1993 году было приватизировано и преобразовано в ООО «Красноселькупское АТП». На сегодняшний день это одно из наиболее крупных предприятий Красноселькупского района.

Основные показатели финансово-экономического анализа отражены в таблице 1.

Таблица 1

Основные показатели финансово-экономического анализа ООО «Красноселькупское АТП» в 2003 году

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Единица измерения | Сумма |
| 1 | Доходы собственными силами  В том числе: | тыс. руб. | 18485,9 |
|  | - Автоуслуги | тыс. руб. | 5205,9 |
|  | - Благоустройство поселка | тыс. руб. | 7108,5 |
|  | - Строительство и обслуживание зимника | тыс. руб. | 5659,8 |
|  | - Реализация теплоэнергии | тыс. руб. | 504,4 |
|  | - Медосмотр | тыс. руб. | 7,3 |
| 2 | Себестоимость затрат | тыс. руб. | 20420,5 |
| 3 | Валовая прибыль (убыток) | тыс. руб. | (1934,6) |
| 4 | Рентабельность | - | - |
| 5 | Производительность труда | тыс. руб. | 143,3 |
| 6 | Фонд оплаты труда | тыс. руб. | 8116,7 |
| 7 | Среднемесячная зарплата | тыс. руб. | 8468 |
| 8 | Среднесписочная численность | Человек | 106 |
| 9 | Уровень зарплаты к доходам | % | 44 |
| 10 | Основные фонды  В том числе: | тыс. руб. | 20398,8 |
|  | - На балансе | тыс. руб. | 13766,1 |
|  | - Арендованные | тыс. руб. | 6414,2 |
|  | - Приобретенные | тыс. руб. | 144,4 |
|  | - Вклад в уставный капитал | тыс. руб. | 74,1 |
| 11 | Активные основные средства | тыс. руб. | 12347,7 |
| 12 | Пассивные основные средства | тыс. руб. | 8051,1 |
| 13 | Фондоотдача | коп. на 1 руб. | 90 |
| 14 | Коэффициент использования парка | - | 0,46 |
| 15 | Грузооборот | Тыс. тн км | 766,4 |
| 16 | Перевезено грузов | Тыс. тн | 96,0 |
| 17 | Общий пробег | Тыс. км | 343,0 |

Запланированный доход МУП «Красноселькупское АТП» на 2003 год составил 25893 тыс. руб., фактическое выполнение составило 71,4%, т.е. 18485,9 тыс. руб., в том числе:

- автоуслуги 5205,9 тыс. руб. – 28,2%

- благоустройство поселка 7108,5 тыс. руб. – 38,4%

- строительство и обслуживание зимних дорог – 5659,8 тыс. руб. – 30,6%

- реализация теплоэнергии 504,4 тыс. руб. – 2,7%

* медосмотр 7,3 тыс. руб. – 0,1%

Далее проводим анализ выполнения плана производственной программы предприятия за 2003 год. Данные представим в виде таблицы 2

Таблица 2

Анализ выполнения плана производственной программы за 2003 год по МУП «Красноселькупское АТП»

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Ед. изм. | План | Факт | % выполнения плана |
| 1 | Доход | тыс. руб | 25893 | 18485,9 | 71,4 |
| 2 | Затраты | тыс. руб | 23539 | 20420,5 | 86,8 |
| 3 | Прибыль | тыс. руб | 2354 | - 1934,6 | - |
| 4 | Рентабельность | % | 10 | 5 | - |
| 5 | Фонд оплаты труда | тыс. руб | 10544 | 8116,7 | 77 |
| 6 | Среднесписочная численность | чел. | 130 | 106 | 80,8 |
| 7 | Средняя зарплата | руб | 9012 | 8468 | 94 |
| 8 | Уровень зарплаты | % | 40,7 | 43,9 | 107,9 |
| 9 | Объем перевозок | тыс. т | 29,7 | 96 | 323 |
| 10 | Грузооборот | тыс. т. | 1957,2 | 766,4 | 39,2 |
| 11 | Коэффициент использования парка |  | 0,285 | 0,219 | 76,8 |
| 12 | Время в наряде | тыс.час | 77,4 | 99,7 | 128,8 |
| 13 | Пробег автомобилей | тыс. км | 1000 | 343 | 34,3 |

Плановое задание объема работ в физическом выражении выполнено по количеству перевезенных грузов на 323%, перевезено 96 тыс. тн грузов, по грузообороту – на 39,2%, в натуральном выражении – 766,4 тыс. тн/км, что объясняется увеличением объема перевозок в тоннах и сокращением дальности перевозок. Пробег автомобилей составил 343 тыс. км, т.е. 34,3% от запланированного показателя.

Затраты по себестоимости превысили валовой доход на 1934,6 тыс. руб. Их доля в запланированных затратах составляет 86,8%, тогда как фактическая доля доходов составляет 71,4% от их планового уровня.

Уровень прямых затрат 12020,8 тыс. руб., что составляет 58,8% в общем объеме себестоимости. Уровень накладных расходов 8399,6 тыс. руб., т.е. 41,2% в общем объеме себестоимости.

Уровень зарплаты к доходу составляет по плану 40,7%, фактически 43,9%, в том числе:- работников основного производства – 4640,1 тыс. руб. (25,1%)- накладные расходы (ИТР) – 2347,7 тыс. руб. (12,7%)- очередной отпуск и компенсация за неиспользованный отпуск – 362,0 тыс. руб. (2,1%)

Итого: 8116,8 тыс. руб. (43,9%)

Запланированный коэффициент использования парка 0,485, фактический 0,46.

