**Министерство образования РФ**

**Санкт-Петербургский государственный**

**Кафедра финансов и кредита**

**Курсовая работа**

**по дисциплине “Финансы и кредит” на тему:**

**Финансовое управление организацией**

Санкт-Петербург

2009 г.

**Содержание**

 Введение…………………………………………………………………….3

1. Финансовое состояние организации………………………………….4

1.1.Жилищно – коммунальное хозяйство……….. ………………..........5

1.2.Оценка финансовых потоков организации ЖКХ и их оптимизация …………………...................................................................6

1.3 Понятие жилищного фонда и его виды……………………………..7

1.4Институционально – финансовая среда. Управление жилым фондом………………………………..………………..…..........10

2. Совершенствование финансового управления организацией …...17

2.1 Финансовый план…………………………………………………...20

2.2 Рекомендации…………………………………………………….....22

Заключение ……………………………………………………………...27

Список терминов…………………………………………………………28

Список использованной литературы………………………………..…32

**Введение**

Жилье для человека традиционно было одним из главных приоритетов его существования вообще. Качественные жилищные условия относятся к числу ключевых условий развития человеческого потенциала. Его значение особенно велико в странах с жесткими климатическими условиями, к которым, безусловно, относится Россия. Количественная оценка влияния жилищных условий на развитие человека необычайно сложна. Однако, не вызывает сомнений, что отсутствие адекватного жилья ведет к деградации личности и социума, ограничивая спектр возможностей, доступных индивиду. Жилищные условия определяют не только благосостояние семьи, но и в значительной степени ее образ жизни, характер проведения свободного времени, организацию быта, внутри семейные отношения. Кроме того, в настоящее время, помимо социально-политического и нравственного аспектов все большее внимание уделяется экономической необходимости качественных преобразований в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Жилищно-коммунальное хозяйство, являясь сложным конгломератом подотраслей различных по видам оказываемых услуг и типам технологических процессов, имеет ряд признаков, позволяющих считать его самостоятельной отраслью народного хозяйства и, соответственно, вырабатывать единые подходы при осуществлении его реформы.

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой отрасль территориальной инфраструктуры, деятельность которой формирует жизненную среду человека

1. **Финансовое состояние организации**

Актуальность темы исследования определяется тем, что развитие жилищно-коммунального хозяйства (далее - ЖКХ), как хозяйствующего субъекта, затрагивает жизненно важные интересы всего населения страны. Организации коммунального хозяйства, удовлетворяя каждодневные потребности населения, косвенно влияют на эффективность функционирования всего народнохозяйственного комплекса. Однако коммунальное хозяйство, в прошлом отнесенное к непроизводственной сфере экономики, не инвестировалось в приоритетном порядке и не вызывало острого интереса исследователей к проблемам его развития, что не способствовало динамичному развитию теории и практики функционирования ЖКХ.
 В настоящее время внимание самого населения и органов местного самоуправления направлено на процессы реформирования коммунального хозяйства, что делает стратегическое управление муниципальной экономикой одним из ключевых направлений ее развития.
Результаты разгосударствления и приватизации государственного имущества, в частности, создали только предпосылки для реформирования ЖКХ, однако институциональные рамки, определяющие развитие ЖКХ, надлежащим образом до сих пор не изменены - нормативно-правовая база не носит системного характера, а неформальные правила не изменились.

**1.1 Жилищно-коммунальное хозяйство**

**Жилищно-коммунальное хозяйство** - комплекс подотраслей, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры, различных зданий населенных пунктов, создающий удобства и комфортность проживания и нахождения в них граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг.

ЖКХ подразумевает:

* [Водопровод](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B4) — устранение протечек водопроводных труб, система очистки воды
* [Канализация](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F) — отведение сточных вод
* Капитальный [ремонт](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D1%82) зданий
* Текущий [ремонт](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D1%82) внутренних общедомовых инженерных коммуникаций и систем (здания)
* [Теплоснабжение](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%81%D0%BD%D0%B0%D0%B1%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5) — обеспечение поставки жителям горячей воды и тепла, обеспечение работы котельных и [ТЭЦ](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%AD%D0%A6). Нарушение работы может вызвать топливно-энергетический кризис.
* Сбор, вывоз и утилизация [мусора](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%83%D1%81%D0%BE%D1%80)
* Содержание придомовых территорий (благоустройство)
* [Электроснабжение](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AD%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%81%D0%BD%D0%B0%D0%B1%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5)

### 1.2 Оценка финансовых потоков организации ЖКХ и их оптимизация

В условиях ограничения значительного роста тарифы ЖКХ актуальное значение приобретают вопросы осуществления оценки финансовые потоки организации ЖКХ. Оценка финансовые потоки организации ЖКХ предполагает проведение анализа состава и структуры затрат, анализ экономической обоснованности величины прибыли, необходимой для эффективного функционирования и развития организаций ЖКХ. Оценка финансовые потоки организации ЖКХ позволит выявить экономически необоснованные расходы организаций ЖКХ и разработать мероприятия по их оптимизации.

