

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Южно-Уральский государственный университет (национальный исследовательский университет)»
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Прикладная экономика»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, директор

ООО «Жилсервис+»

_____ С.Ю. Ташкинова

_____ 20__ г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, к.э.н.

доцент

_____ Т.А. Худякова

_____ 20__ г.

Разработка проекта государственно-частного партнёрства
в сфере ЖКХ и оценка его эффективности

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ

Руководитель работы

к.э.н., доцент

_____ И.Н. Голлай

_____ 2019 г.

Автор работы

студент группы ЭУ- 311

_____ М.Ж. Иссикинова

_____ 2019 г.

Нормоконтролер

старший преподаватель

_____ М.Г. Трубеева

_____ 2019 г.

Челябинск 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1 ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ	9
1.1 Анализ основных этапов реформирования ЖКХ в России	9
1.2 Основные проблемы и перспективы развития ЖКХ в России.....	17
1.3 Специфика формирования прибыли в управляющих компаниях ЖКХ, как основного источника финансирования их деятельности.....	25
2 ГОСУДАРСТВЕННОЕ ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО В СФЕРЕ ЖКХ	32
2.1 Понятие и экономическая сущность государственного частного партнерства в сфере коммунального хозяйства.....	32
2.2 Методические подходы к оценке экономической эффективности проектов государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ.....	39
2.3 Предложение по совершенствованию методических подходов к оценке общественной (бюджетной) эффективности проектов государственно- частного партнерства в сфере ЖКХ	43
3 РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА ГРАЖДАНСКО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В СФЕРЕ ЖКХ И ОЦЕНКА ЕГО ЭФФЕКТИВНОСТИ НА ПРИМЕРЕ ООО «ЖИЛСЕРВИС+»	48
3.1 Краткая характеристика деятельности ООО «Жилсервис+»	48
3.2 Анализ основных технико-экономических показателей деятельности ООО «Жилсервис+»	53
3.3 Расчет экономической и социальной эффективности государственно- частного партнерства в рамках проекта ООО «Жилсервис+»	59
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	77
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	82
ПРИЛОЖЕНИЯ	92
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Бухгалтерский баланс ООО «Жилсервис+».....	92
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Отчет о финансовых результатах ООО «Жилсервис+»	96

ПРИЛОЖЕНИЕ В. Бухгалтерский баланс МУП «ЖРЭУ №4».....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Отчет о финансовых результатах МУП «ЖРЭУ №4».....	100

АННОТАЦИЯ

Иссикинова М. Ж. Разработка проекта государственно-частного партнёрства в сфере ЖКХ и оценка его эффективности. – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ, ПЭ, 2019, 101 с., 48 ил., 13 табл., библиогр. список – 80 наим., 4 приложений, 20 л. раздаточного материала ф. А4.

Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из важнейших базовых отраслей народного хозяйства России, обеспечивающей качество жизни населения. С целью повышения эффективности (социальной и коммерческой) деятельности российских предприятий жилищно-коммунального хозяйства в долгосрочной перспективе предлагается использование зарубежного опыта государственно-частного партнерства. Целью работы является разработка проекта государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства и оценка его эффективности, как с позиции частных инвесторов, так и государства, на примере ООО «Жилсервис+».

Для достижения поставленной цели на базе существующих методических подходов был определен состав показателей для оценки инвестиционной эффективности проектов государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

При решении вопросов, связанных с оценкой общественной (бюджетной, социальной) эффективностью наряду с утвержденными в нормативных документах подходами был предложен механизм расчета коэффициента оценки социально-экономической эффективности проекта на базе ГЧП в сфере ЖКХ.

Для обоснования эффективности и практической пригодности предложенных подходов было выполнено их апробирование в условиях ООО «Жилсервис+». По результатам апробации было рекомендовано использовать предложенный в работе подход для целей оценки эффективности проекта на базе ГЧП в сфере ЖКХ.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Жилищно-коммунальное хозяйство осуществляет управление коммунальными ресурсами и является одной из важнейших стратегических отраслей народного хозяйства России, обеспечивающей качество жизни населения. В настоящее время в сфере жилищно-коммунального хозяйства наблюдаются следующие проблемы:

1) начиная с 1991 года в указанной сфере появляется понятие «частная собственность», как в принципе и во всей экономике России. Указанное понятие заложило принципиально новый подход к функционированию всей системы жилищно-коммунального хозяйства: происходит переход от планового управления в рамках всей страны к управлению в условиях рынка, где основные законы, формируются рыночной конъюнктурой. Важным аспектом является понимание (осознание) того, что в этот период износ основных средств предприятий указанной сферы является достаточно существенным и составляет более 60%;

2) государство полностью отказывается от государственных инвестиций в строительство объектов жилого назначения и централизованного обеспечения граждан России жильем;

3) государство постепенно переносит финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме на население;

4) сфера жилищно-коммунального хозяйства переходит полностью в рыночный сектор экономики, и становится одним из потенциальных сегментов частных инвестиций;

5) инвестиционная привлекательность объектов жилищно-коммунального хозяйства недостаточно высока для частных инвесторов: существенная сумма капитальных вложений, умеренная доходность (консервативный тип инвестиций с точки зрения классификации по соотношению риска и доходности, т.е. не высокий риск, но и не высокая доходность), длительный срок окупаемости инвестиций, постоянный контроль со стороны государства, в том числе и в вопросах тарифообразования.

Таким образом, развитие сферы жилищно-коммунального хозяйства в России в настоящее время требует применение новых принципов управления, обеспечивающих переход на новый уровень оказания коммунальных услуг, внедрение новых технологий, расширенного воспроизводства основных фондов ЖКХ и так далее, что, в свою очередь, предполагает вливание существенных инвестиций в данное направление бизнеса. С учетом ограниченности бюджетных средств целесообразно предположить, что темпы развития жилищно-коммунального хозяйства в России в ближайшее время будут определяться инвестиционной активностью негосударственных (частных) структур, способных обеспечить дополнительное финансирование наряду с государственным.

С целью повышения эффективности (социальной и экономической) деятельности российских предприятий жилищно-коммунального хозяйства в долгосрочной перспективе предлагается использование зарубежного опыта государственно-частного партнерства. В Европе проведено достаточно много исследований по вопросу оценки эффективности взаимодействия участников государственно-частного партнерства с целью разработки эффективных форм и механизмов его реализации. Первоначально указанная форма реализации инвестиционных проектов возникла в Великобритании в 1981 году, в дальнейшем положительный опыт был перенесен на другие европейские страны.

В России государственно-частное партнерство является недостаточно развитым явлением и находится на стадии разработки методик, стандартных схем управления и оценки социальной и экономической привлекательности.

Основное преимущество моделей государственно-частного партнерства состоит в существующем потенциале привлечения частных инвестиций в реконструкцию, модернизацию и развитие коммунальной инфраструктуры, что должно гарантироваться правовой и организационной устойчивостью таких моделей.

Существующее российское законодательство позволяет реализовывать государственно-частное партнерство с учетом тарифного регулирования и специфики коммунальной отрасли.

Частные инвесторы заинтересованы в том, чтобы инвестировать в объекты жилищно-коммунального хозяйства в рамках государственно-частного партнерства, поскольку это предполагает получение небольшого, но гарантированного государством дохода в течение длительного периода времени. При этом в соответствии с российским законодательством муниципалитет (государство) сохраняет значительные рычаги влияния на организации коммунального комплекса: это и тарифное регулирование, и осуществление полномочий собственника соответствующего имущества (в ряде моделей государственно-частного партнерства), и договорные механизмы воздействия на организации коммунального комплекса.

Дальнейшее активное развитие механизмов государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства в России в настоящий момент требует решения ряда принципиальных вопросов, связанных с оценкой общественной (социально-бюджетной) и коммерческой эффективности указанных проектов. Решение данной проблемы определило актуальность настоящей выпускной квалификационной работы.

Цель работы – разработка проекта государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства и оценка его эффективности, как с позиции частных инвесторов, так и государства, на примере ООО «Жилсервис+».

Задачи работы:

- проанализировать проблемы и перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства России на современном этапе;
- определить специфику проектов государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, сформулировать подход к оценке общественной (социально-бюджетной) и коммерческой эффективности данных проектов;

– разработать проект государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства на примере ООО «Жилсервис+», выполнить оценку его эффективности.

Объект работы – государственно-частное партнерство в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Предмет работы – методические аспекты разработки и оценки общественной (социально-бюджетной) и коммерческой эффективности проектов государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Научная значимость работы заключается в том, что по итогу выполненного исследования была предложена методика расчета коэффициента оценки социально-экономической эффективности проекта на базе ГЧП в сфере ЖКХ.

