Услуги ЖКХ

Введение

Услуги ЖКХ являются важным фактором развития материального производства и воспроизводства рабочей силы.

Основной обобщающей характеристикой жилищно-коммунальных услуг является их необходимость для функционирования системы жизнеобеспечения городов и населенных пунктов. Услуги, предоставляемые предприятиями отрасли, могут быть в виде доведенных до потребителя материальных носителей с определенными качественными показателями (тепло и электроэнергия, вода и.т.д.), а также непосредственно в виде работ на объекте

(обслуживание жилых домов, санитарная очистка).

Для жилищно-коммунальных услуг характерны:

- принадлежность к группе жизнеобеспечения;

- социальная значимость;

- низкая заменяемость другими услугами.

ЖКХ подразделяется на следующие основные подотрасли:

- жилищное хозяйство;

- ресурсоснабжение (тепло-, электро-, водоснабжение, водоотведение);

- благоустройство населенных пунктов (дорожно-мостовое хозяйство, озеленение, санитарная очистка, утилизация отходов);

- бытовое обслуживание (банно-прачечное хозяйство, гостиничное хозяйство, ритуальные услуги).

В силу технологических особенностей отрасли и условий формирования систем жизнеобеспечения территорий большинство предприятий ЖКХ, и в первую очередь связанные с сетевой поставкой ресурсов, занимают монопольные положение на обслуживаемой ими территории. При этом географические границы товарных рынков определяются административными границами городов и районов.

Особенностью отрасли является проявление негативных последствий монопольного положения предприятий-поставщиков и производителей услуг, выражающееся не только в необоснованном повышении цен и тарифов, но и в их неудовлетворительном качестве, надежности и экологической безопасности услуг. При этом потребитель не может отказаться от данных услуг.

В настоящее время ценовой контроль, осуществляемый по ряду услуг органами государственной власти, а по ряду услуг - органами местного самоуправления, должен противостоять возможности предприятий-монополистов использовать монопольное положение для неоправданного роста цен. Однако отсутствие методических материалов делает этот контроль неэффективным.

За последние годы значительно изменилась ситуация с собственностью на объекты жилищного и коммунального хозяйства. Она характеризуется тремя главными тенденциями:

- массовой приватизацией жилищно-коммунального фонда;

- передачей объектов ЖКХ из государственной собственности в муниципальную;

- акционированием части объектов ЖКХ, в основном объектов электро-теплоснабжения, входящих в единую систему энергообеспечения страны.

Основной причиной медленного развития конкуренции на рынке ЖКХ является сильное влияние административных рычагов воздействия на предприятия, занимающиеся предоставлением жилищно-коммунальных услуг в муниципальном жилом фонде.

По-прежнему у руководителей местных органов власти существует иллюзия, что административным путем, т.е. без создания необходимых рыночных механизмов хозяйствования, можно получить лучшие результаты.

Основными источниками финансирования жилищно-коммунальной отрасли являются:

- оплата потребителей, которыми могут выступать население, коммерческие, общественные и бюджетные организации;

- бюджетное дотирование в реальной стоимости услуги и административно установленным уровнем ее оплаты для того или иного потребителя (населения).

Кроме того, существует система перекрестного субсидирования, когда одни потребители за счет больших тарифов по существу платят за других потребителей. Это приводит к делению для поставщика всех потребителей на прибыльных и убыточных.

Частично финансирование идет также за счет расходов предприятий, все еще имеющих на балансе государственный жилищный фонд, что существенно снижает эффективность их деятельности и конкурентность их товаров на рынке или приводит к повышению цен и тарифов.

Проводимая в настоящее время в России жилищно-коммунальная реформа предполагает 2 этап. Первый этап заключается в повышении тарифов и доли платежей населения за получаемые услуги. Второй предусматривает снижение издержек.

Реформирование ЖКХ предусматривает:

* совершенствование системы управления, эксплуатации и контроля;
* переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды и конкурсный выбор организаций, эксплуатирующих жилье;
* совершенствование системы оплаты жилья и коммунальных услуг;
* социальную защиту населения.

Экономическая сущность жкх как важнешей отрасли народного хозяйства

Основные направления государственной политики по управлению ЖКХ в Республике Саха (Я)

ЖКХ республики находится в сложном техническом и эко­номическом состоянии, вызванном как общими для России го­сударственными проблемами (многолетней практикой финан­сирования отрасли по остаточному принципу, низким уровнем развития материально-технической базы и инженерных сис­тем жизнеобеспечения населенных пунктов, транспортных и информационных коммуникаций), так и климатическими и гео­графическими особенностями Якутии. Например, продолжитель­ность отопительного периода в отдельных местностях состав­ляет 214-365 суток, температура наружного воздуха зимой опус­кается ниже -65°С, скорость ветра достигает более 10 м/с.

Состояние жилищно-коммунального хозяйства в республике можно рассмотреть на примере теплоснабжения населенных пунктов. Жилой фонд составляет 18 000 тыс. м2. В неотложном ремонте нуждается более 30 % государственного жилфонда, что обусловлено снижением объемов ремонта жилья. Износ сис­тем отопления, водоснабжения и водоотведения в зданиях - более 60 %. Износ трубопроводов тепловых сетей, длина кото­рых составляет более 2200 км, в среднем превышает 45 %.

Таким образом, инженерная инфраструктура ЖКХ в респуб­лике находится в критическом состоянии. Именно поэтому на­блюдается тенденция к увеличению аварий в котельных и теп­ловых сетях. Например, ущерб от аварий в системах теплоснаб­жения в Сунтарском, Кобяйском, Томпонском улусах составил 16 093 тыс. руб. только за один отопительный сезон.

Вызывает озабоченность экономическое положение предприятий ЖКХ. Характерны ощутимые убытки, сопровождающи­еся кредиторской задолженностью, превышающей дебиторскую более чем в два раза. Поэтому медленно обновляется техно­логическое оборудование, часто задерживается заработная пла­та. Такое положение обусловлено главным образом сложнос­тью использования рыночных принципов и методов хозяйство­вания в коммунальной деятельности: направление работы ком­мунальных предприятий строго ограничено; не всегда соответ­ствуют формы отношений и связей между производством, по­треблением и товарным видом услуг; неэффективен механизм формирования и возмещения затрат; уровень и форма оплаты услуг не стимулируют увеличение доходов и получение прибы­ли. Следовательно, внедрение рыночных отношений в комму­нальном хозяйстве требует учета функциональной деятельнос­ти предприятий этой сферы.

Ухудшила финансовое положение предприятий ЖКХ пере­дача на баланс ЖКХ без финансовых компенсаций жилищного фонда и объектов соцкульбыта промышленных предприятий и организаций, деятельность которых не позволяет их содержать (например, в поселках золотодобывающей и угольной промыш­ленности).

Необходим поиск оптимальных методов и форм внедрения экономических механизмов и рыночных отношений в ЖКХ.

Руководство республики уделяет особое внимание рефор­мированию ЖКХ. Эта работа базируется на законодательных, нормативных и экономических документах, "Концепции рефор­мы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федера­ции", одобренной Указом Президента РФ от 28.04.97 № 425, Федеральной целевой программе "Энергосбережение России" на 1998-2005 гг. и подпрограмме " Энергосбережение в жилищно-коммунальном хозяйстве", утвержденных постановлением Правительства РФ от 24.01.98 № 80.

Стратегической задачей реформировании является созда­ние оптимального в условиях Севера рынка ЖКУ, внедрение энергоресурсосберегающих технологий для сокращения про­изводственных расходов и себестоимости услуг предприятий ЖКХ.

Реализация этой концепции включает следующие направ­ления работы:

- законодательные и нормативные основы, способствующие использованию эффективных экономических механизмов энергоресурсосбережения;

- техническое перевооружение инженерной инфраструкту­ры (внедрение современных технологий и оборудования в области водоснабжения и очистки воды, водоотведения, отопления и вентиляции, теплоснабжения, утилизации бытовых отходов и т.д.);

- перевод источников тепловой и электрической энергии на топливо, изготовленное на основе местного сырья;

- оптимальное управление инвестициями, формирование ценовой и тарифной политики с позиций обоснованного и постепенного перехода отрасли на самоокупаемость;

- повышение эффективности управления ЖКХ и подготов­ка высококвалифицированных кадров.

Здесь не может быть применен метод "ускоренного" реше­ния проблем. Поэтому логичным представляется постепенный и обоснованный переход на новые рыночные отношения с уче­том региональных особенностей, традиций, образа жизни насе­ления.

В республике велика разница в доходах населения. Этот показатель особенно низок в сельских районах: жители сел и деревень не имеют возможности полностью оплачивать ЖКУ. Поэтому необходимы крупные инвестиции в ЖКХ для компен­сации производственных издержек.