### Финансовые потоки ЖКХ: оценка, оптимизация включает в себя:

1. Анализ затрат организации ЖКХ
2. Анализ формирования доходов организации ЖКХ
3. Анализ системы налогообложения организации ЖКХ
4. Расчет оптимизированных финансовые потоки организации ЖКХ

**1.3 Понятие жилищного фонда и его виды**

**Жилищный фонд** - это совокупность всех жилых помещений независимо от формы собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития и др.), служебные жилые помещения, квартиры и иные помещения, предназначенные (пригодные) для проживания.

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера.

**В зависимости от формы собственности** действующее жилищное законодательство выделяет следующие виды жилищного фонда:

• частный жилищный фонд;

• государственный жилищный фонд;

• муниципальный жилищный фонд;

• общественный жилищный фонд.

**В частный жилищный фонд** входят жилые помещения, находящиеся в собственности:

• физических лиц: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах ЖК и ЖСК с полностью выплаченным паевым взносом, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, пре­дусмотренных законодательством;

• юридических лиц: нежилые помещения, построенные или приобретен­ные за счет их средств, в том числе за счет средств ЖК и ЖСК с не полностью выплаченным паевым взносом.

В результате принятия Закона РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" доля частного жилищного фонда в 2000 году составила более 63 процентов по сравнению с 33 процентами в 1990 году, а доля государственного и муниципального жилищного фонда сократи­лась с 67 до 34,8 процента.

В соответствии с Законом Российской Федерации "Об основах феде­ральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 года № 4218-1 (в ред. от 17 июня 1999 года) частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам и стоимости, обеспечивается правом неприкосновенности и подлежит регистрации в местной администрации.

Принудительное изъятие недвижимости без согласия собственника до­пускается только на основании решения суда.

**Государственный жилищный фонд** включает:

• ведомственный фонд, состоящий в собственности Российской Федера­ции и находящийся в хозяйственном ведении государственных пред­приятий или в оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к государственной собственности;

• фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, а также ведомственный фонд, находящийся в хозяйственном ведении государственных предприятий или в оперативном управлении государственных учреждений, принадлежащих соответствующему субъекту Рос­сийской Федерации.

Таким образом, государственный жилищный фонд может находиться в федеральной собственности (собственности Российской Федерации) и в собственности субъектов Российской Федерации.

От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют соответствующие органы государ­ственной власти.

Например, от имени Российской Федерации общее управлении феде­ральной собственностью осуществляет Министерство государственного имущества Российской Федерации.

**Муниципальный жилищный фонд** включает жилые помещения, находя­щиеся в собственности района, города и входящих в них администра­тивно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в хозяйственном ведении муниципальных предприятий или в оперативном управлении муниципальных учреждений.

В настоящее время муниципальная собственность не является разновидностью государственной собственности.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления.

**Общественный жилищный фонд** включает жилые помещения, находя­щиеся в собственности общественных объединений.

Общественные объединения - это вид некоммерческих организаций, со­зданных на добровольной основе по инициативе граждан, объединив­шихся на основе общности интересов для реализации общих целей, указанных в уставе объединения. **В настоящее время общественный жилищный фонд можно отнести к частному жилищному фонду.**

### 1.4 Институционально-финансовая среда.

###  Управление жилищным фондом

**Органы управления жилищным фондом**

Жилищный фонд в России входит в качестве составной части в более широкую отрасль народного хозяйства - жилищно-коммунальное хозяйство. Жилищно-коммунальное хозяйство включает помимо жилищного фонда также санитарно-техническое, энергетическое, газовое, водопроводное, теплофикационное, канализационное хозяйство и др. Управление отраслью жилищно-коммунального хозяйства имеет главной задачей обеспечение удовлетворения жилищно-коммунальных нужд населения. Одной из важных особенностей управления данной отраслью является децентрализация; в этой сфере широкими правами наделены органы местного самоуправления.

Так, согласно Закону РФ "Об основных принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 28 августа 1995 г. органы местного самоуправления управляют муниципальной собственностью, в состав которой входит, в частности, муниципальный жилищный фонд. Права собственника в отношении жилищного фонда, входящего в состав муниципальной собственности, от имени муниципального образования осуществляют органы местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации и уставами муниципальных образований, - население непосредственно.