Практическая значимость работы заключается в возможности использования ее основных результатов и рекомендаций при обосновании бюджетной (социальной) и экономической эффективности ГЧП проектов, реализуемых в сфере ЖКХ в схожих условиях.

1 ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

1.1 Анализ основных этапов реформирования ЖКХ в России

Жилищно-коммунальное хозяйство является одной из важнейших стратегических отраслей народного хозяйства России, обеспечивающей качество жизни населения и функционирование промышленных предприятий, а также других коммерческих и некоммерческих организаций.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) осуществляет управление коммунальными ресурсами, основными из которых являются следующие:

- водоснабжение;
- водоотведение;
- теплоснабжение;
- электроснабжения;
- газоснабжение;
- вывоз и утилизация бытовых отходов.

Стратегическое значение ЖКХ можно обосновать следующими аргументами [47]:

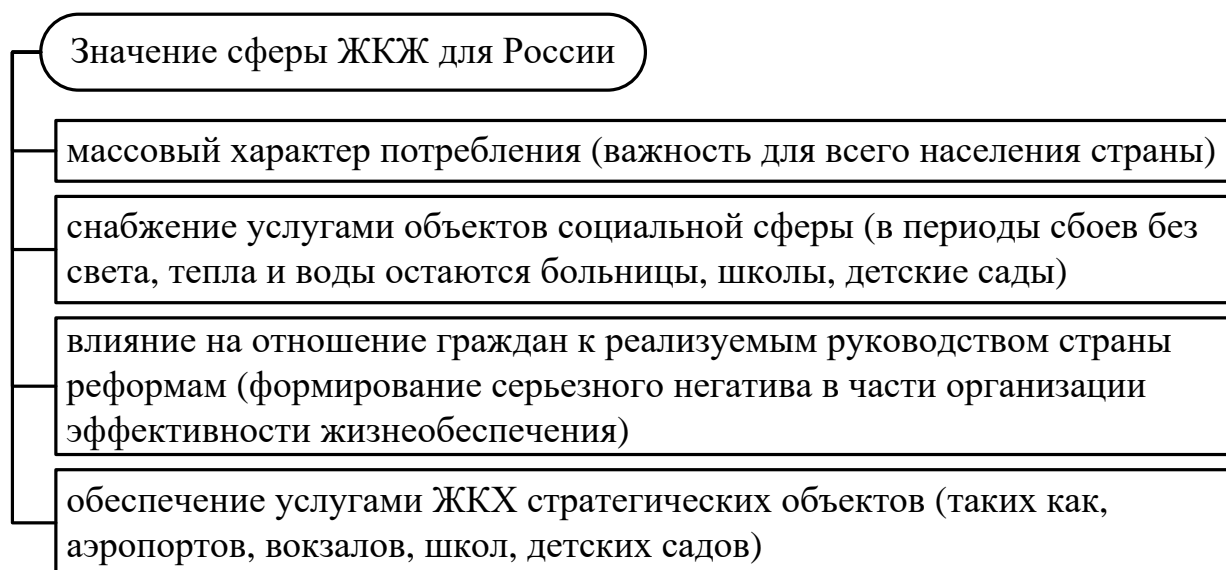


Рисунок 1 – Стратегическое значение сферы ЖКЖ для России в целом

Выполняя анализ функционирования жилищно-коммунального хозяйства в России принято условно выделять два периода [66]:

1 период: дореформенное ЖКХ (до 1991 года);

2 период: послереформенное ЖКХ (после 1991 до настоящего времени).

При выполнении периодизации исторических этапов развития ЖКХ в России речь идет о реформах, проводимых в 1991 году. Основная идея проводимых реформ заключалась в переходе к частной собственности, в том числе и в сфере коммунальных услуг. Рассмотрим каждый из периодов более подробно:

Первый период (дореформенное ЖКХ) характеризуется следующими параметрами:

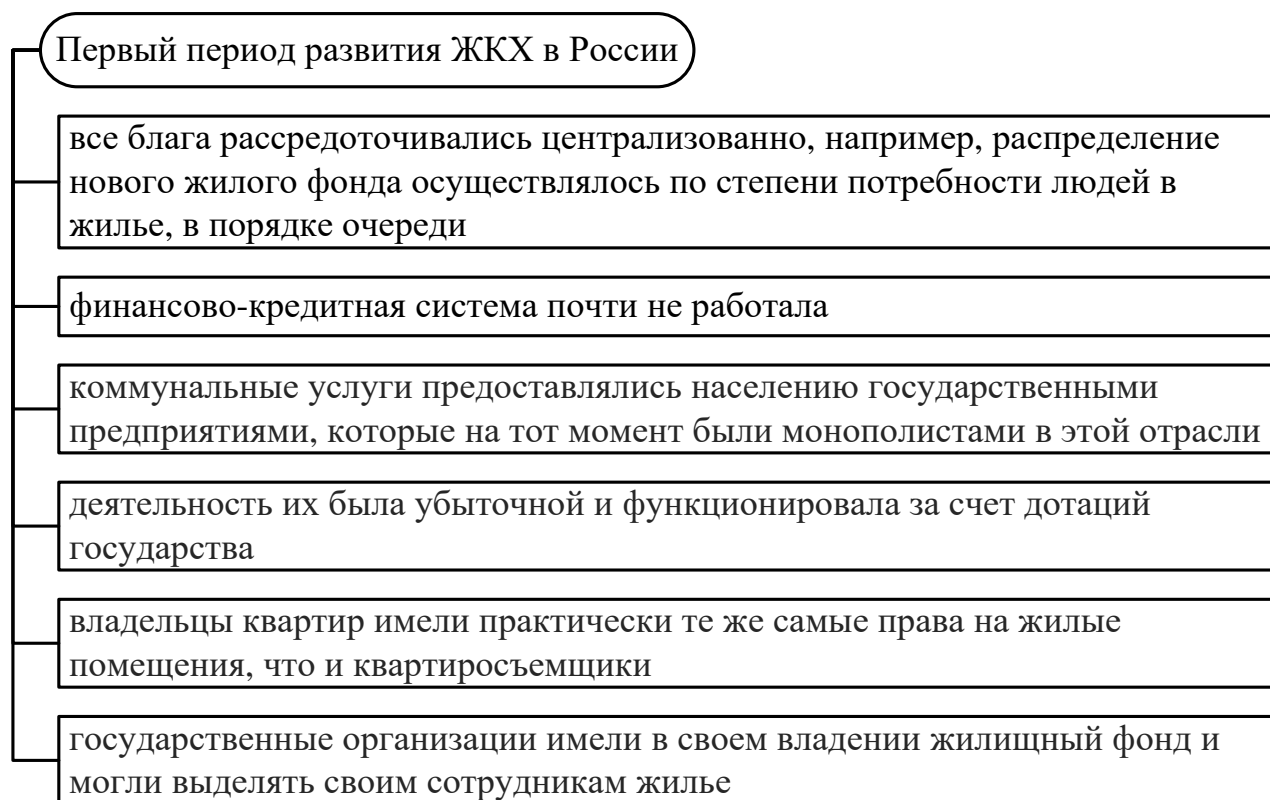


Рисунок 2 – Характеристика первого периода развития ЖКХ в России (дореформенный период)

Второй период начинается с реформирования в 1991 году системы жилищно-коммунального хозяйства, указанные реформы проводились последовательно в 5 этапов, каждый из которых имел свои особенности. Далее рассмотрим каждый из них более детально.

Первый этап второго периода развития ЖКХ в России относится к временному периоду с 1991 по 1998 гг. Знаковым событием исследуемого периода является принятие Закона «Об основах федеральной жилищной политики» (24.12.1992 г.). В указанном Законе были четко сформулированы (определены) цели и задачи федеральной жилищной политики (рисунок 3).