Меры, направленные на повышение эффективности управ­ления ЖКХ, можно разделить на три категории: антикризисные, среднесрочные и перспективные. Основное внимание уделя­ется оперативной работе.

Анализ затрат на обеспечение топливным ресурсом пока­зал необходимость оптимизировать виды топлива и транспор­тные схемы поставки в улусы. Реализация целевой республи­канской программы "Замещение дизельного и газоконденсатного топлива на муниципальных котельных республики на 1999-2000 гг." уже дала огромный экономический эффект. Не менее важна реализация программ "Устойчивое водо­снабжение объектов жизнеобеспечения и населения Респуб­лики Саха (Якутия)", "Перевод котельных на газ", "Реконструк­ция котельных и оптимизация тепловых инженерных сетей, не­обходимые для предотвращения аварийных ситуаций", "Техни­ческое перевооружение ЖКХ".

Приведем основные результаты работы по оптимизации управления ЖКХ республики.

Выполнен анализ состава жилищного фонда. Разработаны условия эксплуатации и технические решения по ремонту в условиях Крайнего Севера. Завершена инвентаризация иму­щества улусных управлений ЖКХ. Разработаны экономические механизмы для повышения фондоотдачи в хозяйственной дея­тельности отрасли. Нововведением следует признать диффе­ренцирование стандартов предельной стоимости одного квад­ратного метра площади жилого фонда по 35 улусам. В россий­ском стандарте имеется только две категории: Арктическая зона и вся остальная республика.

Разработаны и утверждены новые тарифы на ЖКУ для на­селения. Одновременно упорядочена система оплаты жилья и коммунальных услуг. Установлен механизм предоставления компенсаций (субсидий) на оплату. Это один из вариантов со­циальной защиты малоимущего слоя населения.

Реальный эффект дает прогноз бюджета с детализацией по конечным бюджетополучателям, что снижает возможность секвестирования отрасли. Здесь использован принцип центра­лизации бюджетной доли заработной платы в республикан­ском бюджете. При этом учтено, что ЖКХ - самый крупный ра­ботодатель в республике (более 30 тыс. человек). ЖКХ потреб­ляет более 75 % добываемого газа, 80 % угля, 90 % нефтяного котельного топлива и газового конденсата. По заявкам ЖКХ выполняются более 65 % транспортных услуг.

Впервые в республике практикуется заключение государ­ственных контрактов на поставку и перевозку топливных ре­сурсов и товаров производственно-технического назначения. Договоры заключаются без посредников. Источники финансирования государственного заказа - средства местного, рес­публиканского и федерального бюджетов. Они аккумулиру­ются на специальном счете Министерства финансов РС(Я). В то же время внутриулусные перевозки администрации улусов и городов финансируют самостоятельно, за счет средств мес­тного бюджета. Исполнители государственных заказов под­бираются на конкурсной основе (тендер). Полезными оказа­лись переход на отраслевой принцип лимитирования расхо­дов потребления топливных ресурсов для нужд ЖКХ и ужес­точение контроля за их целевым использованием. В некото­рых улусах наблюдается перерасход топлива, обусловленный низким КПД котлов, сверхнормативными тепловыми потерями в зданиях и коммуникациях.

С целью преодоления кризиса неплатежей по отрасли, оп­тимизации финансовых потоков по зачетным схемам и взыска­ния просроченной дебиторской задолженности организован Центр координации взаимных расчетов, размещения и обра­щения ценных бумаг.

Сокращение использования бюджетных средств связано с внедрением единой отраслевой компьютерной системы, что повышает оперативность оборота документов, качество эконо­мического анализа. Одновременно удешевляется процесс за­щиты финансовых планов управлений ЖКХ. В итоге формиру­ется единый отраслевой баланс. Такой подход обеспечивает централизацию дотаций улусов на приобретение продукции производственно-технического назначения, топливно-энергети­ческих ресурсов, горючесмазочных материалов, транспортных расходов для нужд ЖКХ.

Экономия энергии - важнейшая общенациональная зада­ча. На ее решение ориентированы законодательство, долгосроч­ные научно-технические программы и строительство экспери­ментальных объектов, работа государственных и частных фирм. С этой целью принят Закон Республики Саха (Якутия) "Об энер­госбережении и эффективном использовании энергии".

В законе отмечены три важные позиции:

- экономия энергии в зданиях и сооружениях (переход на но­вые теплозащитные конструкции окон, дверей, стен и т. д.);

- экономия энергии при проектировании объектов строи­тельства (поиск оптимального сочетания централизован­ных и локальных систем теплоснабжения и др.);

- использование правовых и экономических механизмов, стимулирующих энергосбережение.

Одно из важных мероприятий по энергосбережению - ус­тановка узлов учета потребления тепловой энергии в зданиях и сооружениях. Опыт работы в Якутске и Нерюнгри показал, что такой учет дает ощутимую экономию бюджетных средств.

Не менее важно кадровое обеспечение. В отрасли наблю­дается дефицит квалифицированного обслуживающего персо­нала в улусах, большая текучесть кадров. Анализ аварий в системах теплоснабжения общим экономическим ущербом по­рядка 100 млн руб. показал, что крупные аварии произошли из-за низкой квалификации кадров. Поэтому сейчас восстановлена отраслевая номенклатура кадров. Принята программа подготовки и закрепления специ­алистов ЖКХ. Увеличен набор студентов в учебные заведения, открыты новые специальности в области ЖКХ.

Внедрение основных идей по повышению эффективности управления позволило получить реальный экономический эф­фект. Например, удельный расход на содержание предприятий ЖКХ за счет бюджета снижен с 13 до 6 %.

О развитии любого государства судят главным образом по уровню благосостояния населения, которое, в свою очередь, напрямую зависит от качества и эффективности работы жилищно-коммунального хозяйства.

1.2 Нормирование и тарифообразование в сфере коммунальных услуг

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

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

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

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

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

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

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

В настоящее время действуют четыре вида нормативов:

* санитарно-гигиенические;
* проектные;
* установленные для взаиморас­четов;
* эксплуатационные.

Санитарно-гигиенические нор­мы определяются на основании фи­зиологических и гигиенических по­требностей человека. Проектные нормы характеризуют максимально возможный уровень потребления и пропускную способность систем подачи и распределения ресурсов. Норму для взаиморасчетов, то есть тариф оплаты услуг, устанавлива­ют и утверждают органы местного самоуправления в зависимости от климатической зоны, нацио­нальных традиций, сложившейся культуры водопользования, санитарно - гигиенических требований, наличия энергетических и водных ресурсов, производственных мощ­ностей и ряда других факторов.

Под эксплуатационной нормой понимается рациональный объем подачи и потребления продукции при реально достижимом уровне снижения непроизводительных по­терь как при подаче, так и при ее использовании.

Характерной особенностью ком­мунальных систем в нашей стране является существенное расхождение между объемами подачи продукта в систему, объемами его потребления и фактическими объемами оплаты услуг водопровода и канализации, тепло- и электроснабжения. При этом производитель не контролирует объ­емы фактического потребления и не может предъявлять счета за сверхнор­мативное использование своих услуг, а потребитель, не зная баланса по фактической подаче и фактическому потреблению, не может отказаться от оплаты сверхнормативных непроиз­водительных потерь и выделить объе­мы продукта, действительно подле­жащие включению в состав себесто­имости и в тариф.

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

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

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

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

Все сказанное свидетельствует о несовершенстве существующей двухэтапной процедуры ценообразова­ния норма—тариф и нормативной системы взаиморасчетов за коммунальные услуги. На ос­новании изложенного име­ет смысл изменить структу­ру оплаты услуг ЖКХ, не разделяя тариф и норму, воду и канализацию.

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

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

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

Другим важнейшим аспектом совершенствования механизмов нормирования и тарифообразова­ния в ЖКХ является проблема пе­рекрестного финансирования. Эта схема предполагает завышение та­рифов промышленным предприяти­ям и учреждениям социально-куль­турной сферы для обеспечения низ­кого тарифа для населения. Соотно­шение тарифов между группами потребителей регулируется таким образом, что для населения они становятся ниже себестоимости продаваемой продукции. Как прави­ло, с этой целью повышаются от­пускные тарифы для энергетических предприятий как наиболее плате­жеспособных. Однако анализ систе­мы дотирования городским бюдже­том расходов на горячую воду сви­детельствует о финансовой не­эффективности такой тарифной политики.

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

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

1.3 Порядок бюджетного финансирования возмещения убытков

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

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

Убытки организаций ЖКХ могут быть:

* от реализации отдельного вида жилищно-коммунальной услуги населению;
* от реализации отдельного вида жилищно-коммунальной услуги в целом всем потребителям;
* по результатам финансово-хозяйственной деятельности организации в целом.