Таким образом, к причинам нерентабельной работы предприятия в 2002 году можно отнести:- Большой износ машин и оборудования ремонтно-механических мастерских, следствием чего является низкий коэффициент использования парка;

- Высокая доля накладных расходов в составе затрат.- Высока степень изношенности парка.

Сделаем несколько общих замечаний в целом по всем предприятиям Красноселькупского района.

В основном должниками по оплате жилищно-коммунальных услуг являются предприятия, финансируемые из муниципального бюджета, который ввиду недостатка средств не в состоянии погасить общую задолженность. Долги прошлых лет бюджетные организации не оплачивают, а производят оплату за оказываемые услуги текущего года и то в лимитном размере , установленном на квартал.

Бюджетная составляющая по оплате населением жилищно-коммунальных услуг предусматривается и выделяется менее необходимой величины. В результате суммарные платежи населения и бюджета оказываются значительно ниже утвержденных тарифов. Что в частности отразилось в 2003 г., так общая сумма непокрытых убытков по оказанию жилищно-коммунальных услуг населению по предприятиям ЖКХ Красноселькупского района составляет **34074 тыс руб.**

Такая ситуация ухудшает финансовое состояние предприятий.

Недополучение денежных средств не позволяет своевременно производить расчеты с поставщиками и подрядчиками, производить погашение бюджетного кредита, вовремя платить заработную плату и налоги, своевременно и в полном объеме выполнять ремонтные работы.

За последнее время отмечается неудовлетворительное состояние тепло-энерго сетей, на реконструкцию которых из-за постоянных неплатежей отводится все меньше и меньше средств, в результате чего возрастают потери тепла и энергии, а также увеличивается количество израсходованного топлива.

Эта проблема относится ко всем предприятиям ЖКХ, находящихся на территории Красноселькупского района..

В получении прибыли от оказания жилищно-коммунальных услуг огромную роль играют затраты, в частности затраты на котельно-печное топливо , которое необходимо для выработки теплоэнергии.

В несколько лучшем положении в данном вопросе оказался МУП «ТПТВС и ИС» (п. Толька), который использует для выработки теплоэнергии газоконденсат, завозимый на расстояние 45 км., т.е. завоз этого топлива обходится намного дешевле, тем более используется собственный транспорт и хранится топливо в собственных резервуарах, в отличии от МУП «Люкс» (п. Красноселькуп).

За анализируемый период в нефтяных компаниях, расположенных на территории Красноселькупского района ( ОАО НК «Мангазея» , ОАО КНГС) сильно возросли цены на котельно-печное топливо , в среднем в 3 раза, а следовательно возросли и затраты на предприятии по выработке теплоэнергии. В стоимости теплоэнергии эти затраты составляют 63 % от общих затрат.

Что касается всех предприятий ЖКХ, находящихся на территории Красноселькупского района, то их кризисное состояние обусловлено неэффективной системой управления, дотационностью сферы, при которой сохранение бюджетного финансирования жилищно-коммунального комплекса на местном уровне из-за недостатка средств привело к резкому увеличению износа основных фондов. Также плачевное состояние этих предприятий обусловлено неудовлетворительным финансовым положением, высокими затратами, отсутствием экономических стимулов снижения издержек , связанных с оказанием коммунальных услуг, и, как следствие, высокой степенью износа основных фондов, неэффективной работой предприятий, большими потерями тепла и энергии.

Все это свидетельствует о наличии системного кризиса в отрасли и о межотраслевом характере возникших проблем, для решения которых, а также для обеспечения перехода к новому функционированию ЖКХ необходимо использование особого подхода.

## 3.2 Проект реструктуризации предприятий ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа

Проведя анализ финансово – хозяйственной деятельности предприятий и учитывая результаты их деятельности в предыдущий год, комиссия действующая при комитете по управлению муниципальным имуществом разработала комплекс мер по выводу предприятий Красноселькупского района из кризиса.

Одним из решений, принятых комиссией, было обновление ремонтной базы предприятия, т.к. коэффициент использования парка очень низкий (0,46). Учитывая высокую степень изношенности машин и оборудования (93%) ремонтно-механических мастерских и применение в основном ручного труда, что привело к длительным простоям автотранспорта, а также большой изношенностью парка было решено инвестировать часть средств выделенных на поддержку муниципальных предприятий, в приобретение нового оборудования для ремонтно-механических мастерских. Новое оборудование должно сократить время затрачиваемое на ТО – 1, ТО – 2 и текущий ремонт (ТР), сократить затраты на техническое обслуживание парка и увеличить коэффициент использования парка (сократить простои при ремонте транспортных средств), а следовательно снизить себестоимость затрат.

В начале февраля был проведен тендер на поставку и монтаж оборудования для ремонтно-механических мастерских, который выиграла фирма ООО «Сибирский тракт». Фирма занимается поставкой и наладкой производственного оборудования для обслуживания автотранспорта, спецтехники и грузовой техники.

Общая сумма инвестиций составила – 4730000 руб.

в том числе:

* Демонтаж старого оборудования
* Приобретение нового оборудования
* Доставка оборудования
* Монтаж оборудования
* Наладка оборудования

В технической документации на комплект оборудования указано, что внедрение данного оборудования снижает трудоемкость технического обслуживания и текущего ремонта на 30 %.

В таблице 3 представлен сетевой план предлагаемого проекта реструктуризации.