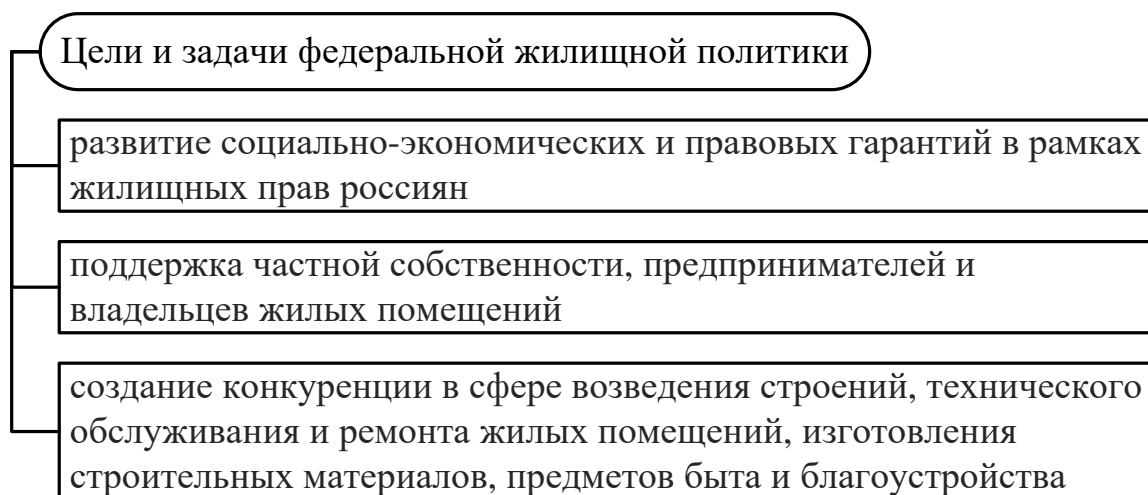


Рисунок 3 – Цели федеральной жилищно-коммунальной политики в соответствии с Законом «Об основах федеральной жилищной политики»

Анализируемый этап реформирования системы коммунального хозяйства заложил принципиальные основы рыночного подхода в управлении коммунальными ресурсами. Важным моментом рыночного подхода в сфере ЖКХ на этот период стал пересмотр порядка субсидирования коммунальных расходов населения, четкое определение льготных категорий граждан, нуждающихся в поддержке со стороны государства в форме выделения дотаций из бюджетов местного уровня на оплату коммунальных услуг. Также были сформулированы цели дальнейших изменений в сфере ЖКХ.

В качестве первой цели был определен переход от государственного обеспечения граждан жилыми площадями, осуществляемых централизованно в СССР, к приобретению жилой недвижимости за счет личных средств (инвестиций) частного сектора, прежде всего граждан РФ. Таким образом, государство отказывается от строительства жилых многоквартирных домов за счет

государственных инвестиций и передает этот вопрос полностью в частный сектор, оставляя за собой функции контроля за качеством и соответствия определенным строительным нормам.

В качестве второй цели был определен переход от субсидирования государством стоимости коммунальных услуг к полной их самоокупаемости.

Исключением в данном вопросе является необходимость осуществления государственной поддержки малоимущих граждан.

Для указанной категории начинают разрабатываться меры государственной поддержки, в качестве основной из которых является, как уже было отмечено выше, частичное субсидирование стоимости коммунальных услуг.

В качестве третьей цели было определено создание конкуренции в сфере коммунального хозяйства России с целью его поднятия на более высокий уровень.

Характеризуя первый этап реформирования ЖКХ в России необходимо отметить еще ряд нормативно-правовых документов, имеющих существенное влияние на развитие сферы коммунальных услуг (рисунок 4).

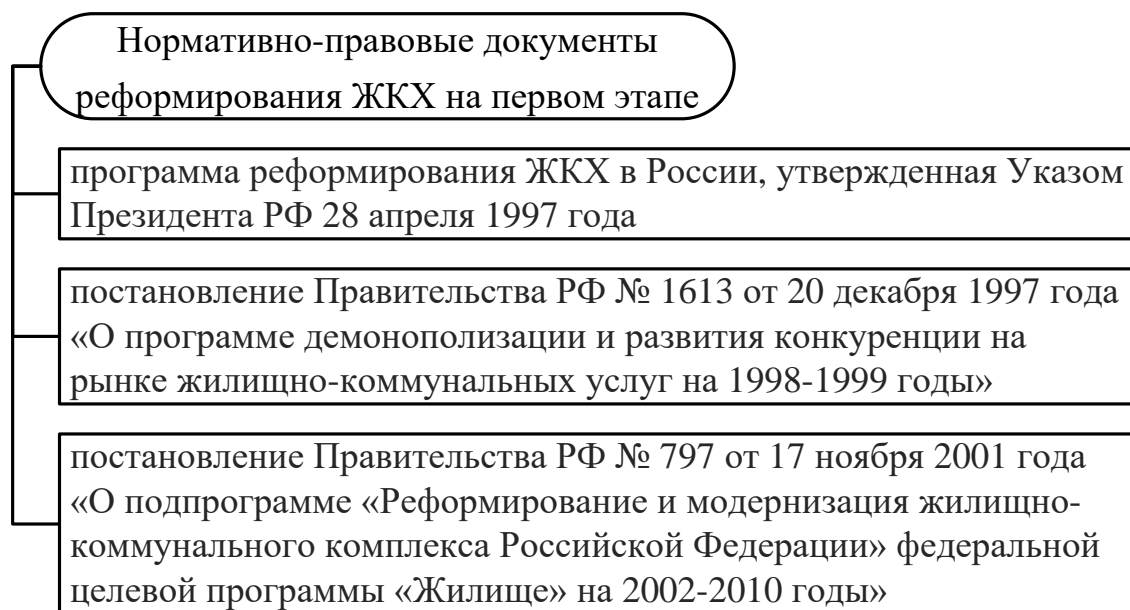


Рисунок 4 – Нормативно-правовые документы на первом этапе реформирования ЖКХ

Второй этап реформирования ЖКХ в России относится к временному периоду с 1998 по 2004 гг. Основной характеристикой данного этапа является развитие

конкуренции на рынке ЖКХ. Значимым документом исследуемого периода является Программа демонополизации и развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг на 1998 – 1999 годы (рисунок 5).

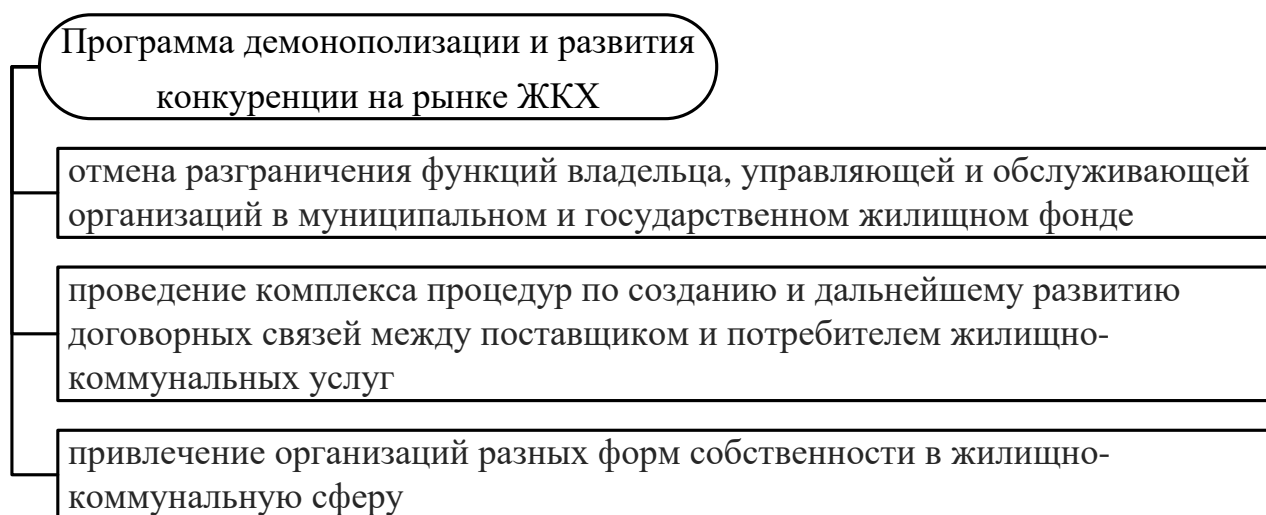


Рисунок 5 – Цели и задачи Программы демонополизации и развития конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг на 1998–1999 годы

Важно отметить, что заложенные в данном документе цели и задачи не были реализованы в полном объеме, так как в 1998 году в России произошел финансовый кризис, который оказал негативное влияние на реформирование сферы коммунального хозяйства.

В результате указанного финансового кризиса произошло резкое снижение доходов у большинства населения России, что привело к неплатежам и убыткам в сфере ЖКХ. Многие предприятия сферы ЖКХ в этот период были признаны банкротами.

Для выхода из сложившейся ситуации Правительство Российской Федерации разрабатывает подпрограмму «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации».

В указанном нормативном документе определяются (формулируются) основные мероприятия по выводу предприятий ЖКХ из зоны убытков в зону устойчивой платежеспособности и ликвидности.

Основные цели и задачи указанной подпрограммы представлены на рисунке 6.

ЦЕЛЬ	повышение результативности, стабильности и качества функционирования систем обеспечения жизнедеятельности граждан коммунальными ресурсами
ЗАДАЧИ	финансово оздоровить жилищно-коммунальные организации
	создать условия для снижения затрат и увеличения качества жилищно-коммунальных услуг
	привлечь инвестиции в сферу ЖКХ России
	оказать со стороны государства поддержку реформам и развитию ЖКХ

Рисунок 6 – Цель и задачи подпрограммы развития ЖКХ в кризисный период (1998 г.)