Убытки могут быть конкретизированы исходя из опреде­ленных условий:

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

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

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

4) планируемые возможные бюджетные поступления.

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

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

Данный вариант правомерен по следующим причинам:

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

- определяя ПРЭТ по группе потребителей (население) долю оплаты населением, т. е. тариф для населения, орган местного самоуправления тем самым устанавливает разницу от ПРЭТ для возмещения организации с условием сохранения порядка выполнения организацией производственной программы в пол­ном объеме;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Охарактеризуем остальные виды убытков и условия определения их размеров.

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

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

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

Условия расчета размера убытка применяются в следу­ющих ситуациях.

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

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

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

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

Особенности порядка возмещения убытка.

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

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

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

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

2. Анализ финансово-хозяйственной деятельности ЖКХ (на примере Мегино-Кангаласского улуса)

2.1. Характеристика исследуемого предприятия

До образования в 1998 г. муниципального учреждения “Мегино-Кангаласское Управление ЖКХ” существовал соответствующий отдел при администрации улуса. Учреждение является юридическим лицом в организационно-правовой форме муниципального учреждения, имеет самостоятельный баланс, расчетный и другие счета в учреждениях банков и другие реквизиты, необходимые для своей деятельности. Учреждение находится в ведении Министерства ЖКХ Республики Саха (Якутия).

Основными целями и задачами Учреждения являются:

- управление структурными подразделениями ЖКХ, расположенными на территории улуса;

- обеспечение потребностей населения улуса в жилищно-коммунальном обслуживании;

- осуществление мероприятий по сохранности жилищного фонда и объектов коммунального назначения;

- дальнейшее повышения уровня благоустройства уровня населения;

- улучшение санитарного состояния населенных пунктов.

На учреждение возлагаются следующие функции:

- организация технически правильной и рентабельной эксплуатации жилищного фонда и объектов;

- осуществление организационно-методической и технической помощи на договорных началах другим организациям;

- разработка и расширение проектов планов развития ЖКХ;

- проведение капитального и текущего ремонтов объектов коммунального назначения;

- контроль за состоянием и правильной эксплуатацией жилищного фонда;

- контроль за соблюдением цен и тарифов на продукцию и услуги;

- техническая инвентаризация зданий, сооружений и объектов внешнего благоустройства;

- проведение мероприятий по ремонту, озеленению, благоустройству, санитарной очистке сел;

- поставка теплоэнергии для потребителей, проживающих муниципальном, ведомственном или частном жилищном фонде и потребителям производственной сферы деятельности и прочим организациям и предприятиям;

- полное оперативное ведение объектов инженерной инфраструктуры;

- транспортные услуги.

Структура Учреждения состоит из 32 подразделений (см. Приложение 1). Структурные подразделения не являются юридическим лицом, ими руководит начальник, который подчиняется непосредственно директору Учреждения.

Таблица 2.1.

#### Структура жилищного фонда улуса

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид  собственности | Дома | Квар-тиры | Площадь,  тыс. кв. м. | Доля,  % |
| 1. Муниципальное жилье | 310 | 1593 | 85,5 | 12,8 |
| в т.ч. приватизированное | 42 | 216 | 11,6 | 1,7 |
| 2. Государственное | 125 | 640 | 34,5 | 5,1 |
| 3. Частный жилфонд | 7800 | 7909 | 552 | 82,1 |
| Итого | 8235 | 10133 | 672 | 100 |

В таблице 2.1. представлены данные, характеризующие принадлежность жилфонда улуса. 82,1% жилфонда представляет собой частный жилищный фонд, 12,8% муниципальное жилье, 5,1% ведомственное.

Общее количество квартир по улусу составляет 10133, из них частных - 7900, муниципальных - 1593, ведоственных - 640. Всего домов по улусу 8235, в.т.ч. частных - 7800, муниципальных - в 25 раз, а ведомственных - в 62 раза меньше частных. Обеспеченность населения жильем составляет 98,1%. Общее количество населения улуса составляет 38029 чел.

Таблица 2.2.

Оборудование муниципального жилого фонда коммунальными услугами

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид коммунальных услуг | Площадь, тыс. м2 | % |
| Водопровод  Канализация  Центральное отопление  Ванные  Горячее водоснабжение | 36,5  29,8  77,5  29,8  26 | 42,7  34,9  90,6  34,9  30,4 |

Уровень благоустройства муниципального жилого фонда отражен в таблице 2.2. Наибольший удельный вес в структуре благоустройства занимает центральное отопление 90,6%, затем водопровод - 42,7%, канализация - 34,9% и водоснабжение - 30,4%.

Таблица 2.3.

Состав муниципального жилого фонда улуса.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип зданий | Срок службы (лет) | | | |
| 50-20 | 20-10 | 10-5 | Менее 5 |
| Крупноблочные | - | 10 | 5 | 10 |
| Шлакоблочные | 5 | 26 | 10 | 20 |
| Деревянные | 253 | 841 | 337 | 76 |

Степень износа основных фондов зависит от срока службы. После 25 лет работы основные фонды переходят в разряд подлежащих капитальному ремонту, что сразу ведет за собой повышение затрат на их обслуживание. Из приведенной таблицы можно сделать вывод, что чем больше ветшают основные фонды, тем больше материальные затраты расходуются на их содержание. Таким образом, наибольший удельный вес занимают деревянные здания со сроком службы от 20 до 50 лет (254), от 10 до 20 лет (841), от 10 до 5 лет (337) и менее 5 лет (76). Далее идут шлако-блочные здания. Незначительно количество крупно-блочных зданий.

2.2 Ценообразование в жилищном хозяйстве

Социально-экономические преобразования в России, связан­ные с переходом к рыночной эко­номике, обусловили необходи­мость кардинального изменения всей системы хозяйственных отно­шений, в том числе в жилищном хозяйстве.

В условиях становления рыноч­ных отношений один из основных элементов рыночного механизма - система ценообразования.

Цены затрагивают и произво­дителя, и потребителя. Проведение той или иной политики ценообра­зования позволяет решать как эко­номические, так и социальные за­дачи, поэтому определение эконо­мических методов прямого и кос венного регулирования цен на раз­личных уровнях, определение объективных и субъективных фак­торов ценообразования на товары и услуги приобретает первостепен­ное значение. Вопросы ценообра­зования в жилищном хозяйстве важны не только потому, что в зна­чительной степени предопределя­ют перспективы развития этого сектора экономики, но и потому, что несут социальную нагрузку, поскольку прямо влияют на жиз­ненный уровень населения.

Цена должна играть важную стимулирующую роль в развитии и расширении производства, улуч­шении использования ресурсов, снижении затрат, повышении ка­чества оказываемых услуг, с одной стороны, а также в формировании рациональной структуры потребле­ния этих услуг, - с другой.

Однако система ценообразова­ния, основанная на ограничении рентабельности предприятий - поставщиков услуг, не стимулирует жилищные организации к сниже­нию затрат на эксплуатацию жилищного фонда, что не позволяет повысить эффективность их дея­тельности. Это также практически исключает возможность привлече­ния инвестиций в отрасль.

При затратном подходе к фор­мированию цены по совокупным расходам производителя (перемен­ные и постоянные) фактор спроса не учитывается, как и способность потребителей оплачивать услуги соответствующей стоимости и ка­чества.

Сегодня перекрестное субсиди­рование приводит к тому, что одинаковый вид коммунальных услуг предос­тавляется разным группам потребителей по различным тарифам. Сложнее всего приходится про­мышленным предприятиям, практически оплачивающим льготные тарифы для населения и бюджетных организаций.

В такой ситуации переход жилищно-коммунального хозяй­ства на безубыточный режим фун­кционирования невозможен, поскольку нет четких критериев оплаты населени­ем коммунальных ус­луг - не учтена их себестоимость и не установлен размер прибыли жилищно-эксплуатационных организаций при по­этапном уменьшении бюджетного финан­сирования.

Значительная дифференциация стоимости коммунальных услуг по регионам и муниципальным окру­гам объясняется нечеткой тариф­ной и ценовой политикой. Основ­ная задача тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяй­стве - определение принципов формирования «стартовой» цены, которая зависит от тарифа на дан­ный вид услуги, а также от влия­ния спроса и предложения на нее в пределах муниципального обра­зования.