Таблица 3

Сетевой план проекта реструктуризации предприятий ЖКХ Красноселькупского района

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование операции | Время операции (дней) |
| 1 | Проведение конкурсных торгов | 14 |
| 2 | Доставка оборудования | 8 |
| 3 | Демонтаж старого оборудования | 5 |
| 4 | Монтаж станков | 16 |
| 5 | Монтаж стендов диагностики | 21 |
| 6 | Монтаж подъемников | 14 |
| 7 | Монтаж тельфера | 12 |
| 8 | Монтаж компрессорного оборудования | 3 |
| 9 | Разводка воздухопроводов | 8 |
| 10 | Разводка электропитания | 7 |
| 11 | Монтаж пневматического оборудования | 5 |
| 12 | Монтаж системы вентиляции | 14 |
| 13 | Пусконаладочные работы | 5 |

На рисунке 1 изображен сетевой график проекта реструктуризации предприятий ЖКХ Красноселькупского района.

1

8

6

10

9

7

4

2

5

3

Рис. 1. Сетевой график проекта реструктуризации предпритий ЖКХ Красноселькупского района

В результате построения сетевого графика был определен критический путь или время внедрения проекта, равное 64 дням.

## 3.3 Экономическая эффективность проекта реструктуризации ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа

В ходе проведения анализа внедрения предлагаемого проекта реструктуризации определяем несколько основных показателей.

Расчет экономии от внедрения проекта:

1. расчет трудоемкости производственной программы ремонтного подразделения в рублях:

**ТЕруб = Среднегодовая часовая ставка \* ТЕчас**

ТЕруб = 46,11 **\*** 48154 = 2220381 руб.

ЗП ремонтных рабочих = 2150553 + 35,6% = 3010837 руб.

**Себестоимость объема перевозок равна сумме постатейных затрат:**

С/сб = 20420500 руб.

**С/сб** тн**= Сумма расходов / Qб**

С/сб тн = 20420500 / 96000 = 212,71 руб

1. расчет изменения заработной платы рабочих в результате модернизации:

Трудоемкость ТЕчас составляет 33731 чел/часа.

**ТЕруб = Средняя часовая ставка \* ТЕчас**

ТЕруб = 46,11 \* 33731 = 1555336 руб.

ЗП ремонтных рабочих = 1506787 \* 1,356 = 2109036 руб.

Изменение ЗП ремонтных рабочих в результате модернизации = 3010837 – 2109036 = 901801 руб.

3) Расчет объема перевозок, грузооборота, общего пробега транспотра за планируемый год:

**Q*пл* = Q*б ⋅* α*пл* /α*б*;**

**Р*пл* = Р*б* ⋅ α*пл* /α*б*;**

**L*пл* = L*б* ⋅ α*пл* /α*б*;**

**α*пл*= (Д*экс*+ДД*экс*)/ *Дкаленд***

**ДД*экс =* ДТЕ / Прололжительность смены \* Число автомобилей**

**ДТЕ = ТЕпл час – ТЕбаз час**

ДТЕ = 33731-48154 = -14423

ДДэкс = 14423 / 8 \* 80 = 22,54

**Дэкс = 168+22,54=190,54**

α ***пл*** = (168 + 70,58) / 365 = 0,522

Q ***пл*** = 96000 \* 0,522 / 0,46 = 96000 \* 1,135 = 108960 тн

Р ***пл*** = 766400 \* 1,135 = 869864 тн/км

L ***пл*** = 343000 \* 1,135 = 389305 км

4) Расчет себестоимости 1 тонны перевозок в плановом периоде:

В плановом периоде увеличатся переменные издержки вследствие роста объема грузоперевозок и вырастут постоянные издержки в результате амортизации нового оборудования.

**С/спл = С/сб + Анов.обор. – ДЗП**

С/спл = 20420500 + 675714 **–** 901801 = 20194413 руб.

**С/спл тн = сумма расходов / Qпл**

С/спл = 20194413 / 108960 = 185,34 руб.

5) Расчет суммарной экономии себестоимости в результате модернизации:

**Э = (С/сб м3 - С/спл м3) \* Qпл**

Э = (212,71-185,34) **\*** 108960 = 27,37 **\*** 108960 = 2982235 руб.

Годовая экономия себестоимости 2982235 руб.

Таким образом экономический эффект от внедрения проекта – годовая экономия себестоимости 2982235 рублей.

Далее проводим оценку эффективности проекта в целом.

Итак, мы рассчитали экономический эффект от модернизации ремонтно-механических мастерских, который составил 2982235 рублей в год. Это сумма ежегодной экономии себестоимости, которую будет получать предприятие на протяжении всего срока службы оборудования. Т.е. мы рассчитали влияние внедрения проекта на экономию себестоимости. PMT = 2982235 рублей.

Срок действия проекта – нормативный срок службы оборудования 7 лет. Т.о. n = 7.

Стоимость инвестиционного проекта 4730000 рублей.

Целевая норма доходности – в нашем случае этот показатель можно прировнять к уровню инфляции, которая составила за 2002 год 14%. Дело в том, что бюджетные средства расходуются строго по целевым статьям на которые они запланированы, т.е. мы не можем выбрать даже другую отрасль, тем более вкладывать средства в финансовые инструменты или банки. Хотя по оценкам правительства инфляция за 2003 год должна составить 12% и согласно понижающему тренду продолжить снижение мы будем придерживаться реальных цифр.