Третий этап реформирования ЖКХ в России относится к временному периоду с 2004 по 2010 гг. Указанный этап реформирования предполагал разработку и проведение мероприятий по стабилизации сферы ЖКХ в послекризисный период. Укрупненный перечень указанных мероприятий представлен на рисунке 7.

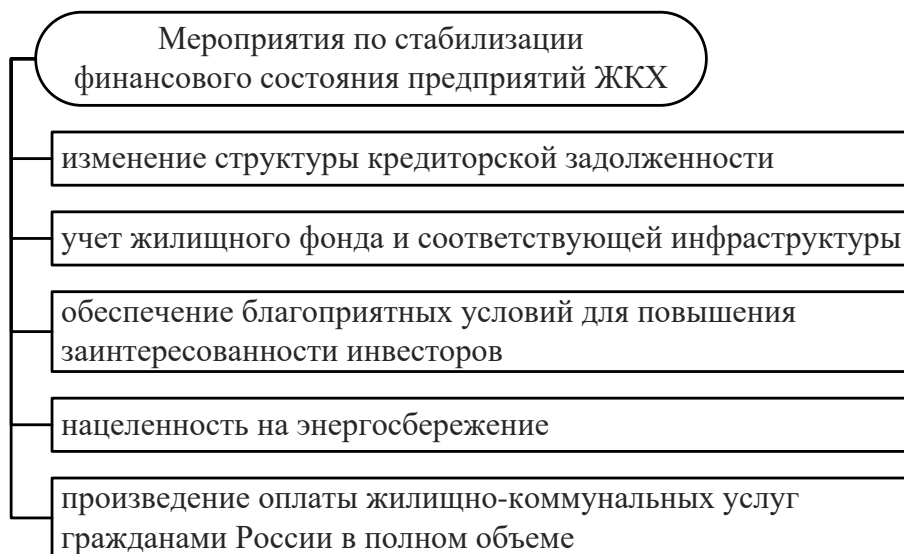


Рисунок 7 – Укрупненный перечень мероприятий по стабилизации финансового состояния предприятий ЖКХ

Важно отметить, что в 2004 году Государственный комитет России по строительству и ЖКХ был переименован в Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой). Полномочия упраздненного комитета по принятию нормативно-правовых актов в данной сфере

после 2004 года перешли к Министерству промышленности и энергетики РФ, обязанности по надзору и контролю перешли Федеральной службе по технологическому надзору. С 01 декабря 2004 Госстрой переходит в подчинение Министерства регионального развития России. Также в этот период упраздняется Указом Президента Российской Федерации от 12 мая 2008 № 724 Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, а его функции передаются Министерству регионального развития РФ.

Наиболее значимым документом в рамках исследуемого этапа реформирования ЖКХ в России является Федеральный закон № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», принятый 21 июля 2007 года. Указанный нормативный документ был направлен на определенные моменты, основные из которых представлены на рисунке 8.

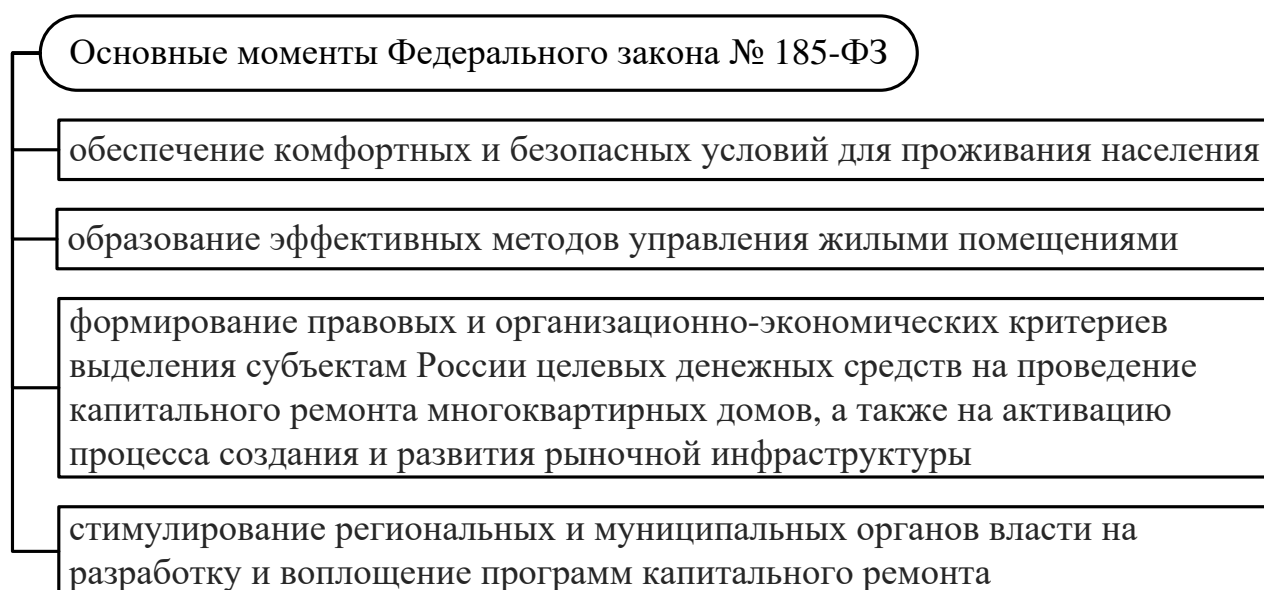


Рисунок 8 – Центральные моменты Федерального закона № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

Четвертый этап реформирования ЖКХ в России относится к временному периоду с 2010 по 2013 гг. Основной целью проведения реформ на данном этапе являлось обеспечения проведения капитальных ремонтов основных производственных фондов предприятий жилищно-коммунальной сферы, а также запуск программ по обеспечению энергоэффективности. Основным нормативным

документом данного периода реформирования является Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010 – 2020 годы.

Для достижения поставленных Правительством РФ целей в рамках данного этапа было создано Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, которое находилось в подчинении Министерства регионального развития России и исполняло обязанности по предоставлению государственных услуг, администрированию имуществом государства в строительной сфере, градостроительстве и ЖКХ.

Значимым моментом исследуемого этапа реформирования сферы ЖКХ в России является частичный перенос финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме на население, т.е. начинается постепенный выход государства из данного сектора экономики. В Жилищный кодекс РФ был введен соответствующий раздел об организации и проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме (раздел IX).

Пятый этап реформирования ЖКХ в России относится к временному периоду с 2013 по настоящее время. На данном этапе обязательства финансирования капитального ремонта многоквартирных домов полностью переходят к владельцам жилых помещений. Государство и местные органы самоуправления оказывают помощь в виде субсидий для малоимущих слоев населения. Вводится в действие новая редакция Федерального закона от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (редакция от 16.10.2012).

В заключение выполненного анализа основных этапов развития ЖКХ в России можно сделать ряд принципиальных выводов:

- 1) начиная с 1991 года в сфере ЖКХ появляется понятие «частная собственность», как в принципе и во всей экономике России. Указанное понятие заложило принципиально новый подход к функционированию всей системы жилищно-коммунального хозяйства: происходит переход от планового управления

в рамках всей страны к управлению в условиях рынка, где основные законы, формируются рыночной конъюнктурой. Важным аспектом является понимание (осознание) того, что в этот период износ основных средств предприятий указанной сферы является достаточно существенным и составляет более 60%;

2) государство полностью отказывается от государственных инвестиций в строительство объектов жилого назначения и централизованного обеспечения граждан России жильем;

3) государство постепенно переносит финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме на население;

4) сфера жилищно-коммунального хозяйства переходит полностью в рыночный сектор экономики, и становится одним из потенциальных сегментов частных инвестиций;

5) инвестиционная привлекательность объектов жилищно-коммунального хозяйства недостаточно высока для частных инвесторов: существенная сумма капитальных вложений, умеренная доходность (консервативный тип инвестиций с точки зрения классификации по соотношению риска и доходности, т.е. не высокий риск, но и не высокая доходность), длительный срок окупаемости инвестиций, постоянный контроль со стороны государства, в том числе и в вопросах тарифообразования.

1.2 Основные проблемы и перспективы развития ЖКХ в России

Жилищно-коммунальное хозяйство – это комплекс отраслей народного хозяйства, обеспечивающих функционирование жилых и в ряде случаев коммерческих помещений на определенном уровне с учетом требований по качеству, комфорту, безопасности и аварийности. Жилищно-коммунальное хозяйство в России на современном этапе развития включает в себя элементы, представленные на рисунке 9 [67]. Важнейшей особенностью российского ЖКХ в настоящее время (в данном случае имеется в виду по отношению к предыдущим историческим периодам) является его рыночная составляющая.

При этом можно констатировать тот факт, что являясь, по экономической сути, рыночной структурой предприятия ЖКХ имеют некие существенные ограничения в своей деятельности со стороны государства [26].