При формировании цены на коммунальные услуги необходимо учитывать экономические и тех­нические возможности производителя, а при формировании тари­фов и их оптимально­го уровня - соци­альные и финансовые аспекты. Следует учи­тывать также то обстоятельство, что услуги жилищно-эксплуатационных организаций жизненно не­обходимы населению и получать их люди должны независимо от по­литической и экономической си­туации в стране. Поэтому при фор­мировании цены необходимо учи­тывать также жизнеобеспечивающий характер услуг, то есть обяза­тельность, а также минимально возможный уровень их предоставления. С другой стороны, плате­жеспособный спрос на эти услуги обусловливает возможность рас­ширения их количества и увели­чения объема заказов, в результа­те, естественно, возрастет объем поступающих от потребителей средств. Основой для ценообразо­вания и регулирования тарифов в отрасли является создание право­вого пространства, которое входит в спектр взаимоотношений субъек­тов рынка коммунальных услуг.

В настоящее время проблема ценообразования является одной из самых сложных, но ее решение необходимо при разработке осно­вополагающих документов, регла­ментирующих формирование тари­фов на услуги жилищного хозяй­ства. Основные направления цено­образования на услуги отрасли оп­ределены в Концепции ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве Россий­ской Федерации, разработанной Госстроем России и утвержденной Правительственной Комиссией по реформированию ЖКХ 29.01.99 г.

Эффективное использование новой тарифной и ценовой кон­цепции будет зависеть от деятель­ности местных органов управления жилищно-коммунальным комп­лексом, от их профессионализма и компетентности.

Чтобы исключить постоянное кредитование производства услуг ЖКХ на местах и обеспечить ре­альную возможность планирования финансово-хозяйственной деятель­ности жилищно-коммунальных организаций, в данном секторе эко­номики главным направлением политики ценообразования должен стать принцип перехода к предоп­лате населением и другими потре­бителями услуг отрасли при обес­печении необходимых объемов и качества предоставляемых услуг.

2.3. Анализ наличия и движения основных фондов

Важнейшими основными фондами предприятий коммунального хозяйства, используемыми в процессе производства продукции, оказания услуг, являются производственные здания (здания водопроводных станций, электрических подстанций, котельных, гаражей), сооружения (кабельные и контактные сети, скважины, резервуары, водонапорные башни), машины и оборудование (паровые котлы, электрогенераторы, двигатели, преобразователи), транспортные средства (автомобили, автотранспорт), производственный и хозяйственный инвентарь.

###### Таблица 2.4

#### Структура основных фондов

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды основных фондов | 2000 г.,  тыс. руб. | Удельный вес, % | 2001 г.,  тыс. руб. | Удельный вес, % |
| Здания | 72898 | 61 | 90121 | 55 |
| Сооружения | 8010 | 7 | 9389 | 6 |
| Машины и оборудование | 19590 | 16 | 25222 | 15 |
| Транспортные средства | 19572 | 16 | 38658 | 24 |
| Итого | 120070 | 100 | 163390 | 100 |

Из таблицы 2.4 видно, что в структуре основных фондов наибольший удельный вес занимают здания, транспортные средства, машины и оборудование и сооружения.

Основные фонды в Мегино-Кангаласском улусе сильно изношены. Почти 50% жилого фонда нуждается в капитальном ремонте, 70% машин и оборудования нуждается в полной замене. Только в 2001 г. началось некоторое обновление фонда транспортных средств. Учитывая, что ГСМ, уголь, нефть возят на автотранспорте, обновление транспортных средств выгодно для предприятия.

Причинами изменения среднегодовой стоимости основных фондов по Мегино-Кангаласскому улусу в являются ввод новых зданий на сумму 17,3 млн.руб., сооружений – на 2,3 млн.руб., приобретение машин и оборудования, транспортных средств на сумму 37,4 млн.руб. В выбытии основных фондов наибольший удельный вес принадлежит транспортным средствам.

Таблица 2.5.

Анализ наличия и движения основных средств за 2001 г. (млн. руб.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды основных средств | Движение основных средств | | | |
| Наличие на 01.01.01г. | Введено в 2001 г. | Выбыло в 2001 г. | Наличие на 01.01.02 г. |
| Здания  Сооружения Машины и обор. Транспорт | 72  8  19  19 | 17  2  11  25 | -  1  6  7 | 90  9  24  37 |
| Итого | 118 | 55 | 14 | 160 |

###### Таблица 2.6

#### Анализ использования основных фондов

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2000г | 2001г | Отклонение | |
| Абсол. | В % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Среднегодовая стоимость основных фондов, млн. руб. | 120 | 163,3 | 43,3 | 36,1 |
| 2. Доходы от оказания услуг по тарифу, млн. руб. | 56,8 | 77,9 | 21,1 | 13,7 |
| 3. прибыль (убыток), млн. руб. | -67 | -75 | -8 | -11,9 |
| 4. коэффициент износа основных фондов | 0,35 | 0,32 | -0,03 | -0,9 |
| 5. коэффициент годности | 65 | 68 | 3 | 4,6 |
| 6. коэффициент обновления | 0,2 | 0,34 | 0,14 | 70,0 |
| 7. коэффициент выбытия | 0,17 | 0,11 | -0,06 | -35,3 |
| Продолжение табл. 2.6 | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 8.фондоотдача | 0,45 | 0,47 | 0,02 | 4,45 |
| 9. фондорентабельность | -0,55 | -0,45 | -0,1 | -18,2 |

Анализ показывает, что в отчетном году фондоотдача увеличилась по сравнению с прошлым годом на 0,02 руб. Это произошло за счет изменения величины стоимости основных фондов в целом и по отдельным группам, а также повышения эффективности их использования.

2.4. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Анализ проводится на основании данных формы № 1" Бухгалтерский баланс". Важнейшие характеристики финансового состояния нашего предприятия состоят в следующем:

1. общая стоимость имущества организации, равная итогу баланса за вычетом убытков. На начало 2001 г. она составила 137662 тыс.руб., на конец года - 200277 тыс.руб.;
2. стоимость иммобилизованных (внеоборотных) средств или недвижимого имущества, равная итогу раздела I актива баланса. На начало 2001 г. она составила 120070 тыс.руб., на конец года -163390 тыс.руб.;
3. стоимость мобильных (оборотных) средств, равная итогу раздела II актива баланса на начало года. На начало 2001 г. она составила 46390 тыс.руб., на конец года - 43391 тыс.руб.;
4. стоимость материальных оборотных средств. На начало 2001 г. она составила 4980 тыс.руб., на конец года - 7966 тыс.руб.;
5. величина собственных средств организации, равная итогу раздела 1У пассива баланса. На начало 2001 г. - 1211 тыс.руб., а на конец года - 166685 тыс.руб.;
6. величина заемных средств. На начало 2001 г. - 567 тыс.руб. В течение года их величина не изменялась;
7. величина собственных средств в обороте, равная разнице итогов раздела 1У и 1 баланса. На начало 2001 г. составила 119503 тыс.руб., на конец года - 162823 тыс.руб.

###### Таблица 2.7

Производственные запасы (тыс.руб.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код строки  баланса | На начало 2001 г. | На конец 2001 г. | Отклонение |
| Стр. 211 | 4955 | 7866 | +2911 |
| Стр. 213 | - | - | - |
| Стр. 214 | - | 73 | +73 |
| Стр. 215 | - | 27 | +27 |
| Стр. 217 | 25 | - | -25 |

Увеличение производственных запасов свидетельствует о наращивании производственного потенциала организации, о стремлении за счет вложений в производственные запасы защитить денежные активы организации от обесценивания под воздействием инфляции.

Ниже, в таблице 2.8 приводится перечень показателей, наиболее полно и всесторонне характеризующих рыночную устойчивость предприятия. Приводятся способы расчета, а также оптимальные значения этих показателей.

Таблица 2.8

Показатели рыночной устойчивости

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование  показателей | Способ  расчета | Нормальное  ограничение |
| Коэффициент соотношения заемных и собственных средств | V1=  V1= | 0,37 |
| Коэффициент обеспеченности собственными источниками финансирования | V2=  V2= | 5,20,6-0,8 |
| Коэффициент  финансирования | V3=  V3= | 2,61 |
| Коэффициент финансовой устойчивости | V4=  V4= | 0,63 |

Коэффициент соотношения заемных и собственных средств показывает, сколько заемных средств организация привлекла на 1 руб. вложенных в активы собственных средств. По Мегино-Кангаласскому улусу на 1 руб. вложенных в активы собственных средств в 2001 г. было привлечено заемных на 0,37 руб.

Коэффициент обеспеченности собственными источниками финансирования по улусу равна 5,2, что говорит о том, что пятая часть оборотных активов финансируется за счет собственных источников.

Коэффициент финансирования показывает, какая часть деятельности финансируется за счет собственных средств. В данном случае большая часть 2,6 финансируется за счет собственных источников.

Коэффициент финансовой независимости показывает удельный вес собственных средств в общей сумме источников финансирования. По предприятиям улуса этот коэффициент составил 63 %.