Что касается поправки на риск – в настоящее время предприятие обеспечено заказами на запланированный объем работ. В рамках соглашения с нефтедобывающими компаниями МУП «Красноселькупское АТП» будет обеспечено заказами на ближайшие 5 лет. Тот факт, что в районе с 2003 года началась разработка ешё двух месторождений говорит о вероятном увеличении рынка автотранспортных услуг. Т.о. можно сделать вывод, что инвестиционный риск в этом проекте практически равен 0.

**Методом чистой приведенной стоимости NPV:**

, (1)



где PV– приведенная стоимость,

И – инвестиции = 4730000 руб.,

PMT– экономия себестоимости = 2982235 руб.,

i (целевая норма доходности) =14 %;

n = 7 лет

**PV**= 12788733 руб.

Таким образом, приведенная стоимость составила 12788733 рублей. Можно сказать, что это та стоимость, которую получит предприятие от внедрения этого проекта, потому что проект финансируется за счет бюджета, а не за счет собственных или заемных средств.Но мы рассматриваем проект с точки зрения инвестора, т.е. какова стоимость этого проекта для инвестора (чистая приведенная стоимость).

**NPV** = 12788733 – 4730000 = 8058733 руб. > 0

Или , где



R – величина ренты an:i – коэф. приведения ренты

Так как NPV> 0, следовательно, проект модернизации цеха считается эффективным. Это соответствует целесообразности реализации проекта.

**Методом внутренней нормы доходности (ВНД) - IRR:**

**ВНД** – норма, при которой приведенная стоимость будущих поступлений возмещает исходные инвестиции, т.е. это норма, при которой: NPV = 0; PV = И, IRR = 60,78%

**Период окупаемости – РР** РР = 1,58 года

Период окупаемости проекта 1,58 года, т.е. вложенные в проект средства предприятие сможет вернуть через 1,58 года.

Далее проводим оценку анализа эффективности предлагаемого проекта реструктуризации в таблице 4.

Таблица 4

Показатели эффективности проекта реструктуризации предприятий ЖКХ Красноселькупского района

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателей | Значение |
| 1. Ставка дисконтирования, % | 14 |
| 2. Чистая приведенная стоимость, руб. | 8058733 |
| 3. Внутренняя норма доходности, % | 60,78 |
| 4. Срок окупаемости, лет | 1,58 |
| 5. Длительность проекта, лет | 7 |

Исходя из анализа показателей эффективности предлагаемого проекта, можно сделать следующие выводы:

1. Чистая приведенная стоимость имеет положительное значение 8058733 руб. Исходя из этого можно сделать вывод, что проект эффективен и положительно скажется на деятельности предприятия, следовательно на его оценочной стоимости;
2. Внутренняя норма доходности больше заложенной нормы доходности на капитал на 60,78% и, следовательно, инвестиции в данный проект оправданы. Но в нашем случае целевая норма доходности должна покрывать инфляцию, следовательно, мы имеем большой запас доходности проекта даже при увеличивающейся инфляции;
3. Срок окупаемости проекта 1,58 года. В принципе он не влияет на наше решение, т.к. наша основная цель повышение эффективности деятельности предприятия, следовательно, повышение его стоимости при возможной приватизации.

Итак, проект дает 2982235 руб. экономии себестоимости ежегодно. Чистая приведенная стоимость проекта 8058733 руб., следовательно, проект эффективен и мы его принимаем.

## 3.4 Рекомендации по совершенствованию деятельности предприятий ЖКХ на основе проектов реструктуризации ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа

В рамках предлагаемого проекта разработан ряд мероприятий улучшения качества жилищно-коммунальных услуг предприятий Красноселькупского района.

Одним из важнейших шагов выхода предприятий ЖКХ из кризисного состояние должно стать обеспечение текущих платежей за жилищно-коммунальные услуги бюджетных учреждений и населения района. При формировании тарифов следует учесть возможную инфляцию, недобор платежей населения и реальный процент оплаты от тарифов, рост потребности в льготах и жилищных субсидиях, в случае изменения ставок платежей населения за жилищно-коммунальные услуги.

Задачей следующего уровня является погашение существующей задолженности.

Для нормального функционирования и осуществления финансово-хозяйственной деятельности предприятий ЖКХ необходимо своевременное бюджетное финансирование по возмещению убытков жилищно-коммунальных услуг для населения.

Следующей задача заключается в разработке энергосберегающей программы Красноселькупского района до 2005г.

Основной целью программы является снижение расходов бюджетных средств всех уровней , организаций ЖКХ и населения на топливо, тепловую и электрическую энергию при одновременном повышении надежности и качества услуг по энергосбережению.

Снижение стоимости по статьям затрат за счет экономии дизельного топлива, идущего на выработку электроэнергии.

Снизить стоимость амортизации основных средств путем проведения переоценки основных средств.

Из двух предприятий ЖКХ, находящихся на территории Красноселькупского района наихудшее положение занимает МУП «Люкс», расположенный в п. Красноселькуп.

В рамках рассматриваемого проекта реструктуризации предлагается два основных направления улучшения качества жилищно-коммунальных услуг предприятий Красноселькупского района.

Первый вариант:

Объединение МУП «Люкс» с МУП « Красно селькупским автотранспортным предприятием» ( МУП «КАТП») п. Красноселькуп .

В этом случае планируется снижение существующих затрат по завозу топлива, так как будет единый автотранспортный цех , который обеспечит предприятие необходимым количеством бензовозов для нормальной работы котельных и электростанции.