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации цены на коммунальные услуги подлежат тарифицированию и согласованию с соответствующими государственными органами, так называемым регуляторами.

Например, в Челябинской области в качестве регулятора тарифов на коммунальные услуги выступает Министерство тарифного регулирования и энергетики Челябинской области. Указанное Министерство утверждает следующие тарифы на услуги ЖКХ:

- тарифы на электрическую энергию;
- тарифы на тепловую энергию;
- тарифы (розничные цены) на газ;
- тарифы на водоотведение и водоснабжение;
- тарифы ТБО.

Основным участником рынка ЖКХ сегодня являются управляющие компании, механизм функционирования которых в процессе управления жилищным фондом представлен на рисунке 10 [25]. Необходимость государственного регулирования тарифов на коммунальные услуги, предоставляемые предприятиями ЖКХ, обусловлена тем фактом, что спрос на указанные услуги является абсолютно неэластичным, т.е. любое изменение цены не приведет к изменению спроса, так как услуги ЖКХ закрывают базовые потребности любого человека.

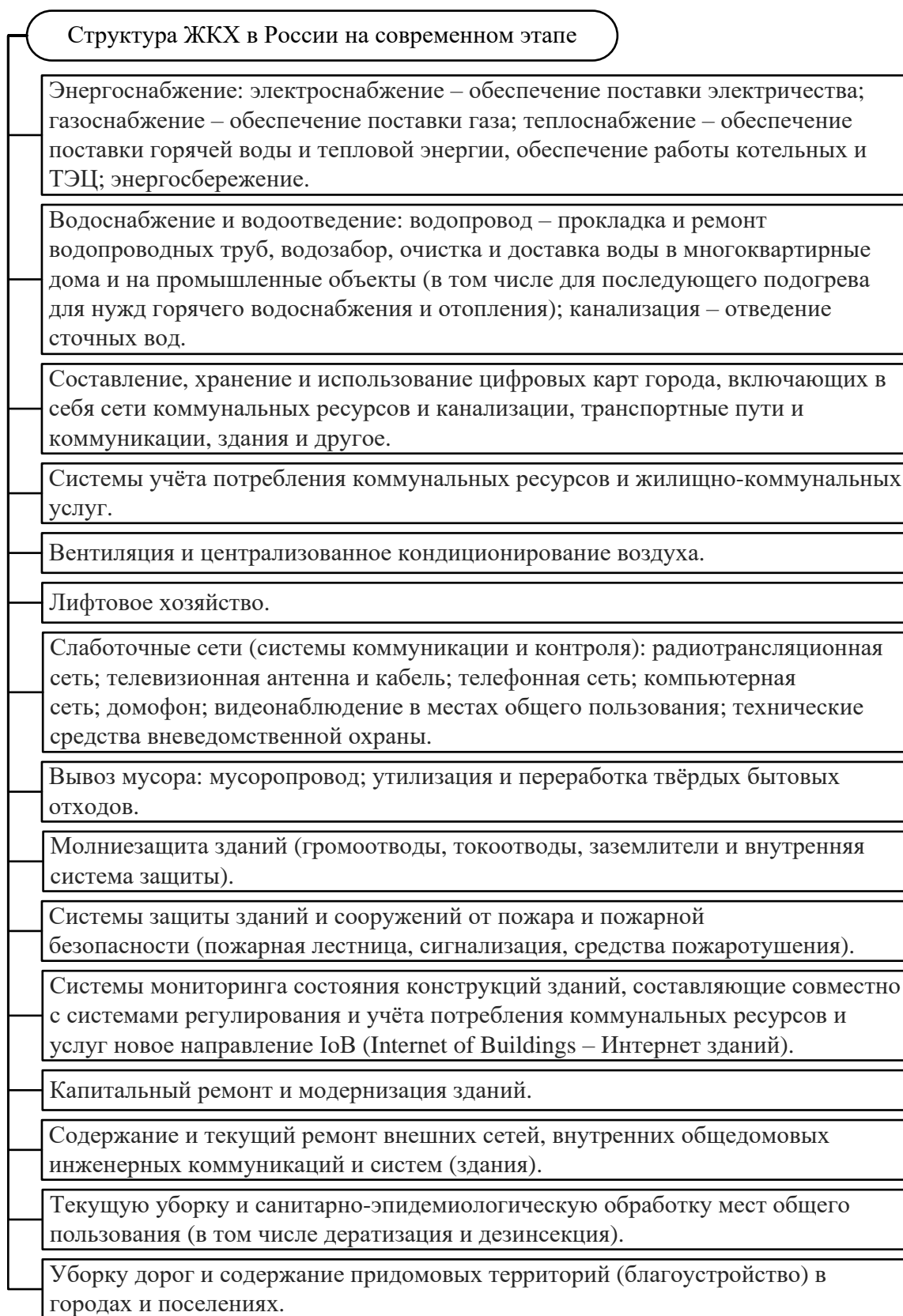


Рисунок 9 – Структура ЖКХ в России на современном этапе

При этом в настоящий момент все предприятия ЖКХ являются полностью коммерческими организациями, ставящими перед собой целью получение максимальной прибыли [33, 34, 37, 60].

В целом можно говорить о балансе интересов в данной сфере народного хозяйства.



Рисунок 10 – Механизм функционирования Управляющих компаний (УК) в процессе управления жилищным фондом

Как уже было отмечено в разделе 1.1 настоящей выпускной квалификационной работы, в советской экономике данный вопрос решался централизованно, то есть все вопросы, связанные с предоставлением и распределением коммунальных ресурсов, решались непосредственно государством, так как же и предоставление населению жилплощади.

Строительство новых жилых домов осуществлялось исключительно за счет государственных инвестиций. Сейчас данный вопрос решается посредством участия государства в регулировании тарифов на коммунальные услуги. Иными словами, предприятия жилищно-коммунального сектора (например, теплосетевые компании, организации, генерирующие тепловую энергию (теплоэлектроцентрали, котельные и т.д.)) формулируют в Министерство предложения АО величине тарифа путем расчета необходимой валовой выручки (НВВ) соотнесенной к полезному отпуску, затем Министерство утверждает или корректирует указанную сумму.

После реформ (1991 г.) подход централизованного управления в сфере ЖКХ был признан неэффективным и исследуемая в рамках выпускной квалификационной работы сфера перешла в частный сектор, который в стремлении к максимизации прибыли за счет наличия неэластичного спроса населения на коммунальные услуги начинает совершать недобросовестные действия (правонарушения).

Среди распространенных правонарушений в деятельности организаций ЖКХ в настоящее время можно назвать представленные на рисунке 11.

Необходимо отметить, что все указанные на рисунке 11 нарушения российских управляющих компаний носят временный характер и является следствием несовершенства законодательной (нормативной) базы, что в ближайшем времени будет устранено, так как у государственных структур накапливается достаточная доказательная база для внесения соответствующих корректировок в действующие нормативные документы.

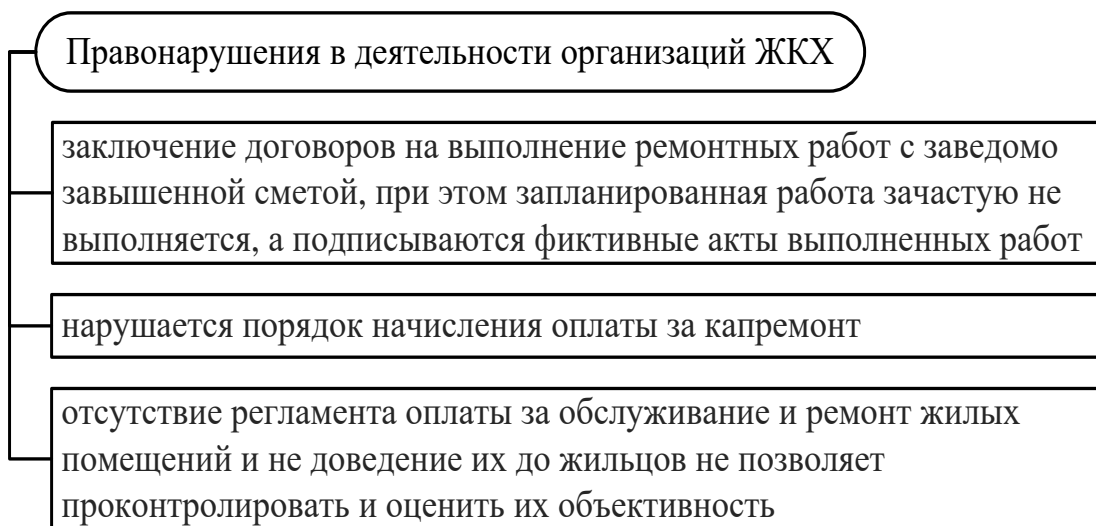


Рисунок 11 – Наиболее распространенные нарушения российской управляющих компаний

Важно понимать, что в настоящее время практически все организации ЖКХ в ходе своей деятельности сталкиваются с определенными проблемами, основные из которых представлены на рисунке 12.