Органы местного самоуправления в соответствии с законом вправе передавать объекты муниципальной собственности во временное или постоянное пользование физическим и юридическим лицам, сдавать в аренду, отчуждать в установленном порядке, а также совершать с имуществом, находящимся в муниципальной собственности, иные сделки, определять в договорах и соглашениях условия использования приватизируемых или передаваемых в пользование объектов. Вместе с тем ряд управленческих и организационных функций, связанных с общим руководством жилищным фондом, коммунальными предприятиями, сосредоточен на региональном (субъектов Роесийской Федерации) и федеральном уровне.

Центральным органом управления жилищно-коммунальным хозяйством, в том числе жилищным фондом, является Государственный комитет Российской Федерации по жилищной и строительной политике, в составе которого функционирует ряд департаментов по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и по жилищной политике. Основными задачами департамента жилищно-коммунального хозяйства являются: государственная поддержка органов местной исполнительной власти с учетом региональных особенностей и условий перехода к рыночным отношениям; развитие конкуренции и акционирования; обеспечение приватизации объектов муниципального хозяйства с целью повышения качества системы жизнеобеспечения и сферы обслуживания населения.

В сферу управления департамента входят: жилищный фонд, тепло- и энергоснабжение, водообеспечение и водоотведение, инженерная защита, внешнее благоустройство и дорожно-мостовое хозяйство городов и других населенных пунктов, сбор и переработка твердых бытовых отходов, банно-прачечное и гостиничное хозяйство, ритуальное обслуживание, научно-проектное и промышленно-производственное обеспечение.

На нижестоящем уровне (в субъектах Российской Федерации) функционируют соответствующие жилищные (жилищно-коммунальные) органы управления, которые ведут учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту их жительства; осуществляют выдачу ордеров на вселение в жилое помещение и т. д.

При органах местной администрации создаются специальные управления (отделы) жилищного хозяйства, основной функцией которых является организация надлежащей эксплуатации жилищного фонда и всего жилищно-коммунального хозяйства города, района и т. д.

Согласно ст. 17 ЖК РСФСР управление ведомственным жилищным фондом осуществляется соответствующими министерствами, государственными комитетами и другими органами управления, предприятиями, учреждениями, организациями. На предприятиях, в организациях в этих целях создаются специальные жилищно-эксплуатационные подразделения - жилищно-коммунальные конторы (управления домами и т. п.).

Для рассмотрения межотраслевых и межрегиональных вопросов существует Межведомственный совет по вопросам архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Одной из важных функций жилищных органов управления в настоящее время является реализация положений Закона о приватизации жилищного фонда, создание товариществ собственников жилья как организационной формы добровольного объединения домовладельцев для совместного управления кондоминиумом недвижимого имущества жилого дома.

При органах местной администрации имеются специальные жилищные и коммунальные органы, которые осуществляют руководство деятельностью коммунальных предприятий (водоснабжения, энергетики и т. д.), а также контроль за строительством и содержанием ведомственных коммунальных предприятий. В некоторых крупных городах образованы специализированные управления по отдельным отраслям коммунального хозяйства, которые, так же как и предприятия, действуют на основе особых положений и уставов.

**Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда** осуществляется органами исполнительной и законодательной властей, а также специально уполномоченными на то государственными органами в порядке, установленном законодательством.

Одними из специально уполномоченных органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Являются органы государственной жилищной инспекции, образованные в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации "О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации" от 26 сентября 1994 г. № 1086^.

Постановлением установлено, что государственная жилищная инспекция в Российской Федерации состоит из Главной государственной жилищной инспекции и государственных жилищных инспекций субъектов Российской Федерации. Правительством Российской Федерации утверждено Положение о государственной жилищной инспекции в Российской Федерации, которым определяются система и основные функции государственных жилищных инспекций, их права и порядок деятельности.

**Жилищно-эксплуатационные организации**

Развитие жилищного фонда, его техническое оснащение, постоянное повышение требований населения к благоустройству жилища обусловливают необходимость совершенствования организационных форм управления жилищным фондом на местах.

В интересах сохранения жилищного фонда Жилищный кодекс предусматривает подсказанное практикой правило: жилой дом может эксплуатироваться только одной жилищно-эксплуатационной организацией (ЖЭО), а если для эксплуатации домов ведомственного или общественного жилищного фонда не может быть создана ЖЭО, то она осуществляется непосредственно соответствующим предприятием, учреждением, организацией. Определяются основные функции жилищно-эксплуатационных организаций. На эти организации возлагается обязанность обеспечивать сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, высокий уровень обслуживания граждан, контролировать соблюдение гражданами правил пользования жилым помещением, содяржания жилого дома и придомовой территории.