Таблица 2.9

Динамика структуры изменения прибылей

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Сферы  деятельности | 2000 г., тыс.руб. | Уд.вес,% | 2001г., тыс.руб. | Уд.вес,% |
| 1 | Баня | 525 | 0,9 | 590 | 0,7 |
| 2 | Прачечная | - | - | - | - |
| 3 | Гостиница | 228,1 | 0,4 | 335 | 0,4 |
| 4 | Саночистка | 3317,3 | 5,8 | 3635 | 4,6 |
| 5 | Ремгруппа | - | - | - | - |
| 6 | Котельная | 36699 | 64,5 | 51126 | 65,6 |
| 7 | Автотранспорт | 6089,3 | 10,7 | 9467 | 12,1 |
| 8 | Жилфонд | 7663,5 | 13,4 | 7280 | 9,3 |
| 9 | Пр. отрасли в т.ч. | 2367,8 | 4,5 | 5483 | 7,3 |
| 9.1 | Парикмахерская | 27,2 | - | 43,3 | - |
| 9.2 | Водопровод | 1393,3 | - | 2960 | - |
| 9.3 | Лесопункт | 947,3 | - | 2481 | - |
|  | Итого | 56890 | 100 | 77917 | 100 |

Структурный анализ прибыли показывает, что основным источником формирования прибыли на данном предприятии является прибыль от реализации работ и услуг. Она представляет собой конечный результат деятельности предприятия не только в сфере производства, но и в сфере обращения. Из таблицы 2.9 видно, что наибольшую прибыль дает котельная (65,6%), автотранспорт (12,1%) и жилфонд (9,3%).

Таблица 2.10

Динамика изменения структуры убытков

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Сферы  деятельности | 2000 г., тыс.руб. | Уд.вес,% | 2001г.,  тыс. руб. | Уд.вес,% |
| 1 | Баня | -1625 | 2,4 | -1977 | 2,6 |
| 2 | Гостиница | -15,4 | 0,02 | -235 | 0,3 |
| 3 | Саночистка | -286,2 | 0,4 | -1572 | 2 |
| 4 | Ремгруппа | -540 | 0,8 | - | - |
| 5 | Котельная | -29413,5 | 44,5 | -19840 | 26 |
| 6 | Автотранспорт | 660,7 | 1 | -1413 | 1,8 |
| 7 | Жилфонд | -33569,1 | 50,8 | -51258 | 66,8 |
| 8 | Пр. отрасли  в т.ч | +17,4 | 0,8 | +389 | 0,5 |
| 8.1 | Парикмахерская | +1,2 | - | - | - |
| 8.2 | Водопровод | +97,3 | - | +367 | - |
| 8.3 | Лесопункт | -81,1 | - | +22 | - |
|  | Итого | -66092,5 | 100 | -75906 | 100 |

Можно сделать вывод о том, что затраты на производство превышают прибыль, а это означает убыток. Наибольший удельный вес по убыткам занимает жилфонд и котельные.

Из таблицы видно, что по сравнению с 2000 г. в 2001 г. затраты по жилфонду повысились на 17306 тыс.руб., или на 41%. Увеличение затрат имело место почти по всем статьям, особенно значительно возросли затраты по статье "Теплоэнергия" - на сумму 13353 тыс.руб., или на 49%. Это произошло в основном за счет увеличения отпускной цены на теплоэнергию.

Таблица 2.11

Структура затрат по ЖЭУ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды  затрат | 2000 г., тыс.руб. | Уд.вес,  % | 2001 г., тыс.руб. | Уд.вес,  % |
| Материалы | 409 | 0,7 | 247 | 0,6 |
| Водоснабжение | 1756 | 3 | 948 | 2,3 |
| Канализация | 5678 | 9,7 | 4164 | 10,1 |
| З/плата и отчисл. | 2867 | 4,9 | 2102 | 5,1 |
| Электроэнергия | 40556 | 69,3 | 27213 | 66 |
| Содержание АУП | 760 | 1,3 | 659 | 1,6 |
| Автоуслуги | 468 | 0,8 | 1236 | 3 |
| Прочее | 6033 | 10,3 | 4663 | 11,3 |
| Итого | 58538 | 100 | 41232 | 100 |

Таблица 2.12

Структура затрат бани

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды  затрат | 2000 г., тыс.руб. | Уд.вес,  % | 2000 г., тыс.руб. | Уд.вес,  % |
| Материалы | 45 | 2,1 | 28 | 1,1 |
| Водоснабжение | 36 | 1,7 | 59 | 2,3 |
| Канализация | 30 | 1,4 | 339 | 13,2 |
| З/плата и отчисл. | 406 | 18,9 | 580 | 22,6 |
| Электроэнергия | 1251 | 58,2 | 1375 | 53,6 |
| Содержание АУП | 52 | 2,4 | 182 | 7,1 |
| Автоуслуги | 159 | 7,4 | - | - |
| Прочее | 171 | 7,9 | 4 | 0,1 |
| Итого | 2150 | 100 | 2567 | 100 |

Затраты по услугам бани не дотируются, поэтому для обеспечения безубыточной работы бани цены на услуги должны быть по калькуляции себестоимости.

Наибольший удельный вес в затратах по бане занимает теплоэнергия.

Показатели, характеризующие рентабельность:

- рентабельность с продаж. Показывает, сколько прибыли (убытков) приходится на единицу реализованной продукции. По улусу на единицу реализованной продукции убыток составил в 2001 г. 13%;

- общая рентабельность. Равна отношению прибыли (убытка) отчетного периода на выручку от реализации продукции, работ, услуг. По улусу она составила 5%;

- экономическая рентабельность. Показывает эффективность использования всего имущества. Всего по улусу этот показатель оказался равным 13%;

- фондорентабельность. Показывает эффективность использования основных средств и прочих внеоборотных активов. Показатель по улусу в 2001 г. составил 22%.

Интересным нам представляется и анализ структуры актива и пассива баланса. Активы хозяйствующего субъекта состоят из оборотных и внеоборотных средств.

Общую структуры активов характеризует коэффициент соотношения оборотных и внеоборотных активов. По Мегино-Кангаласскому улусу он составил 0,386.

Ниже в таблице 2.13 проводится анализ структуры и динамики оборотных активов за 2001 г. Это позволяет сулить о том, каким образом предприятие использует внеоборотные активы.

Таблица 2.13

Анализ структуры и динамики оборотных активов

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Абс. величина | | Удельный вес | | Изменения | |
| На нач. 2001 г. | На кон. 2001г. | На нач. 2001 г. | На кон. 2001 г. | Абс. | В % |
| Нематер. активы | - | - | - | - | - | - |
| Осн. ср-ва | 120070 | 163390 | 72 | 79 | 43390 | 7 |
| Незаверш. Строит-во | - | - | - | - | - | - |
| Долгсрочн. финансовые вложения | - | - | - | - | - | - |
| Прочие об. активы | 46390 | 43391 | 28 | 21 | -2999 | -7 |
| Итого | 166460 | 206781 | 100 | 100 |  |  |

На основе проведенных расчетов можно сделать вывод о том, что деятельность хозяйствующего субъекта ориентирована на создание материальных условий расширения основной деятельности, т.к. большая часть внеоборотных активов сконцентрирована в основных средствах. Их доля на начало года составила 72%, а на конец 79%, произошел рост на 7%.

3. Совершенствование действующей системы финансирования ЖКХ

3.1. Реформа ЖКХ в Республике Саха (Якутия)

В ходе осуществления в стране реформы ЖКХ выявилось множество проблем, от решения которых зависит успех ее проведения:

- разделение функций заказчика и подрядчика;

- определение экономически обоснованных тарифов на предоставляемые услуги ЖКХ;

- проведения мониторинга качества и количества предоставляемых услуг в ЖКХ;

- функционирование предприятий ЖКХ в условиях жесткого дефицита бюджетного финансирования на покрытие затрат по содержанию, ремонту и обслуживанию жилищного фонда.

При отсутствии отраслевой методики учета и планирования затрат на предприятиях ЖКХ, учитывающей современные тенденции ценообразования, искажается реальная картина, снижается возможность целенаправленного воздействия на сокращение издержек на услуги ЖКХ, что не позволяет свободно переводить средства с одной статьи затрат на другую.

В этих условиях предприятие вынуждено искать пути снижения расходов на содержание и ремонт жилищного фонда, а также другие направления хозяйственной деятельности, которые могут уменьшить финансовый голод.