Завоз собственными автомашинами ожидает снижение себестоимости 1 гкал. на **133,9 руб**.; строительство и содержание зимних дорог предполагает снижение стоимости 1 гкал. на **10,6 руб.,** содержание собственного склада ГСМ уменьшит себестоимость теплоэнергии на **104,06 руб**., но при этом предприятию необходимо иметь **9** резервуаров вместимостью 16000 м3, которые находятся в распоряжении комитета по управлению муниципальным имуществом.

Содержание собственного слада ГСМ обойдется предприятию в **2873 тыс. руб**. в год , а стоимость услуг по хранению ГСМ у сторонних организаций составят **21000 тыс.руб.** в год.

В общей сложности это позволит снизить затраты на производство теплоэнергии порядка около 22 млн.руб.

Второй вариант:

Предлагается создание единого муниципального унитарного предприятия ЖКХ, путем слияния МУП «Люкс», МУП «ТПТВС и ИС» , МУП « Красноселькупское АТП» с головным предприятием в с. Красноселькуп и участка МУПП ЖКХ в с. Толька.

* 1. Внедрение данной структуры позволит:
* создать единый имущественный комплекс ЖКХ в пределах административной границе района;
* осуществлять контроль за своевременностью расчетов за потребленные энергоресурсы предприятием ЖКХ и бюджетной сферы;
* централизовать заготовку топлива на осенне-зимний период;
* единой ценовой и тарифной политики распределения бюджетных средств на финансирование расходов на ЖКХ.

2. Осуществлять планирование капитального ремонта, реконструкции, нового строительства, прекращения эксплуатации объектов ЖКХ, определять лимиты на энергоресурсы для объектов бюджетной сферы , координировать взаимоотношения между МУП ЖКХ и администрациями, развивать коммерческую деятельность предприятий ЖКХ в интересах сокращения объемов бюджетного финансирования.

3.Сокращать финансовые издержки, связанные с лицензированием, увеличением численности и затрат на содержание аппарата управления, накладных расходов и налоговых платежей.

4. Обеспечить управляемую и эффективную работу объектов ЖКХ в сельских населенных пунктах без заметного увеличения себестоимость услуг (а частично и снижение ее).

Одним из путей решения проблем Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа является целенаправленное проведение политики «семейной экономики», направленной на повышение качества обслуживания населения района. Эта программа должна разрабатываться на **федеральном уровне** в целом и для всей республика Якутии.

Необходимо принять закон о продовольственной безопасности и реализовать такие мероприятия как:

1. нормализация соотношения цен на жилищно-коммунальные услуги и заработной платы
2. обеспечение льготного кредитования и налогообложения в части оказания жилищно- коммунальных услуг
3. обеспечение протекционной защиты местных организаций, оказываемых жилищно-коммунальные услуги
4. развитие крупных коллективных и крестьянских фермерских хозяйств, их кооперация
5. закрепление и защита прав собственности на землю и развитие аренды, как одной из услуг бытового обслуживания населения округа и района
6. обеспечение ценового паритета при осуществлении жилищно- коммунальных услуг для увеличения накоплений, выплаты приемлемой зарплаты и постоянного пополнения оборотных средств предприятий ЖКХ
7. развитие жилищно-коммунальных услуг в сельском хозяйстве.

**На региональном уровне** предусмотрены следующие направления повышения эффективности жилищно-коммунальных услуг:

1. развитие социальной инфраструктуры предприятий ЖКХ
2. создание системы обустройства производства предприятий ЖКХ
3. мобилизация дополнительных кредитных, финансовых и материально- технических ресурсов предприятий ЖКХ
4. внедрение системы безналичных расчетов с населением за оказанные услуги жилищно-коммунального назначения
5. налоговое льготирование на региональном уровне и кредитование предприятий ЖКХ, имеющих задолженность в бюджет сроком на 3 года
6. предоставление государственных гарантий предприятиям ЖКХ для привлечения инвестиций.

**На местном уровне** предложены следующие основные мероприятия повышения эффективности жилищно-коммунальных услуг:

1. выравнивание обеспеченности предприятия ЖКХ на территории Красноселькупского района
2. развитие системы туризма в районе как источника привлечения иностранного капитала и дополнительных ресурсов. Туристический сектор представляет собой комплекс предприятий и учреждений, оказывающих услуги гостиничного типа, транспортные услуги, а также торговые и сервисные услуги. Расширение возможностей для привлечения иностранных гостей предусматривает необходимость развития Красноселькупского района как центра туризма на территории округа для привлечения валютных поступлений в регион и активизации производств услуг населению
3. развитие бесплатного здравоохранения Ии образования
4. повышение показателей обеспеченности населения числом врачей и количеством мест в больнице
5. повышение качества социальных и жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых основной массе населения
6. увеличение возможностей низкодоходных групп населения в получении социальных услуг и в воздействии на тех, кто эти услуги оказывает на территории района
7. решение проблемы нехватки жилья через расширение и использование форм кредитования за оказанные услуги по строительству жилья или ремонту с использованием средств инвестиционного бюджета, ипотечного кредитования
8. некоммерческая приватизация предприятий ЖКХ может рассматириваться как перспективное решение проблемы содержания объектов ЖКХ
9. закрепление положительных тенденций в части оказания услуг по ремонту автотранспортных средств, бытовой радиоэлектроники и строительству жилья, а также услуг парикмахерских, прачечных и чистки
10. легализация и упрощение порядка и условий открытия частных учреждений, оказывающих жилищно-коммунальные услуги на территории Красноселькупского района.