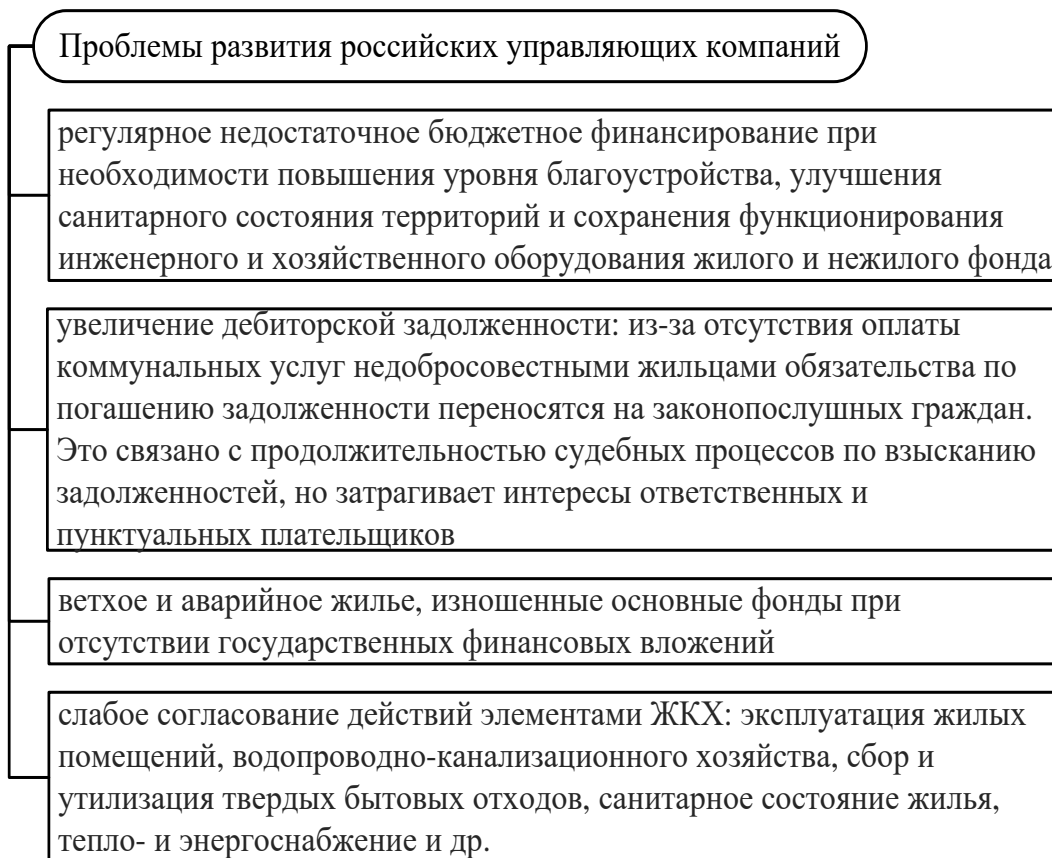


Рисунок 12 – Наиболее значимые проблемы развития российских управляющих компаний

По результатам выполненного анализа основных проблем и перспектив развития можно сделать вывод, что одной из центральных проблем, препятствующих переходу ЖКХ на новый уровень функционирования, является проблема высокого износа основных производственных фондов предприятий ЖКХ (в частности, наблюдается высокий физический износ тепловых сетей, моральный износ котельного оборудования и т.д.).

Для расширенного воспроизводства основных фондов в сфере ЖКХ необходимы инвестиции. При этом важно понимать специфику инвестиционных проектов в сфере ЖКХ: высокий уровень инвестиций, длительный срок окупаемости и т.д.

В настоящее время в соответствии с действующим российским законодательством предусмотрена возможность включения инвестиционных (капитальных) затрат в тариф на конкретный вид коммунального ресурса, при этом государством установлена предельная величина в процентном отношении для того, чтобы предотвратить злоупотребления со стороны поставщиков коммунальных ресурсов. Для реализации указанной контрольной функции государства в сфере теплоснабжения, например, происходит формирование такого документа как «Схема теплоснабжения» конкретного муниципального образования. Указанный документ для крупных городов, каковым, например, является город Челябинск, утверждается в Министерстве тарифного регулирования (г. Москва). Для формирования указанного документа каждый поставщик конкретного коммунального ресурса (Схема составляется по каждому коммунальному ресурсу отдельно) формирует Инвестиционную программу и выкладывает ее на своем официальном сайте. В настоящее время в утвержденной Схеме теплоснабжения города Челябинска, например, зафиксированная потребность в капитальных затратах следующая:

- по обновлению тепловых сетей порядка 1,2 млрд. руб.
- по обновлению оборудования на источниках тепловой энергии 4–6 млрд. руб. (строительство, реконструкция, модернизация и т.д.).

Таким образом, можно сделать вывод, что в настоящее время на предприятиях жилищно-коммунального хозяйства имеется высокий износ основных фондов, который сказывается на качестве предоставления коммунальных услуг, а также, что немаловажно для государства, на их стоимости.

Можно говорить о том, что наблюдается некий замкнутый круг: государство регулирует стоимость коммунальных ресурсов для конечного пользователя, при этом государство анализируя необходимую валовую выручку (НВВ) коммунальных предприятий видит неготовность их обеспечить требуемую стоимость.

Для выхода из сложившейся ситуации необходимы инвестиции, причем в достаточно существенных размерах.

Указанные суммы инвестиций привлечь только за счет бюджетных средств в настоящее время не представляется возможным.

Таким образом, надо искать решение данной проблемы во взаимодействии с частными инвестициями, форма и механизм которого имеет много нерешенных теоретических и практических вопросов.

Также необходимо отметить тот факт, что кроме высокого износа основных фондов для российских предприятий ЖКХ характерна и высокая степень морального устаревания технологий. Использование устаревших технологий, например, в сфере теплоснабжения (наличие большого количества котельных, в то время как более эффективными с экономической и технической точек зрения являются теплоэлектроцентрали (ТЭЦ), приводит к высокому уровню эксплуатационных затрат у указанных предприятий и, как следствие, высокой стоимости коммунальных услуг, которая затем перекладывается на население и частично на государство в рамках субсидирования по программе государственной поддержки малообеспеченных слоев населения.

Все сказанное выше позволяет в явном виде осознать стоящие перед российскими компаниями ЖКХ проблемы, в решение которых необходимо участие государства.

1.3 Специфика формирования прибыли в управляющих компаниях ЖКХ, как основного источника финансирования их деятельности

Развитие сферы жилищно-коммунального хозяйства в России в настоящее время требует применение новых принципов управления, обеспечивающих переход на новый уровень оказания коммунальных услуг, внедрение новых технологий, расширенного воспроизводства основных фондов ЖКХ и так далее, что, в свою очередь, предполагает вливание существенных инвестиций в данное направление бизнеса.

Нормативной базой деятельности управляющих компаний выступает Жилищный кодекс Российской Федерации [1, 6] (рисунок 13).

статья 161	предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме является одной из основных целей деятельности управляющей организации. Привлекая организацию к управлению многоквартирным домом, собственники передают ей весь комплекс полномочий по управлению данным домом, в том числе и по предоставлению коммунальных услуг.
статья 162	по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока обязуется за плату предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся помещениями в нем. В договоре управления должны быть указаны перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, порядок определения платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Рисунок 13 – Постатейный анализ Жилищного кодекса РФ в части регулирования деятельности управляющих компаний

В настоящее время ключевыми субъектами на рынке жилищно-коммунальных услуг выступают управляющие организации.

Поэтому для формирования представления об указанных субъектах рыночных отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства и возможностях их инвестиционной привлекательности, а также понимания процесса формирования прибыли, как основного источника собственного капитала, который также может быть направлен на простое или расширенное воспроизводство объектов жилищно-коммунального хозяйства, необходимо более детально проанализировать законодательную базу их функционирования, а также порядок формирования доходов и расходов в соответствии с действующей нормативной базой в области бухгалтерского и налогового учета.

Основанием предоставления коммунальных услуг являются возмездные договоры с собственниками жилья, то есть с населением.