Кодекс не определил конкретные формы жилищно-эксплуатационных организаций, установив лишь важнейшие начала их правового статуса. В настоящее время низовыми звеньями управления жилищно-коммунальным хозяйством являются: тресты, жилищно-эксплуатационные конторы (ЖЭК), жилищно-коммунальные отделы (ЖКО), дирекции по эксплуатации зданий (ДЭЗ), ремонтно-эксплуатационные управления (РЭУ), домоуправления и др. Организация управления жилищным фондом и коммунальным хозяйством на местах отличается большим разнообразием с учетом специфики города, другого поселения.

Например, в Москве систему управления жилищно-коммунальным хозяйством города образуют дирекции единого заказчика, которые осуществляют функции заказчика на выполнение работ по содержанию и ремонту жилищного фонда и нежилых помещений; ими приняты на баланс жилые дома. Дирекции заключают договоры с ремонтно-эксплуатационными управлениями (предприятиями) или другими аналогичными предприятиями (в том числе частными фирмами), энерго- и водоснабжающими и другими специализированными организациями, обеспечивающими функционирование систем жизнеобеспечения зданий и прилегающих территорий.

В составе префектур административных округов города Москвы образованы управления жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, действующие на основе Положений об этих управлениях.

В последнее время в Москве практикуется привлечение на конкурсной основе к управлению жилищным фондом частных компаний.

**Участие граждан в управлении жилищным фондом**

Жилищный фонд требует достоянного внимания не только государственных органов власти и управления, специальных жилищных ремонтно-эксплуатационных и иных служб, но и населения, общественных организаций, нанимателей, собственников жилых домов и других жилых помещений.

Согласно Конституции РФ (ст. 32) граждане Российской Федерации имеют право участвовать в управлении делами государства как непосредственно, так и через своих представителей.

Фактическая реализация этого важного конституционного права предполагает, с одной стороны, создание государством соответствующих политических, юридических и иных гарантий, а с другой - активную гражданскую позицию самого человека, его желание принимать участие в рассмотрении и решении государственных дел.

Применительно к сфере жилищных отношений данный вопрос нашел закрепление в Законе "Об основах федеральной жилищной политики". В ст. 5 Закона устанавливается, что "граждане, неправительственные, общественные организации и иные добровольные объединения нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах всех форм собственности имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций".

Таким образом, в ст. 5 Закона содержится довольно широкая законодательная база для участия граждан в управлении жилищным фондом. Формы участия граждан и других лиц в управлении жилищным фондом. Это домовые, уличные, квартальные, сельские комитеты и советы граждан, добровольные ремонтные дружины и другие органы местного (общественного) самоуправления, осуществляющие защиту жилищных прав граждан, оказывающие им другую необходимую помощь.

В городах и иных поселениях создаются и иные общественные, неправительственные организации, имеющие главной задачей вовлечение населения в управление жилищным фондом, защиту прав владельцев и пользователей жилыми помещениями. В **жилищной сфере** получают распространение такие общественные организации, как ассоциации и гильдии риэлтеров, комитеты защиты прав нанимателей, собственников жилых помещений и др.

Важнейшей формой участия граждан в управлении жилищным фондом, защите жилищных прав граждан, обеспечении сохранности жилищного фонда и его ремонте являются товарищества собственников жилья, образуемые для обеспечения эксплуатации многоквартирных домов, пользования квартирами и их общим имуществом. Образование таких товариществ предусмотрено Законом РФ "О товариществах собственников жилья". Товарищество собственников жилья представляет собой некоммерческую организацию, форму объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации жилого дома. В Законе определены, в частности, порядок образования товарищества, права и обязанности его членов, порядок деятельности товарищества и многие другие вопросы.

1. **Совершенствование финансового управления организацией**

Программа совершенствования финансового управления организацией должна быть подготовлена на основе анализа существующего технического состояния и уровня физического износа муниципального жилищного фонда города и сформирована с учетом практики формирования и опыта реализации существующих программ, а также с учетом анализа потребности ЖЭО в выполнении капитальных ремонтных работ жилищного фонда. Недостаточный уровень раннее  проводимых ремонтных работ капитального характера объектов ЖКХ делает невозможным перевод данной сферы хозяйствования в сферу рыночных отношений.
Актуальность разработки программы обусловлена рядом социальных и экономических факторов. Социальные факторы связаны с низким качеством и потенциальной аварийностью жилья, высокими эксплуатационными затратами на его содержание, накопленным недоремонтом, вследствие недостаточного финансирования.