Такими направлениями в деятельности Мегино-Кангаласского улуса являются:

- максимальное сокращение потерь при оплате услуг предприятий-поставщиков основных коммунальных услуг путем установки приборов контроля расходования тех или иных видов услуг;

- установка регуляторов давления, что обеспечило бы заметное снижение расхода холодной воды;

- установка приборов учета теплоэнергии. Как показывает опыт, эффект от этого мероприятия может появится лишь при комплексном решении вопросов ресурсосбережения;

- выполнение текущего и капитального ремонта жилищного фонда как силами сторонних организаций, так и собственными силами;

- создание и постоянное пополнение собственного парка специализированных машин по обслуживанию, ремонту и содержанию жилищного фонда, что позволило бы предприятию практически отказаться от весьма дорогостоящих услуг подобных специализированных организаций и сократить расходы на транспорт.

Финансирование жилищного фонда, принятого в муниципальную собственность от различных ведомств, является одной из самых острых проблем улуса. В настоящее время в муниципальную собственность принято более 20 тыс.кв.м. жилья от различных ведомств, убытки от эксплуатации жилищно-коммунального хозяйства составили в 2000 г. 24 млн.руб., или более 15% объема расходов местного бюджета.

В связи с отсутствием средств финансовый отдел администрации улуса вынужден финансировать ЖКХ не в полном объеме, а лишь на 50-60%. Это создает очень напряженную обстановку в улусе. Задолженность бюджета перед этими предприятиями постоянно растет. Ситуация еще более усложняется в связи с постоянным ростом цен и тарифов на коммунальные услуги. С целью уменьшения убыточности жилья были пересмотрены ставки квартирной платы населения. Теперь они составляют 35% от фактических затрат на содержание жилья. На наш взгляд существует два пути выхода из этой ситуации:

- или оставлять в улусном бюджете средства на финансирование жилого фонда в полном объеме, и не изымать, как это делается сейчас, в вышестоящий бюджет;

- или население должно будет оплачивать свои коммунальные услуги в размере 100%, что неизбежно сразу приведет к обнищанию значительной массы населения.

В условиях перехода на рыночные отношения структура расходов местных бюджетов претерпевает существенные изменения. В связи с тем что дефицит бюджета увеличивается год от года предстоит сделать болезненный шаг - сократить число бюджетополучателей. Наряду с выделением приоритетных направлений расходования бюджетных средств нужно сокращение непервоочередных и низкоэффективных расходов.

Делая вывод вышесказанному, можно утверждать, что сейчас трудно прогнозировать дальнейшее развитие жилищной реформы. Ясно только одно: от того как сложится баланс между трудностями, порождаемыми самой Концепцией жилищной реформы, и положительными сдвигами, наблюдаемыми в последнее время, зависит судьба преобразования в жилищно-коммунальном хозяйстве России.

3.2. Совершенствование действующей системы финансирования ЖКХ

В процессе реформирования жилищно-коммунального хозяйства из­менения коснулись всех сфер функционирования отрасли: ее структуры, форм организации работ, взаимоотношений меж­ду собственниками основных фондов и предприятиями ЖКХ, а также финансово-эко­номической системы.

Учитывая социальную зна­чимость ЖКХ и отсутствие за­интересованных инвесторов, финансирование строительст­ва и реконструкции крупных объектов ЖКХ сегодня могут обеспечить лишь органы мест­ного самоуправления за счет средств местного бюджета и бюджетов других уровней. По­этому состояние местного бюджета и возможность при­влечения органами местного самоуправления целевых вне­бюджетных источников фи­нансирования играют перво­степенную роль.

Органы местного самоупра­вления при формировании бюджетов должны, по нашему мнению, выделять отдельной строкой средства, необходи­мые для обеспечения федеральных социальных стандар­тов предоставления жилищно-коммунальных услуг. Кроме того, муниципальным образо­ваниям необходимо иметь не только годовые, но и долго­срочные программы развития объектов ЖКХ, что позволит привлечь дополнительные ин­вестиционные ресурсы и повы­сить эффективность и качест­во оказываемых услуг.

Реструктуризация финансо­во-экономической системы за­ключается в переходе от бюд­жетного дотирования к оплате потребителями большей части жилищно-коммунальных услуг при условии обеспечения соци­альной защиты малообеспе­ченных семей, а также в эконо­мическом стимулировании улучшения качества обслуживания.

В структуру оплаты жилья населением начиная с 1996 г. были вклю­чены две новые составляющие:

- плата за наем, производи­мая нанимателем в качестве отдельного платежа;

- компенсация затрат на проведение капитального ре­монта, включаемая в платеж нанимателя за содержание и ремонт жилья.

Кроме того, введена диффе­ренциация размера оплаты жи­лья в зависимости от качества и местоположения здания. Причем эта дифференциация учитывается в платеже за наем при сохранении величины ставки оплаты за содержание и ремонт жилья.

По нашему мнению, разви­тие конкуренции в сфере пре­доставления жилищных услуг позволит снизить их стоимость и перейти от нормативно-затратного метода их определе­ния к рыночному. При этом в конечном итоге величина оп­латы жилья будет отражать рыночную стоимость предоста­вляемых по договору найма жилищных услуг, а не покры­тие полных затрат на их предо­ставление.

Рассмотрим отдельные эле­менты платежей населения за жилье.

Плата за наем включает компенсацию инвестиционных затрат собственника на строи­тельство и реконструкцию жи­лищного фонда, предоставляе­мого гражданам по договору найма.

При этом размер оплаты оп­ределяется не величиной за­трат на содержание жилищно­го фонда, а его потребитель­скими качествами, устанавли­ваемыми дифференцированно с учетом необходимости пере­хода в перспективе на возме­щение нанимателем инвести­ционных затрат в течение сро­ка службы жилищного фонда.

Средства, собранные в виде платы за наем жилых помещений, поступают в распоряже­ние их собственника. Эти сред­ства целесообразно использо­вать для проведения капиталь­ного ремонта, реконструкции и модернизации жилищного фонда.

Большое значение имеет оп­ределение научно обоснован­ной базовой ставки оплаты за наем жилого помещения. Ее расчет должен производиться исходя из размера отчислений на реновацию муниципального и государственного жилищно­го фонда с учетом социально-экономической ситуации в му­ниципальном образовании, а также состояния бюджета.

При расчете базовой ставки учитываются следующие дан­ные: средние размеры ежеме­сячных отчислений на полное восстановление жилых зданий по каждой группе капитально­сти; общая площадь жилых зданий каждой группы капи­тальности; доля платежей на­селения в отчислениях на пол­ное восстановление 1 м2 жи­лищного фонда.

Каждое жилое помещение отличается особым набором потребительских свойств, от которых зависит объем жи­лищных услуг и которые отра­жаются в рыночной стоимости этих услуг. Однако на первом этапе введения платы за наем жилья, по нашему мнению, це­лесообразно разбить весь му­ниципальный жилищный фонд на ограниченное число групп, для которых и необходимо рас­считать ставки платы за наем в соответствии с потребитель­скими свойствами. Естествен­но, что они будут существенно различаться.

Число параметров эксперт­ной оценки потребительских свойств жилья, значения коэф­фициентов по каждому из этих параметров должны опреде­ляться положениями о расчете ставок платежей за наем жи­лых помещений, которые ут­верждают органы местного са­моуправления.

При решении вопроса об уровне платежей за наем целе­сообразно, как нам представля­ется, исходить из двух возмож­ных вариантов:

- первый, когда плата за на­ем собирается либо собствен­ником, либо организацией, уполномоченной собственни­ком выполнять функции сбора платежей;

- второй, когда сбор осуще­ствляют несколько служб за­казчика и отсутствует пробле­ма перераспределения собран­ных средств, направляемых за­тем на капитальный ремонт.

В настоящее время уже не вызывает сомнения то обстоя­тельство, что ставка оплаты жилья, предоставляемого по договору найма, в государст­венном и муниципальном жи­лищных фондах должна вклю­чать не только плату за содер­жание и ремонт жилья, в том числе капитальный, но и плату за его наем.

По нашему мнению, на начальном этапе базовая величи­на платы за наем должна осно­вываться на размере амортиза­ционных отчислений на полное восстановление жилищного фонда в среднем по муници­пальному образованию. Базо­вая ставка должна дифферен­цироваться в зависимости от качества и местоположения жилья, а также состояния жи­лищного рынка.

Целесообразно установить повышенные ставки оплаты жилья, превышающего по пло­щади социальную норму, а так­же увеличить тарифы на сверхнормативное потребле­ние коммунальных услуг.

Рассмотрим следующий эле­мент платежей населения за жилье - отчисления на капи­тальный ремонт.

Учитывая, что норматив от­числений на капитальный ре­монт для населения не должен зависеть от объемов работ, планируемых на конкретный год, целесообразно использо­вать следующий порядок рас­чета этих отчислений, включа­емых в ставку оплаты за содер­жание и ремонт жилья:

- определяется балансовая стоимость восстановления 1 м2 государственного и муници­пального жилищного фонда;

- рассчитывается средне­взвешенная норма амортизаци­онных отчислений на капи­тальный ремонт 1 м2 общей площади в год.