# Заключение

ЖКХ является основной жизнеобеспечивающей отраслью города. Функционирование города как единого целого требует решения большого количества политических, управленческих и производственных задач. Недопустимо, чтобы каждая городская служба идентифицировала развитие города только со своими задачами, которые не охватывают весь список проблем, возникающих в случае разработки долгосрочной городской стратегии развития, чтобы они противоречили друг другу, вследствие чего одни проблемы просто не замечались, а другие, требующие координации усилий нескольких служб, не решались.

В данной работе мы провели анализ финансово-экономической деятельности предприятий ЖКХ Красноселькупского района Ямало-Ненецкого автономного округа с последующей разработкой и оценкой эффективности инвестиционного проекта реструктуризации. Таким образом, основная цель работы, поставленная во введении была достигнута.

В работе была проанализирована практическая значимость оценки инвестиций и выполнен практический расчет оценки инвестиционного проекта доходным методом с помощью концепции стоимости денег во времени.

Итак, мы рассчитали экономический эффект от модернизации ремонтно-механических мастерских, который составил 2982235 рублей в год. Это сумма ежегодной экономии себестоимости, которую будут получать предприятия Красноселькупского района на протяжении всего срока службы оборудования. Т.е. мы рассчитали влияние внедрения проекта на экономию себестоимости. PMT = 2982235 рублей.

Срок действия проекта – нормативный срок службы оборудования 7 лет.

Стоимость инвестиционного проекта 4730000 рублей.

Целевая норма доходности – в нашем случае этот показатель можно прировнять к уровню инфляции, которая составила за 2003 год 14%. Дело в том, что бюджетные средства расходуются строго по целевым статьям, на которые они запланированы, т.е. мы не можем выбрать даже другую отрасль, тем более вкладывать средства в финансовые инструменты или банки. Хотя по оценкам правительства инфляция за 2004 год должна составить 12% и согласно понижающему тренду продолжить снижение мы будем придерживаться реальных цифр.

Что касается поправки на риск – в настоящее время предприятие обеспечено заказами на запланированный объем работ. В рамках соглашения с нефтедобывающими компаниями предприятия ЖКХ Красноселькупского района будут обеспечены заказами на ближайшие 5 лет. Тот факт, что в районе с 2003 года началась разработка ешё двух месторождений, говорит о вероятном увеличении рынка жилищно- коммунальных услуг. Т.о. можно сделать вывод, что инвестиционный риск в этом проекте практически равен 0.

Таким образом, приведенная стоимость составила 12788733 рублей. Можно сказать, что это та стоимость, которую получат предприятия от внедрения этого проекта, потому что проект финансируется за счет бюджета, а не за счет собственных или заемных средств.

Исходя из анализа показателей эффективности предлагаемого проекта, можно сделать следующие выводы:1) Чистая приведенная стоимость имеет положительное значение 8058733 руб. Исходя из этого можно сделать вывод, что проект эффективен и положительно скажется на деятельности предприятия, следовательно, на его оценочной стоимости.2) Внутренняя норма доходности больше заложенной нормы доходности на капитал на 60,78% и, следовательно, инвестиции в данный проект оправданы. Но в нашем случае целевая норма доходности должна покрывать инфляцию, следовательно, мы имеем большой запас доходности проекта даже при увеличивающейся инфляции.3) Срок окупаемости проекта 1,58 года. В принципе он не влияет на наше решение, т.к. наша основная цель повышение эффективности деятельности предприятия.