Программу целесообразно рассматривать по следующим направлениям:

* **Реорганизация сложившейся жилой застройки** – комплекс мер по реконструкции жилищного фонда, капитальному ремонту и технической модернизации внутренних инженерных коммуникации и устройств, обеспечению нормативных требований в части санитарно-гигиенической обстановки, комплексного благоустройства и функционально-планировочной организации территории жилых образований.
* **Капитальный ремонт жилищного фонда** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа элементов здания с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, направленных на улучшение эксплуатационных показателей и не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения.
* **Модернизация жилищного фонда** - комплекс инженерно-технических и строительно-технологических мероприятий, направленных на компенсацию морального старения инженерно-технического оборудования и элементов ограждающих конструкций зданий, вызванного повышением нормативных требований к их технико-эксплуатационным характеристикам.
* **Перепланировка жилищного фонда** - комплекс строительных работ в помещениях здания при сохранении функционального назначения объекта перепланировки, предусматривающих один или несколько из следующих видов работ:
замену (частичную или полную) ненесущих перегородок; устройство проемов в ненесущих перегородках; замену инженерного и сантехнического оборудования помещения не влекущую переоборудование по всему зданию.
* **Реконструкция жилищного фонда города** - комплекс строительных работ, проводимых в целях изменения существующих технико-экономических показателей объекта, повышения эффективности использования и предусматривающих: изменение первоначального функционального назначения части помещений; изменение габаритов и технических показателей; капитальное строительство, пристройки, надстройки; разборку и усиление несущих конструкций по объекту; переоборудование чердачного помещения под мансарду (устройство ограждающих конструкций из легких, утепленных элементов в форме скатной крыши с углом наклона не более 45 градусов); строительство и реконструкцию инженерных систем и коммуникаций зданий (кроме недвижимых памятников истории культуры).

Программа ориентирована на обеспечение сохранности существующего  жилищного фонда города путем проведения в полном объеме  капитальных ремонтов строительных и ограждающих конструкций, инженерно-технического оборудования, увеличение сроков эксплуатации жилищного фонда, безопасности и комфортности проживания и переход к выполнению установленных нормативов по содержанию и ремонту жилищного фонда.

Целью программы является обеспечение сохранности жилищного фонда города, улучшение жилищных условий населения, повышение эффективности эксплуатации муниципального жилищного фонда и содержание придомовых территорий, надежности функционирования систем инженерно технического обеспечения. Достижение поставленной цели базируется на освоении имеющегося потенциала производственных фондов ЖЭО с привлечением подрядных организаций и использования опыта освоения городских целевых программ за предыдущие годы.

# Основными задачами программы могут быть:

# обеспечение надлежащего состояния объектов ЖКХ и инженерной инфраструктуры муниципального жилищного фонда;

* улучшение качества жилищно-коммунального обслуживания потребителей, повышение устойчивости и надежности функционирования коммунальных систем жизнеобеспечения объектов ЖКХ;
* подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений государственных надзорных и контролирующих органов.
* повышение эффективности работы организаций ЖКХ и снижение затрат на предоставление ЖКХ услуг, незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей.
* формирование инвестиционной привлекательности жилищного комплекса;
* финансовое оздоровление жилищно-коммунальных предприятий.

**2.1 Финансовый план**

**Январь** – закупка нового оборудования, ремонт жилищного фонда и прочие (плановые) ежемесячные затраты.

**Февраль** – ремонт жилищного фонда, закупка необходимого инвентаря, прочие (плановые) ежемесячные затраты.

**Март** – закупка нового современного оборудования, ремонт жилого фонда, в том числе и не предвиденный ремонт прорванных труб, дополнительные затраты на придомовую территорию в связи со сменой времени года, дополнительные затраты на ремонт сломавшегося лифта, прочие (плановые) ежемесячные затраты.

**Апрель** – подготовка к летнему сезону, плановая замена коммуникаций, прочие (плановые) ежемесячные затраты.

**Май** – плановый ремонт, в том числе замена коммуникаций, повышение затрат, обновление оборудования и модернизация старого оборудования, повышение тарифов на некоторые категории, большие затраты на ремонт жилого фонда в связи с обветшанием здания, прочие (плановые) ежемесячные затраты.

**Июнь** – плановый ремонт, в том числе замена коммуникаций, повышение тарифов на некоторые категории, прочие (плановые) ежемесячные затраты.

**Июль** – плата за аренду помещения, покупка нового оборудования, повышение тарифов на придомовую территорию, , прочие (плановые) ежемесячные затраты.

**Август –** ремонт и переоборудование жилого фонда, тарифы не повышаются, прочие (плановые) ежемесячные затраты.

**Сентябрь –** покупка оборудования, повышение техобслуживания в связи с аварией около зданий и, как следствие, повышение тарифов на вывоз мусора и придомовую территорию выплата по кредиту, прочие (плановые) ежемесячные затраты.