Практика заключения дого­воров подряда на содержание и ремонт жилья, заключаемых на конкурсной основе, свиде­тельствует, что при этом уда­ется уменьшить цену услуг примерно в два раза по сравне­нию с действующими нормати­вами при сохранении объема и качества предоставляемых ус­луг.

В связи с тем, что оплата жилья дифференцируется в зависимости or его потребительских качеств, отчисления на ка­питальный ремонт, включае­мые в ставку платежей за со­держание и ремонт жилья, це­лесообразно, по нашему мне­нию, устанавливать едиными по муниципальному образованию.

Проблемой является про­цесс перераспределения жилья при невозможности оплаты расходов по его содержанию. Процесс не должен приобре­тать неуправляемый характер - и в этом важная роль при­надлежит органам местного самоуправления. Переселение жителей должно осуществ­ляться только по решению су­да или на добровольной основе.

Таким образом, основными целями реформирования ЖКХ в настоящее время являются:

- снижение издержек на производство услуг и тарифов на их оплату при обеспечении стандартов качества;

- развитие конкурентной среды в ЖКХ;

- совершенствование систе­мы оплаты жилья и комму­нальных услуг;

- упорядочение существую­щей системы льгот, обеспече­ние адресной направленности выделяемых на социальную за­щиту населения средств.

Активная роль органов ме­стного самоуправления в воп­росах функционирования ЖКХ обусловлена, прежде всего тем, что они утверждают показате­ли, влияющие как на финансо­вое состояние ЖКХ, так и на социальное положение местно­го населения. В число таких по­казателей входят:

- нормативы потребления жилищно-коммунальных ус­луг;

- ставки и тарифы на жилищно-коммунальные услуги (кроме тарифов на электро­энергию и газ).

В связи с изменением фи­нансовой и социальной ситуа­ции органы местного самоуп­равления должны проводить всестороннюю экспертизу фи­нансовой обоснованности та­рифов на товары, работы и ус­луги.

Органы местного самоупра­вления имеют право в течение переходного периода устанав­ливать предельные размеры платежей населения за жилье и коммунальные услуги. Если же эти платежи ниже федерально­го стандарта, это не может слу­жить основанием для перерас­пределения средств через бюд­жетную систему.

Для реформирования ЖКХ важным, на наш взгляд, явля­ется совершенствование систе­мы договорных отношений, соз­дающих юридические предпо­сылки для привлечения инве­стиций в развитие отрасли. При этом формируются новые взаимоотношения, субъектами которых выступают:

- инвестиционные, строи­тельные и эксплуатационные организации, осуществляющие финансирование строительст­ва, содержание объектов ЖКХ и управление ими;

- собственники жилищного фонда и объектов коммуналь­ного хозяйства, представляю­щие их органы и управляющие компании;

- потребители ус­луг - владельцы, на­ниматели и арендато­ры жилых помеще­ний, товарищества собственников жилья и др.

Реформирование ЖКХ, с одной стороны, приводит к по­вышению роли органов мест­ного самоуправления в реше­нии финансовых вопросов от­расли, но, с другой, - требует определенной свободы для предпринимателей, занятых в этом сегменте рынка.

Право управления муници­пальным жилищным фондом в последние годы активно передается службам заказчика, выпол­няющим функции управляющих организаций, которые по пору­чению собственника осуществ­ляют сбор платежей, заключе­ние договоров с подрядными ор­ганизациями и контроль за их исполнением, а также заключе­ние договоров найма.

Поскольку службы заказчи­ка выступают от лица собст­венника жилищного фонда, то они обязаны обеспечить жилищно-коммунальное обслу­живание населения в подве­домственном жилищном фонде и своевременный расчет с по­ставщиками услуг. В то же время в ряде случаев службы заказчика задерживают расче­ты с организациями-подрядчи­ками, нарушая условия догово­ров. Это ведет к усложнению финансового положения ком­мунальных предприятий, за­держке выплаты заработной платы работникам данных предприятий и возникновению социальной напряженности в трудовых коллективах.

Как нам представляется, основными причинами воз­никновения таких ситуаций являются:

- стремление служб заказ­чика к монополизации рынка жилищно-коммунальных ус­луг;

- недостаточный контроль со стороны органов местного самоуправления за деятельно­стью служб заказчика;

- некачественное выполне­ние работы по разделению и своевременному переводу средств от платежей населения предприятиям - производите­лям услуг.

В этой связи необходимо взвешенно и продуманно под­ходить к оценке деятельности созданных в муниципальных образованиях служб за­казчика.

В целях оптимизации системы управления ЖКХ необходимо, по на­шему мнению, обеспе­чить рациональное раз­деление функций и орга­низацию договорных вза­имоотношений между субъектами, являющи­мися собственниками жилищного фонда и объектов коммунального назначе­ния, и субъектами хозяйствова­ния - организациями ЖКХ с соответствующим разделени­ем прав, обязанностей и ответ­ственности сторон.

Как нам представляется, ос­новное назначение системы до­говоров по предоставлению ус­луг жилищно-коммунальной сферы заключается в обеспе­чении защиты нрав потребите­лей. Контроль за содержащи­мися в договоре параметрами качества обслуживания потре­бителей и их выполнением осу­ществляет собственник основ­ных фондов, который при не­стандартных ситуациях обра­щается в органы надзора и кон­троля местного самоуправле­ния. Значение контрольной функции органов местного са­моуправления по мере разви­тия договорных отношений бу­дет, по нашему мнению, воз­растать,

Учитывая тесную взаимо­связь между различными пред­приятиями и организациями, осуществляющими жилищно-коммунальное обслуживание, формирование договорных от­ношений между ними позволит конкретизировать ответствен­ность предприятий и организа­ций за нарушение установлен­ных параметров качества об­служивания. В договорах целе­сообразно указывать конкрет­ные гарантии качества услуг и санкции за нарушение договор­ных обязательств.

Важно подчеркнуть, что ве­личина тарифа за предоставле­ние услуг не должна превы­шать утвержденного органами местного самоуправления уровня, обеспечивающего пол­ное возмещение затрат пред­приятий и служб ЖКХ, вклю­чая инвестиционную составля­ющую. В таком случае служба заказчика или управляющая компания также включают данные услуги в муниципаль­ный заказ.

Важную роль в реформиро­вании ЖКХ играет многоканальность источников его фи­нансирования, в том числе при­влечение инвестиций в форме внебюджетных средств.

При инвестировании в жи­лищную сферу бюджетных средств необходимо осущест­влять обязательную оценку эффективности проектов, от­ражающую влияние результа­тов реализации инвестицион­ных проектов на доходы и рас­ходы местных бюджетов.

Целесообразно, как нам представляется, создавать му­ниципальные финансово-кре­дитные системы, обеспечиваю­щие поддержку целевых про­грамм в сфере ЖКХ.

В целях решения жилищной проблемы в настоящее время используются безвозмездные субсидии, долгосрочные креди­ты для строительства и приоб­ретения жилья, а также обуст­ройства земельных участков при строительстве на коммер­ческой основе.

В настоящее время банки предоставляют три вида жи­лищных кредитов:

- земельный - краткосроч­ный или долгосрочный кредит на приобретение и обустройст­во земли под предстоящее жи­лищное строительство;

- строительный - кратко­срочный кредит, предоставляе­мый для финансирования стро­ительных работ;

- долгосрочный - для при­обретения жилья.

Кредит обеспечивается зало­гом недвижимого имущества заемщика, его имущественных прав на недвижимое имущество и прочее. Подтверждением воз­вратности является предостав­ление заемщиком документов о его платежеспособности.

Выдача строительного кре­дита осуществляется путем от­крытия кредитной линии, при этом ссуда выдается заемщику по частям, соответствующим стоимости законченных эта­пов строительно-монтажных работ.

Конкретные условия жи­лищного кредитования устана­вливаются банком по согласованию с заемщиком.

3.3. Совершенствование методологической базы установления цен на оказываемые услуги в ЖКХ

Как было сказано в предыдущей главе, правильность и обоснованность определения тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства является весьма важной проблемой для успешной реализации жилищной реформы.

На наш взгляд:

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

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

- в основу реструктуризации оп­латы услуг ЖКХ необходимо поло­жить принцип неразрывности мате­риальных потоков, их технологиче­скую взаимосвязь и дифференциро­вание каждого материального потока по категориям;

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

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

При этом следует исхо­дить из следую­щих положе­ний:

* без прибо­ров учета вели­чина потребле­ния назначает­ся по фактиче­ской подаче с учетом местных потерь;
* при наличии прибора группового учета оплата производится по его по­казаниям, сумма оплаты при этом делится на всех проживающих;
* при установке индивидуаль­ных приборов расчет производит­ся на основании их показаний;
* при наличии и групповых, и индивидуальных приборов жиль­цам, не имеющим индивидуальных приборов, величина потребления рассчитывается как осредненная разница между показаниями груп­пового и всех индивидуальных при­боров.