В целом, в соответствии с действующим законодательством РФ управляющая организация обязана (рисунок 14):

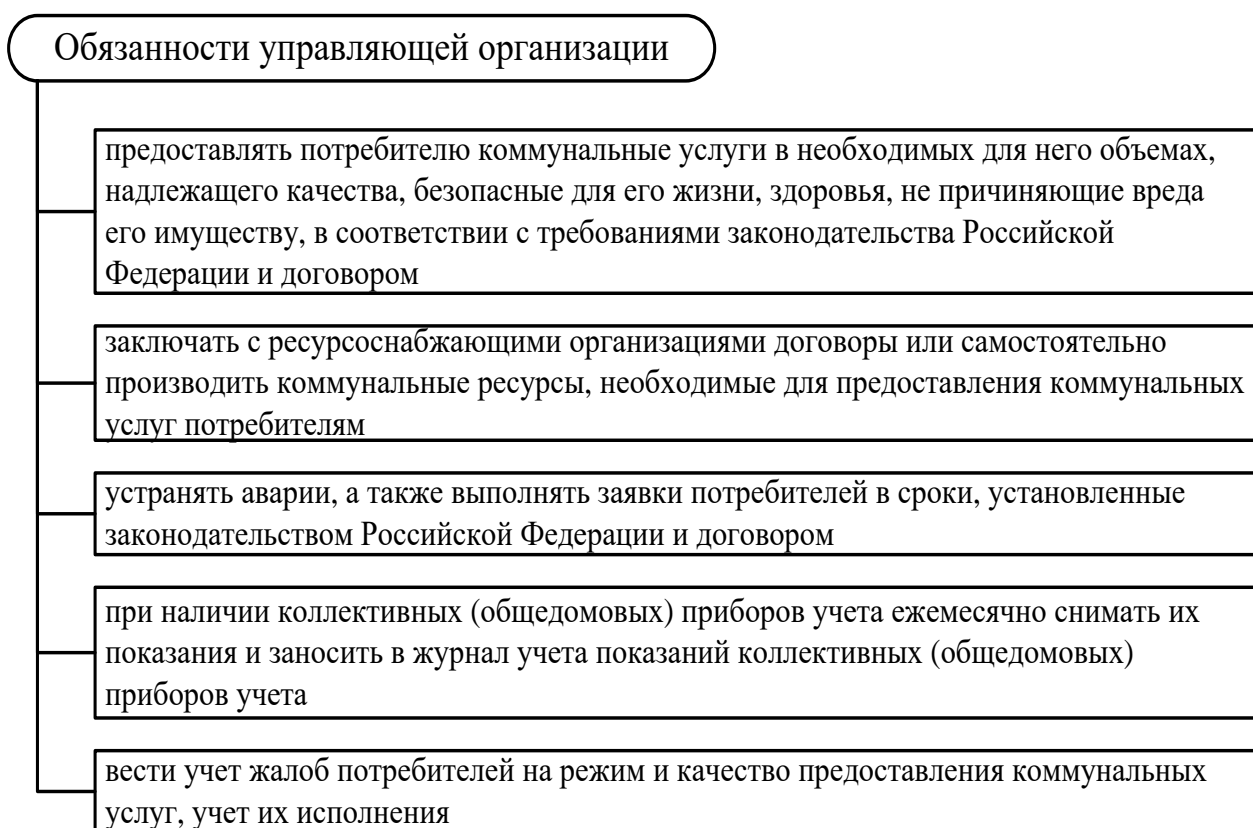


Рисунок 14 – Обязанности управляющей организации в соответствии с действующим законодательством РФ

Для реализации возложенных на нее обязанностей управляющая организация имеет права, представленные на рисунке 15.

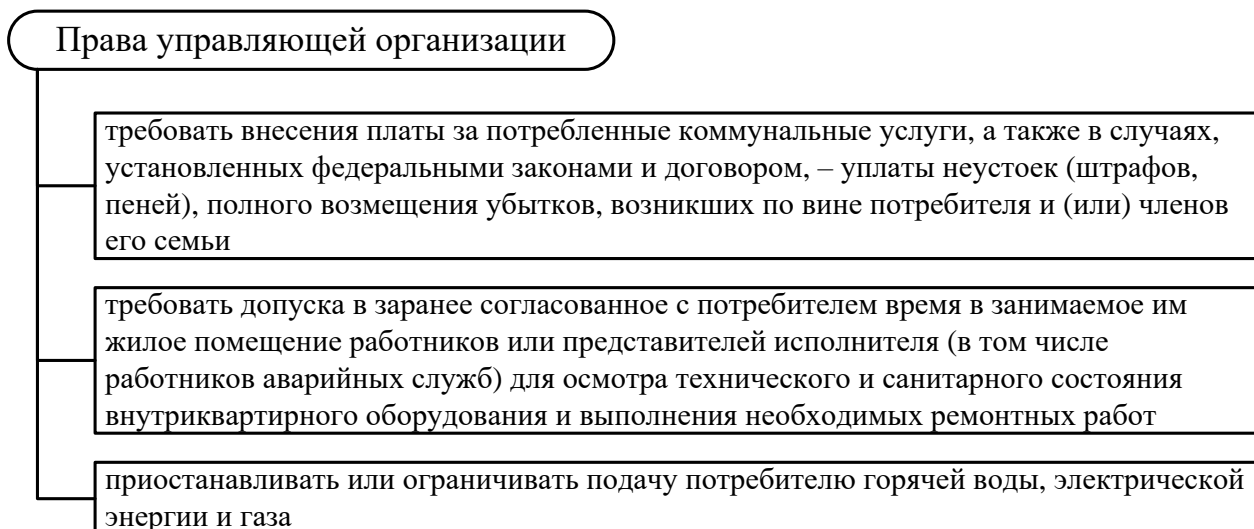


Рисунок 15 – Права управляющей организации в соответствии с действующим законодательством РФ

Важно отметить, что все виды услуг по содержанию общего имущества могут быть переданы на аутсорсинг (и обязательно передаются на аутсорсинг специализированным организациям в части содержания систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирных домов (далее – МКД) – см. п. 8 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах (МКД), утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290), а могут оказываться собственными силами управляющей компании (УК).

С учетом всего вышесказанного можно сделать вывод, что доход (выручка) управляющих компаний формируется за счет платежей за:

- коммунальные услуги;
- услуги по содержанию общего имущества.

Далее рассмотрим, как формируется расходная часть с целью более глубокого понимания категории прибыли в управляющих компаниях подобного типа.

При калькулировании затрат используются следующие правила:

Во-первых, объектами калькулирования себестоимости являются услуги по каждому виду деятельности ЖКХ, а калькуляционной единицей – соответствующие измерители. В частности, в жилищном хозяйстве это 1 кв. м общей площади жилья.

Во-вторых, калькулирование себестоимости единицы услуги необходимо как для обоснования уровня тарифов (как уже было отмечено, в разделе 1.2 настоящей выпускной квалификационной работы, утверждение тарифов происходит на уровне регионального Министерства тарифного регулирования и энергетики путем анализа необходимой валовой выручки (НВВ) регулируемой организация ЖКХ), определения прибыли, подлежащей распределению между собственниками организации ЖКХ, (как уже неоднократно было отмечено выше, сфера ЖКХ является сферой частных инвестиций и имеет целью максимизацию прибыли при соблюдении ограничений, установленных государством, с целью не допустить завышения стоимости коммунальных услуг вследствие их неэластичного спроса по цене) и исчисления соответствующих налогов (налог на прибыль, налог на имущество, земельный налог и т.д.).

В-третьих, затраты на производство и оказание услуг группируются по элементам и статьям, формируются по месту возникновения, объектам учета, планирования и калькулирования себестоимости. По характеру участия в процессе производства затраты делятся на основные и накладные. Основные расходы непосредственно связаны с производством и оказанием услуг (они могут быть прямыми и косвенными), а накладные – с обслуживанием отдельных подразделений (цехов, участков) или организации в целом и управлением ими.

При исчислении себестоимости часть основных затрат можно прямо отнести на оказание конкретных услуг.

Это затраты на оплату труда, стоимость материалов, топлива, электроэнергии, другие расходы, связанные с конкретным объектом калькулирования. Те же затраты, которые невозможно прямо включить в себестоимость определенного

вида услуг (цеховые и общеэксплуатационные расходы), распределяются косвенным путем, то есть пропорционально тому или иному признаку.

Схематично система содержания многоквартирного жилого дома представлена на рисунке 16 (Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту МКД, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ, утвержденных Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 15.02.2013 [7]).