**Октябрь –** покупка инвентаря, оборудования, прочие (плановые) ежемесячные затраты.

**Ноябрь –** покупка оборудования, прочие (плановые) ежемесячные затраты.

**Декабрь –** прочие (плановые) ежемесячные затраты, подсчет итогов года.

По итогам года прибыль ( остаток) составила **1 740 694** руб.

* 1. **Рекомендации**

Программы реконструкции жилищного фонда города, помимо восстановления жилой среды, укрепления стен и оснований зданий, ремонта или замены коммунального оборудования, должны включать меры по экономии ресурсов и энергосбережению. При капитальном ремонте существующих домов должны предусматриваться снижение тепловых потерь через наружные стены и оконные проемы, совершенствование систем вентиляции, замена сетей и прочие меры. Вместе с тем, необходимо по возможности добиваться расширения полезной и вспомогательной площадей в квартирах горожан посредством надстройки новых этажей или мансард, модернизации жилых помещений за счет перепланировки квартир, замены инженерных сетей и сантехнического оборудования в домах, пристройки балконов, лоджий, эркеров, лифтов, мусоропроводов, благоустройства дворовых территорий. Следует, однако, учитывать, что жилищный фонд Новосибирска из-за особенностей конструктивно-планировочных систем зданий обладает различными возможностями перепланировки квартир. Наиболее пригодны для этого дома с тремя продольными несущими стенами 447 серии. Достаточно удобны в перепланировке здания с широким (до 6 м и более) шагом поперечных несущих стен (серия 1-468). Труднее поддаются перепланировке жилые дома серии 1-464 с малым шагом поперечных несущих стен, от 2,4 до 4,5 м. В отношении же надстройки зданий все серии примерно равны, и она зависит от состояния и несущей способности грунтов.

Реконструкция и перекладка внутриквартальных сетей теплоснабжения и электроснабжения, строительства трансформаторных подстанций, восстановление водопроводной и канализационной сетей при реконструкции жилищ должны производиться по мере необходимости и соответственно учитываться в стоимости реконструкции жилых микрорайонов.

Для стабильного развития жилищного фонда требуется ежегодно реконструировать около 500-600 тысяч квадратных метров жилья. Стоимость всей реконструкции при таких темпах к 2020 году, с учетом модернизации сетевого хозяйства составит около 60 млрд рублей. Проведение указанных работ требует развития ипотечного кредитования, создания системы страхования кредитов, привлечения частных инвестиций жильцов, предприятий, балансодержателей зданий и сторонних инвесторов. Требуемую рентабельность строительства необходимо обеспечить за счет оптимизации сроков и стоимости строительно-монтажных работ. С этой целью должны разрабатываться типовые решения по реконструкции жилых зданий и организации строительства в условиях отсутствия строительной площадки и без отселения жильцов, создаваться конкурсные системы привлечения подрядчиков и проектировщиков, вводиться контроль и постоянный мониторинг организации, сроков, стоимости и качества работ, а также приниматься меры по стимулированию исполнителей, поставщиков материалов и заказчиков.

Интенсивность процессов реконструкции существующих и строительства новых жилищ зависят, прежде всего, от экономических возможностей городского сообщества на жилищном рынке, который в Новосибирске развивается довольно бурно. Каждое жилище по качеству и стоимости приобретается и/или перестраивается соответственно притязаниям и доходам семей. Но одновременно в городе остается, и сохранится в будущем, сектор социального жилища для тех групп населения, которые по разным причинам оказались отрезанными от жилищного рынка. К социальному жилищу относятся все его типы, которыми владеет муниципалитет или государство, бесплатно предоставляемые социально незащищенным категориям населения (в порядке очереди, по жилищному сертификату и т.д.). В настоящее время увядшие в период реформ проектирование и строительство социального жилища возрождаются и в будущем должны стать важным рычагом обеспечения общественной стабильности.

Жилищная среда в городе следует формировать на основе возведения комбинированных и смешанных систем высотного, среднеэтажного и малоэтажного домостроения, повышения многообразия архитектурных решений зданий и комплексов, выразительности и индивидуальности застройки. Основными задачами при формировании жилой среды города в первом и втором десятилетиях наступившего века могут быть: комплексная реконструкция и модернизация жилого фонда, в первую очередь, центральной части города, путем перераспределения, изменения функционального использования отдельных территорий, выноса за их пределы зон и комплексов необязательных для функционирования центрального ядра, преобразования жилых кварталов и микрорайонов, сноса ветхих строений, обоснованного уплотнения застройки, строительства комфортабельного жилья, ремонта и обновления старого жилищного фонда, повышения уровня благоустройства и озеленения дворовых территорий. Повышение плотности застройки должно компенсироваться созданием микродворов, террас, зимних садов, малых форм и элементов ландшафтной архитектуры, использованием надземных и подземных уровней для устройства автопарковок и гаражей и других сооружений.