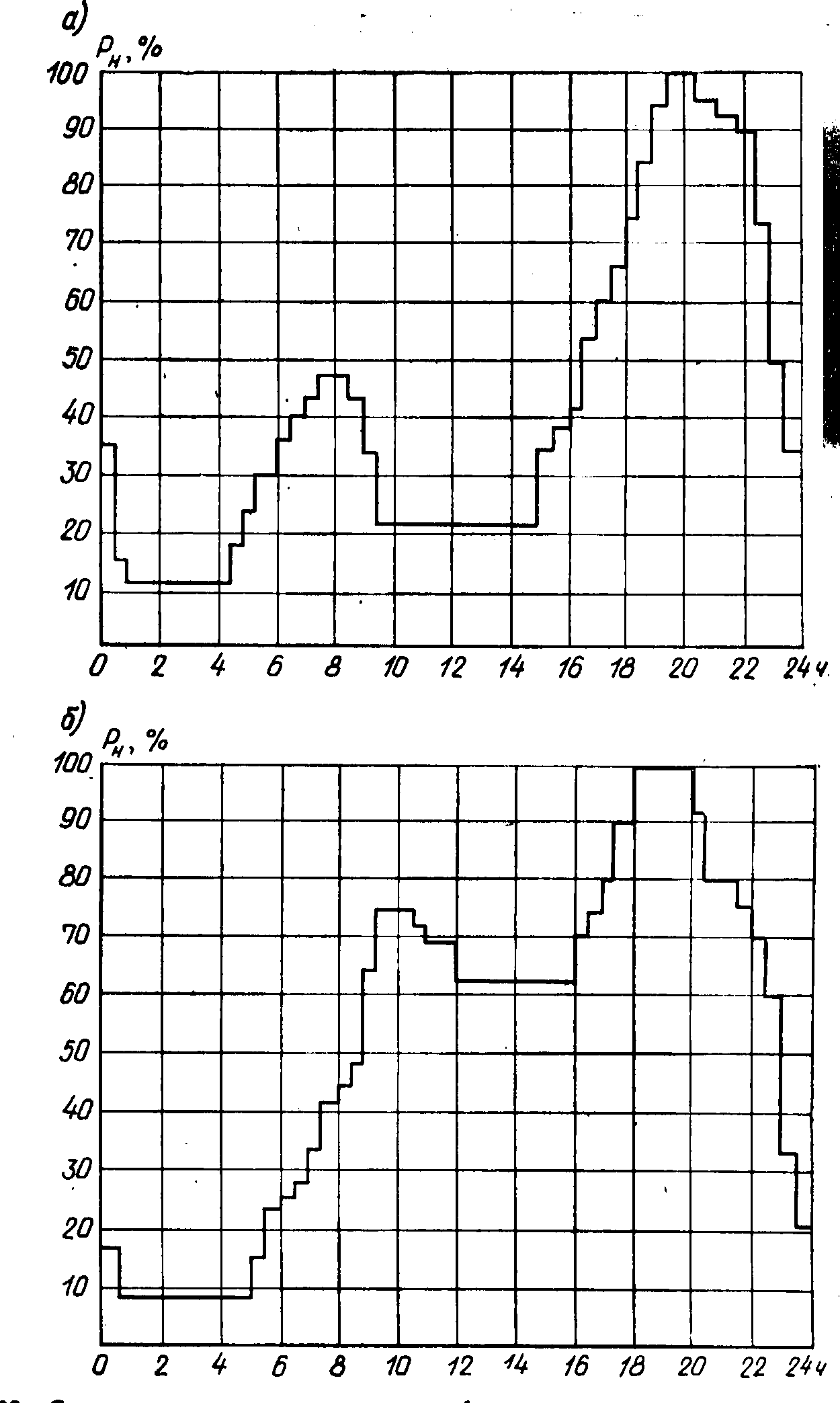
Итак, в данном случае проект эффективен и мы его принимаем. Нужно учитывать, что принят как составляющая комплекса мер направленных на вывод предприятия из кризиса, что естественно увеличит его инвестиционную привлекательность и стоимость при возможной в дальнейшем приватизации. Результаты оценки при анализе инвестиционного проекта являются одним из основных моментов, на которые обращает внимание инвестор. Инвестор ожидает, что вложенные средства окупятся и принесут определенный экономический эффект.

Инвестиционная деятельность всегда осуществляется в условиях неопределенности. Так, в момент приобретения новых основных средств никогда нельзя точно предсказать экономический эффект этой операции.

# Список используемой литературы

* 1. Аудит: Учебник для вузов/В.И. Подольский, Г.Б. Поляк, А.А. Савин и др.; Под редакцией проф. В.И. Подольского. - 2-е изд., переработанное и дополненное. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000. - 655 с.
  2. Большой экономический словарь/Под редакцией А.Н. Азрилияна. - 2-е издание дополненное и переработанное. - М.: Институт новой экономики, 1997. - 864 с.
  3. Гольцман Л.Н., Федулова Л.А. Экономика коммунальных предприятий и расчетные цены. М., 1969.
  4. Дегтяренко В.Н. Оценка эффективности инвестиционных проектов. - М.: «Экспертное бюро-М», 1997. - 144 с.
  5. Донцова Л.В., Никифорова Н.А. Бухгалтерская отчетность и ее анализ. - М.: ТОО «Интел Тех», 1996. - 111 с.
  6. Дронов А.А., А.Ф. Пацкалев. Инвестирование в жилищно-коммунальный комплекс. ЖКХ, №7, 2003 г. 1 часть.
  7. Жуков Д.М. Управление городом: проблемы, пути, решения, организационно-экономический механизм. Воронеж, 1996.
  8. Закиров Д.Г., Поздняков А.К. Проблемы теплоснабжения в ЖКХ. ЖКХ, №9, 2003 г. 1 часть.
  9. Кесарева Н., Улюкаев А. Реформа жилищно-коммунального хозяйства: эволюция или революция //Вопросы экономики. 1997. № 9.
  10. Любушин Н.П., Лещева В.Б., Дьякова В.Г. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: Учебное пособие для вузов/Под редакцией проф. Н.П. Любушина. - М.: ЮНИТИ\_ДАНА, 2000. - 471 с.
  11. Мелкумов Я.С. Экономическая оценка эффективности инвестиций и финансирование инвестиционных проектов. - М.: ИКЦ «ДИС», 1997. - 160 с. Менеджмент: Учебное пособие/под ред.проф. Ю.А. Цыпкина. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001. - 439 с.
  12. Молотков Ю. И. Менеджмент: Учебно- методический комплекс для дистанционного обучения. – Новосибирск: СибАГС, 2003. – 219 с.
  13. Молотков Ю.И. Менеджмент: Учеб. пособ. – Новосибирск: СибАГС, 2001. – 234 с.
  14. Основы инвестирования. Лоренс Дж. Гитман, Майкл Д. Джонк. - М.: ДЕЛО, 1997. - 991 с.
  15. Рекомендации по разработке бизнес-планов инвестиционных проектов. НЭГ, 2000. №37-37.
  16. Решение Правительства РФ от 22.04.99 г., протокол № 17.
  17. Пелих А.С. Бизнес-план или как организовать собственный бизнес.- 2-е изд., перераб. и доп.- М.: «Ось-89», 2004.
  18. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности. Учебное пособие. М.: ИНФРА-М, 2002.
  19. Сборник бизнес-планов с комментариями и рекомендациями. Изд. 2. Под ред. В.М. Попова. – М.: Финансы и статистика, 1998.
  20. Семаков И.К., И.Р. Назиров. Взыскание задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги. ЖКХ, №3, 2003 г. 1 часть.
  21. Состояние и перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства. - М.: Стройиздат, 1989.
  22. Справочник финансиста предприятия. 3-е изд., доп. и перераб. ИНФРА-М, 2001.
  23. Справочник кризисного управляющего/Под редакцией проф. Э.А. Уткина - М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство ЭКМОС, 1999. - 432 с.
  24. Тарнижевский М.В. Жилищно-комунальное хозяйство. – М.: Стройиздат, 1986.
  25. Теория и практика антикризисного управления./Под редакцией С.Г. Беляева, В.И. Кошкина. - М.: Закон и право, 1996. - 469 с.
  26. Управление проектами./Под общей редакцией В.Д. Шапиро. С-П.: Два Три, 1996. - 611 с.
  27. Чернышов Л.Н. Ценовая и тарифная политика в жилищно-комунальном хозяйстве. – М.: Книжный мир, 1998.
  28. Шеремет А.Д., Сайфулин Р.С. Методика финансового анализа. - М.: ИНФРА-М, 1996. - 172 с.
  29. Экономика жилищно-коммунального хозяйства: Учебное пособие. Под ред. доктора экон. наук, проф. Ю.Ф. Симионова. — Москва: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2004.
  30. Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города: Учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений. — М.: Изд-во ВЛАДОС-ПРЕСС, 2003.
  31. Эриашвили Н.Д. Финансовое право: Учебник для вузов. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. - 606 с.
  32. http:/www.dist-cons.ru/consultingf/Plan/text5.htm