Из сказанного можно сделать следующие выводы:

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

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

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

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

Заключение

В результате проведенного анализа финансово-хозяйственной деятельности МУ МК УЖКХ можно сделать следующие выводы: балансовая стоимость жилого фонда за 2001 г. увеличилась на 17223 тыс.руб. при увеличении общей площади на 6%.

Затраты на 1 руб. оказанных услуг возросли в 1,4 раза к уровню предыдущего года, что свидетельствует о снижении эффективности хозяйствования.

Претерпела изменения структура затрат, что обусловлено как совершенствованием нормативной документации по затратам действующих формах статистической отчетности, так и результатами хозяйственной деятельности.

Первоочередными мерами по снижению себестоимости услуг в коммунальной сфере должны стать:

- более полное использование имеющейся технической базы для проведения ремонта и сведение до минимума объема подрядных работ;

- расчет и обоснование норм затрат на эксплуатацию жилищного фонда;

- принятие на баланс новых объектов жилищного фонда при обязательной передаче производственной базы, рассчитанной по соответствующим нормативам, для обеспечения их технической эксплуатации;

- приведение в соответствие плановых и отчетных данных, учитывая введенные за анализируемый период изменения в бухгалтерском учете и калькулировании;

За анализируемый год на предприятии получен убыток, превышающий аналогичный показатель предыдущего года на 20%. Это обусловлено тем, что почти в 1,2 раза возросли убытки от основной деятельности. Убытки от основной деятельности вызваны потерями воды и тепла во внешних сетях, а также бюджетным дотированием расходов по теплоснабжению и водоснабжению по социальным нормам, которые часто не соответствуют реальным затратам. В этих условиях экономически оправдана установка счетчиков воды и тепла в домах и квартирах.

Для снижения убыточности и улучшения финансового состояния коммунального предприятия целесообразно:

- составить таблицы доходов и расходов по видам работ и оперативно проанализировать отклонение от плана и вызвавшие их причины, рассчитать влияние факторов (особенно роста цен, расценок, тарифов, норм расхода материалов и трудоемкости работ);

- своевременно учитывать все вводимые изменения по расчету налогов;

- использовать дифференцированные тарифы на жилье и коммунальные услуги, вести более строгий учет сверхнормативной площади и второго жилья оплата которых может производиться по повышенным тарифам и ставкам, что обеспечить получение дополнительного финансирования, кроме того, следует ввести повышенные тарифы на сверхнормативное потребление коммунальных услуг;

- учитывая рост дебиторской задолженности следует создать при предприятии единый расчетно-кассовый центр, в который будут поступать платежи за коммунальные услуги, а в созданной базе будет своевременно отслеживаться задолженность по оплате. Другим вариантом сокращения задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг является ее взыскание в бесспорном порядке на основании исполнительных листов: при просрочке оплаты, превышающей 3 месяца, производитель услуг вправе прекратить их поставку вплоть до ликвидации задолженности;

- одним из путей сокращение просроченной задолженности может быть привлечение квартиросъемщиков, потребителей услуг к отработке задолженности на вспомогательных работах, например, по уборке территорий, при проведении текущего ремонта и т.д.;

- улучшению финансового состояния коммунальных предприятий должны способствовать вышестоящие организации, маневрируя финансовыми ресурсами в пользу организации и предприятий ЖКХ. Они должны способствовать выживаемости предприятий ЖКХ за счет комплекса мер. К такого рода мерам можно отнести. например:

- освобождение коммунальных предприятий от земельного налога;

- распространение налоговых льгот на предприятия, выпускающие продукцию для нужд ЖКХ.

Выполненный анализ финансового состояния жилищно-коммунального предприятия показал, что предложенная методика дает возможность полнее использовать резервы для повышения эффективности его работы, что, в свою очередь позволит стабилизировать деятельность и определить источники финансирования его развития.

Библиографический список

1. Конституция РФ. – М.,1993.
2. Жилищный кодекс РСФСР. – М.: Спарк, 1995.
3. Об основах Федеральной жилищной политики. Ведомости Съезда народных депутатов РФ. №3. 1993.
4. О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации. Указ Президента РФ №425 от 28.04.97.
5. Энергосбережение в России. Постановление Правительства РФ от 24.04.98 № 80.
6. Об административной ответственности за несоблюдение действующих нормативных актов, технических правил, правил эксплуатации жилого фонда, объектов социально-культурного и производственного назначения. Закон Республики Саха (Якутия) от 11.07.97 З№185-1.
7. Об энергосбережении и эффективном использовании энергии. Закон Республики Саха (Якутия) от 06.05.99 З№89-11.
8. Борковская В.Г. Ценообразование в жилищном хозяйстве. // Жилищно-коммунальное хозяйство. №6. 2000.
9. Голукова Л.Л. Анализ финансового состояния предприятия.// Жилищно-коммунальное хозяйство. №6. 2001.
10. Корсакова К.М. Особенности формирования отдельных показателей бухгалтерской отчетности организаций.// Жилищно-коммунальное хозяйство. №12. 2000.
11. Кылатчанов А.П. Обеспечение безопасности эксплуатации систем водоснабжения.// Жилищно-коммунальное хозяйство. №10. 1999.
12. Маликова И.П. Бухгалтерский учет начислений на суммы льгот и субсидий.// Жилищно-коммунальное хозяйство. №10. 2000.
13. Маликова И.П. Порядок бюджетного финансирования возмещения убытков при работе с регулирующим тарифом.// Жилищно-коммунальное хозяйство. №12. 2000.
14. Назаренко М.Н. Совершенствовать финансово-экономическую систему ЖКХ.// Жилищно-коммунальное хозяйство. №10. 2001.
15. Предприятия ЖКХ: для руководителей. Бухгалтеров и контролирующих органов предприятий ЖКХ. - М: Современная экономика и право, 2000.
16. Попов В.Л. Основные направления государственной политики по управлению ЖКХ.// Жилищно-коммунальное хозяйство. №10. 1999.
17. Скрыбыкин А.Н. Опыт реформирования ЖКХ г. Якутска.// Жилищно-коммунальное хозяйство. №10. 1999.
18. Слепнева Т.А., Яркин Е.В. Цены и ценообразование: Учебное пособие. – М.: Инфра-М, 2001.
19. Станкевич Н.О. Бюджетные ассигнования на покрытие убытков.// Жилищно-коммунальное хозяйство. №10. 2000.
20. Таги-Заде Ф.Г. О задачах новой тарифной политики в коммунальном хозяйстве.// Жилищно-коммунальное хозяйство. №12. 2000.
21. Таги-Заде Ф.Г. Налоговая система с саморегулирующим механизмом.// Жилищно-коммунальное хозяйство. №3. 2000.
22. Таги-Заде Ф.Г. Затратные цены как антистимулы.// Жилищно-коммунальное хозяйство. №4. 2000.
23. Тихонов В.С. Кадровая политика ЖКХ Республики Саха (Якутия).// Жилищно-коммунальное хозяйство. №10. 1999.
24. Федин П.И. Совершенствование системы финансирования ЖКХ.// Жилищно-коммунальное хозяйство . №11. 2001.
25. Худякова Г.А.. Молотков А.И. Реальный путь снижения издержек.// Жилищно-коммунальное хозяйство. №10. 2001.
26. Чернышев Л.Н. Ценовая и тарифная политика в ЖКХ: комментарии, практические рекомендации, нормативные документы. – М.: Книжный мир, 1998.
27. Чечевицын Л.Н., Чуев И.Н. Анализ финансово-хозяйственной деятельности: Учебник. - М.: Маркетинг, 2001.
28. Чупин В.Д. Шлафман В.В. Нормирование и тарифообразование в сфере коммунальных услуг. // Жилищно-коммунальное хозяйство. №3. 2000.

Приложение

#### Структурные подразделения МУ МК УЖКХ

1. Коммунальное хозяйство с.Майя
2. Участок теплоснабжения с.Майя
3. Балыктах
4. Бэдимэ
5. Беке
6. Бырама
7. Бютейдях
8. Дойду
9. Елечей
10. Ломтука
11. Матта
12. Нижний-Бестях
13. Норагана
14. Павловск
15. Петровка
16. Россолода
17. Сола (Морук)
18. Сола (Мельжяхси)
19. Сымах
20. Табага
21. Тарат
22. Телиги
23. Техтюр
24. Томтор
25. Тумул
26. Тюнгюлю
27. Хаптагай
28. Хатылыма
29. Хоробут
30. Хочо
31. Чемоики
32. Чюйя