Необходим переход от «штучной» застройки кварталов к их комплексному формированию, обеспечивающему также интеграцию инвестиционных средств. Требуется поэтапное освоение площадок, являющихся особо ценными в градостроительном отношении, но занимаемые ветхим жилым фондом. Это прибрежные территории, кварталы, прилегающие к главным городским магистралям и площадям. Одна из основных проблем их освоения – инженерно-техническое обеспечение, расселение жителей домов, подлежащих сносу. Эти районы должны стать образцами нового поколения жилых комплексов города, достижений современной архитектуры и местного опыта, высокого стандарта жилищ, но вместе с тем они должны быть дифференцированы по стоимости и доступны для разных слоев населения.

Возрастет строительство коттеджей и индивидуальных жилых домов. Строительство индивидуальных жилых домов в основном может развиваться на застроенных территориях на месте сносимых ветхих домов, а для наиболее обеспеченных горожан – в пригородной зоне или на окраинах.

Для повышения в ближайшей и дальней перспективе комфортности среды обитания жителей, эффективности, устойчивости и надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения, привлечения инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс, улучшения качества жилищно-коммунальных услуг с одновременным снижением нерациональных затрат требуется:

* + выявлять жилищные потребности различных социальных групп населения, материальные возможности их удовлетворения и необходимую для этого типологию жилых домов и квартир;
	+ создать подробную порайонную классификацию муниципального жилищного фонда по физи­ческому и моральному износу и осуществлять мониторинг состояния жилищного фонда;
	+ разработать и реализовать программу реконструкции и модернизации существующего жилищного фонда, обеспечив повышение качества (комфортности) проживания в нем;
	+ обеспечить удовлетворение возрастающего спроса населения на высококачественное жилье;
	+ разработать и реализовать программу нового жилищного строительства, повысив уровень жилищной обеспеченности, что позволит создать условия для поквартирного проживания каждой семьи и сбалансирования спроса и предложения, соотношение частного и муниципального жилья;
	+ осуществлять дальнейшую реализацию федеральных программ по обеспечению жильем работников бюджетной сферы, военнослужащих и офицеров запаса;
	+ ускорить жилищное обеспечение очередников на основе комбинированной системы мер по финансированию строительства;
	+ продолжить создание организаций жилищных объединений, ассоциаций, товариществ, кооперативов кондоминиумов и других форм совместной собственности и управления жилищным фондом;
	+ добиться, за счет создания эффективных экономических механизмов существенного улучшения качества жилищно-коммунальных услуг путем доведения их до уровня повышающихся требований населения, соответствующих нормам технического и социального прогресса;
	+ создать развитую коммерческую сеть обслуживания частного и муниципального жилья;
	+ развивать внебюджетные формы финансирования и кредитные механизмы, стимулирующие приток средств населения и свободного капитала коммерческих организаций.

**Заключение**

Таким образом, выполнив курсовую работу, мы рассмотрели такие понятия как финансовая среда, финансовое состояние организации, финансовая деятельность, финансовое планирование на примере сферы управления жилим домом.

Значение финансового плана на предприятиях заключается в том, что он: содержит ориентиры, в соответствии с которыми предприятие будет действовать; дает возможность спланировать работу предприятия, определить жизнеспособность; служит важным инструментом получения финансовой поддержки от внешних инвесторов.

Финансовое планирование является одним из важнейших показателей функционирования предприятия. Правильное финансовое планирование очень важно для эффективной деятельности организации. Очень важно суметь правильно распределить имеющиеся ресурсы и в соответствии с этим организовать деятельность предприятия. От этого зависит успех и дальнейшее существование организации. Так как неправильное и неразумное планирование может значительно ухудшить финансовое состояние организации и даже привести к долгам и банкротству.

В курсовой работе так же были приведены рекомендации по реконструкции и улучшению качества жилого фонда, которые должны включать меры по экономии ресурсов и энергосбережению.