# Приложение



**Средние суточные зимние графики нагрузки жилых домов**

а — с газовыми плитами; б — с электрическими плитами

1. **Экономика жилищно-коммунального хозяйства:** Учебное пособие. Под ред. доктора экон. наук, проф. Ю.Ф. Симионова. — Москва: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2004. стр. 3. [↑](#footnote-ref-1)
2. **Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города:** Учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений. — М.: Изд-во ВЛАДОС-ПРЕСС, 2003. стр. 3. [↑](#footnote-ref-2)
3. **Кесарева Н., Улюкаев А.** Реформа жилищно-коммунального хозяйства: эволюция или революция //Вопросы экономики. 1997. № 9. стр. 57. [↑](#footnote-ref-3)
4. **Гольцман Л.Н., Федулова Л.А.** Экономика коммунальных предприятий и расчетные цены. М., 1969. стр. 19. [↑](#footnote-ref-4)
5. **Кесарева Н., Улюкаев А.** Реформа жилищно-коммунального хозяйства: эволюция или революция //Вопросы экономики. 1997. № 9. стр. 16. [↑](#footnote-ref-5)
6. **Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города:** Учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений. — М.: Изд-во ВЛАДОС-ПРЕСС, 2003. стр. 29 – 33. [↑](#footnote-ref-6)
7. **И.К. Семаков, И.Р. Назиров.** Взыскание задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги. ЖКХ, №3, 2003 г. 1 часть. Стр. 47 – 51. [↑](#footnote-ref-7)
8. **Чернышов Л.Н.** Ценовая и тарифная политика в жилищно-комунальном хозяйстве. – М.: Книжный мир, 1998. стр. 73 – 75. [↑](#footnote-ref-8)
9. **А.А. Дронов, А.Ф. Пацкалев.** Инвестирование в жилищно-коммунальный комплекс. ЖКХ, №7, 2003 г. 1 часть. Стр. 26 – 28. [↑](#footnote-ref-9)
10. **Решение Правительства РФ** от 22.04.99 г., протокол № 17. стр. 9. [↑](#footnote-ref-10)
11. **Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города:** Учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений. — М.: Изд-во ВЛАДОС-ПРЕСС, 2003. стр. 49 – 51. [↑](#footnote-ref-11)
12. См: **Жуков Д.М.** Управление городом: проблемы, пути, решения, организационно-экономический механизм. Воронеж, 1996. [↑](#footnote-ref-12)
13. **Закиров Д.Г., Поздняков А.К.** Проблемы теплоснабжения в ЖКХ. ЖКХ, №9, 2003 г. 1 часть. Стр. 54 – 55. [↑](#footnote-ref-13)
14. **Тарнижевский М.В.** Жилищно-комунальное хозяйство. – М.: Стройиздат, 1986. стр 180 – 186. [↑](#footnote-ref-14)
15. **Тарнижевский М.В.** Жилищно-комунальное хозяйство. – М.: Стройиздат, 1986. стр. 34 – 43. [↑](#footnote-ref-15)
16. См: **Состояние и перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства.** -- М.: Стройиздат, 1989. [↑](#footnote-ref-16)
17. **Тарнижевский М.В.** Жилищно-комунальное хозяйство. – М.: Стройиздат, 1986. стр. 44 – 48. [↑](#footnote-ref-17)
18. **Экономика жилищно-коммунального хозяйства:** Учебное пособие. Под ред. доктора экон. наук, проф. Ю.Ф. Симионова. — Москва: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2004. стр. 86 – 89. [↑](#footnote-ref-18)
19. **Материалы с сайта** http:/www.dist-cons.ru/consultingf/Plan/text5.htm [↑](#footnote-ref-19)