**ТЕРМИНЫ**

1. ***Аренда*** – предоставление имущества (земли) его хозяином во временное пользование другим лицам на договорных условиях, за плату.
2. **Ассигнования** – денежные средства, выделенные из государственных и иных источников на определенные нужды, цели или определенным организациям, лицам.
3. **Ваучер** – в России в начале 1990-х гг. приватизационный чек, документ, дающий право на участие в приватизации посредством его обмена на акции приватизируемого предприятия.
4. **Вексель** — письменное долговое обязательство строго установленной законом формы, выдаваемое заемщиком (векселедателем) кредитору (векселедержателю), предоставляющее последнему безусловное, поддерживаемое законом право требовать с заемщика уплаты к определенному сроку суммы денег, указанной в векселе.
5. **Дебитор** – юридическое или физическое лицо, имеющее дебиторскую (денежную или имущественную) задолженность по отношению к кредитору, т. е. юридическому или физическому лицу, передавшему в долг денежные средства или материальные ценности.
6. **Демонополизация** – проводимая государством и его органами политика, направленная на сдерживание монополизма и развитие конкуренции.
7. **Дефляция** – изъятие из обращения части денежной массы с целью предотвращения ее роста и подавления инфляции, процесс, противоположный инфляции.
8. **ЖКХ** – это организация, задачей которой является обслуживание систем и сетей общественного пользования, таких как водопровод, отопительные системы, канализация. Также в обязанности структуры входит поддержание порядка на закреплённых за ней территориях, уборка, содержание внешнего вида домов в надлежащем состоянии.
9. **Инвестиции** – совокупность затрат, реализуемых в форме долгосрочных вложений частного или государственного капитала в различные отрасли национальной или зарубежной экономики с целью получения прибыли: денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции и другие ценные бумаги, технологии, машины, оборудование, лицензии, в том числе и на товарные знаки (кредиты, любое другое имущество или имущественные права, интеллектуальные ценности, вкладываемые в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли (дохода)).
10. **Инвестор** – юридическое или физическое лицо, осуществляющее инвестиции, вкладывающее собственные заемные или иные привлеченные средства в инвестиционные проекты.
11. **Инфляция** – обесценивание денег, вызванное превышением количества денег, находящихся в обращении, над их товарным покрытием.
12. **Контроль над ценами** – государственное регулирование цен на отдельные виды товаров в отдельные периоды времени.
13. **Кредитор** – участник кредитных отношений, который предоставляет в ссуду деньги или товары на определенный срок и на определенных условиях и имеет право на этой основе требовать от дебитора возврата кредита или исполнения других обязательств. К. может быть государство, банк, предприятие или физическое лицо. К. определяет условия пользования ссудой, идет на риск.
14. **Монополия** - исключительное право на осуществление той или иной деятельности (государственная М. на эмиссию денег, внешнюю торговлю рядом товаров, производства, промысла, применения, использования определенных объектов, продуктов), предоставляемое только определенному лицу, группе лиц, государству.
15. **Подрядчик** – строительная организация, выполняющая работы по договору с предприятием-застройщиком.
16. **Приватизация** – передача государственного или муниципального имущества за плату либо безвозмездно в собственность частных лиц и организаций. Совпадает с понятием денационализации.
17. **Рентабельность –** показатель экономической эффективности бизнеса, характеризующий соотношение дохода и затрат за определенный период времени.
18. **Федеральный фонд компенсаций** – совокупность субвенций бюджетам субъектов Российской Федерации из федерального бюджета.
19. **Субсидия** – сумма средств в денежной или натуральной форме, выделенных из местных бюджетов или из специальных фондов конкретному объекту хозяйствования для организации или поддержания какой-либо деятельности, доходы от которой временно не покрывают нормативную величину расходов.
20. **Тариф** – система ставок, определяющая плату за различные услуги, предоставляемые предприятиям и населению: перевозки, ввоз и вывоз товаров и т.п.
21. **Товарищество собственников жилья (ТСЖ)** — некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.
22. **Тепловой пункт (ТП)** — это комплекс устройств, расположенный в обособленном помещении, состоящий из элементов тепловых энергоустановок, обеспечивающих присоединение этих установок к тепловой сети, их работоспособность, управление режимами теплопотребления, трансформацию, регулирование параметров [теплоносителя](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D1%81%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C) и распределение теплоносителя по типам потребления.
23. **Трансферт** – перенос оплаты по сделке с одного счета на другой.
24. **Федеральный бюджет** – часть бюджета государства с федеральной формой государственного устройства, которой распоряжается центральное правительство**.**

**Список использованной литературы:**

1. Янин О.Е. Финансы, денежное обращение и кредит. М: Наука, 2008. 180-192с.
2. <http://abc.informbureau.com/html/aeeeeuiue_oiia.html>
3. http://www.kontrolnaja.ru/dir/bezopasnost\_zhiznedejatelnosti/57217
4. <http://ogp.getlaw.ru/4.html>
5. <http://www.ugkh-chel.ru/programs/kap_remont/kap_remont.htm>