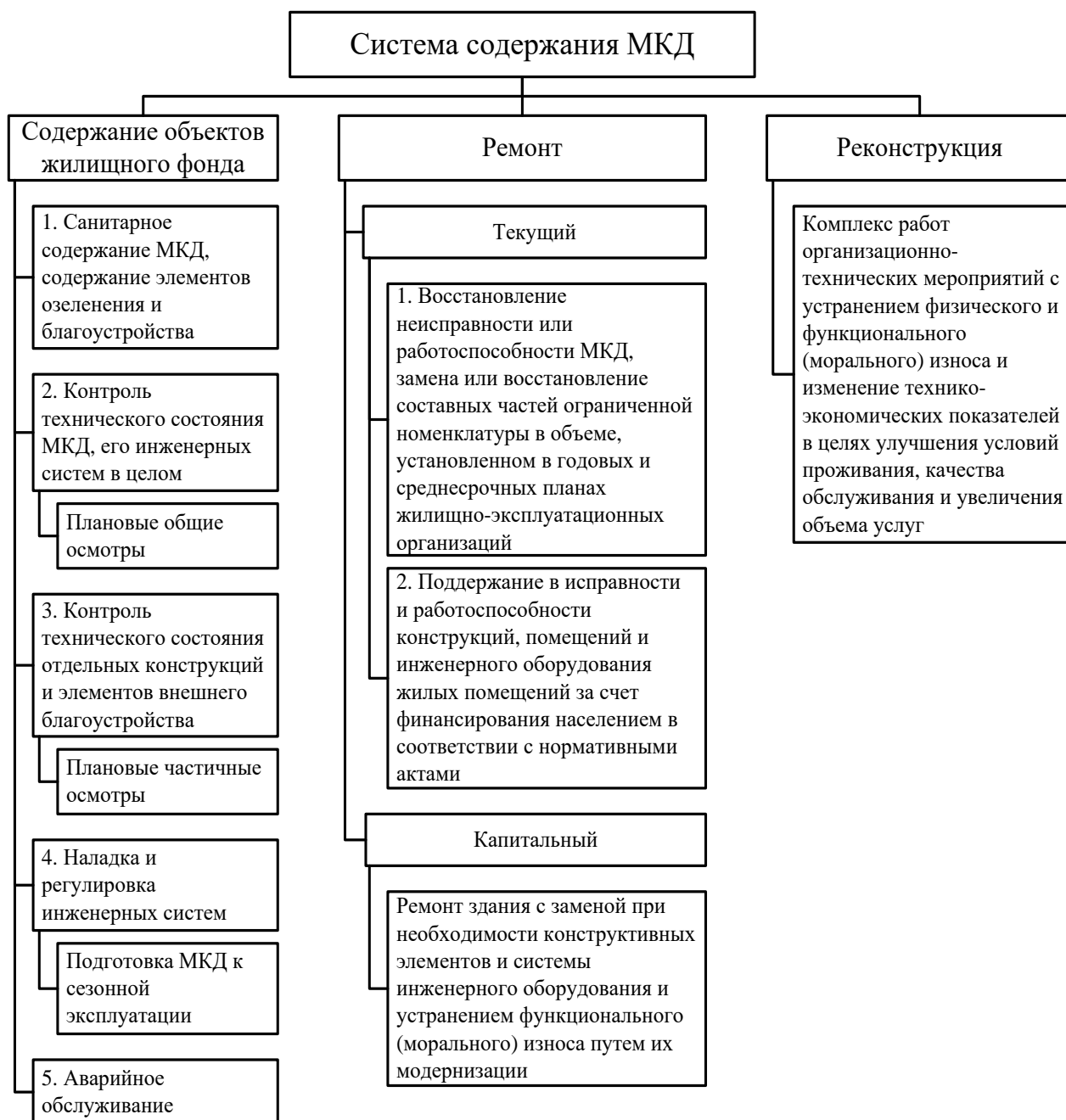


Рисунок 16 – Система содержания многоквартирного жилого дома

Перечень основных калькуляционных статей для целей исчисления финансового результата управляющих компаний:

1. Прямые затраты на оказание коммунальных услуг;
2. Прямые затраты на содержание общего имущества;
3. Прямые затраты на текущий ремонт общего имущества;
4. Прямые затраты на управление МКД;
5. Общехозяйственные расходы.

Таким образом, схематично формирование прибыли управляющей компании ЖКХ можно представить следующим образом (рисунок 17).

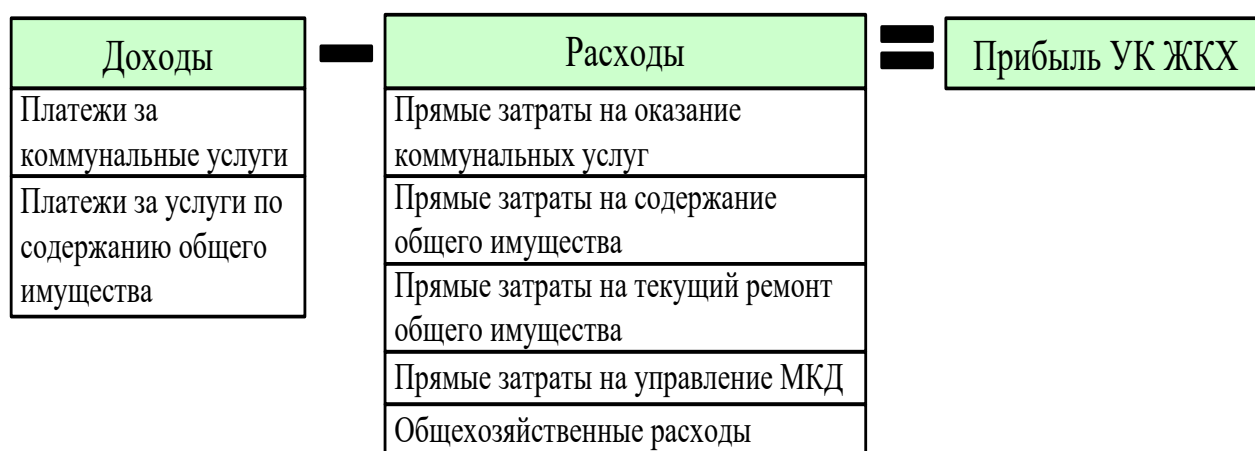


Рисунок 17 – Формирование прибыли управляющей компании ЖКХ

В целом, очевидно, что формирование прибыли в Управляющих организациях в сфере предоставления коммунальных услуг имеет свои отличительные особенности, которые необходимо учитывать при обосновании их инвестиционной привлекательности и оценке кредитоспособности.

Необходимо отметить, что развитие сферы жилищно-коммунального хозяйства в России в настоящее время требует применение новых принципов управления, обеспечивающих переход на новый уровень оказания коммунальных услуг, внедрение новых технологий, расширенного воспроизводства основных фондов ЖКХ и так далее, что, в свою очередь, предполагает вливание существенных инвестиций в данное направление бизнеса.

Источником указанных инвестиций должны стать как государственные и частные инвестиции. При этом величина каждого из указанных источников

отдельно является недостаточной, чтобы покрыть все потребности в простом или расширенном обновлении основных средств предприятий исследуемой отрасли.

В заключение данного раздела можно сделать следующие выводы:

1. жилищно-коммунальное хозяйство является одной из важнейших стратегических отраслей народного хозяйства России, обеспечивающей качество жизни населения и функционирование промышленных предприятий, а также других коммерческих и некоммерческих организаций;

2. развитие ЖКХ в России осуществлялось в несколько этапов. Отличительной особенностью современного этапа является тот факт, что сфера жилищно-коммунального хозяйства переходит полностью в рыночный сектор экономики, и становится одним из потенциальных сегментов частных инвестиций;

3. основные проблемы в сфере ЖКХ сегодня обусловлены высоким износом основных фондов и использованием устаревших технологий. Решение указанных проблем предполагает существенные инвестиции;

4. ключевыми субъектами на рынке жилищно-коммунальных услуг выступают управляющие организации. Экономический механизм функционирования исследуемых организаций имеет свои отличительные особенности, которые необходимо учитывать при обосновании их инвестиционной привлекательности и оценке кредитоспособности.

2 ГОСУДАРСТВЕННОЕ ЧАСТНОЕ ПАРТНЕРСТВО В СФЕРЕ ЖКХ

2.1 Понятие и экономическая сущность государственного частного партнерства в сфере коммунального хозяйства

Развитие сферы жилищно-коммунального хозяйства в России, как уже было неоднократно отмечено в предыдущих разделах настоящей выпускной квалификационной работы, в настоящее время требует применение новых принципов управления, обеспечивающих переход на новый уровень оказания коммунальных услуг, внедрение новых технологий, расширенного воспроизводства основных фондов ЖКХ и так далее, что, в свою очередь, предполагает вливание существенных инвестиций в данное направление бизнеса.

С учетом ограниченности бюджетных средств целесообразно предположить, что темпы развития ЖКХ в России в ближайшее время будут определяться инвестиционной активностью негосударственных (частных) структур, способных обеспечить дополнительное финансирование наряду с государственным.

С целью повышения эффективности (социальной и экономической) деятельности российских предприятий ЖКХ в долгосрочной перспективе предлагается использование зарубежного опыта государственно-частного партнерства. В Европе проведено достаточно много исследований по вопросу оценки эффективности взаимодействия участников государственно-частного партнерства с целью разработки эффективных форм и механизмов его реализации [9, 10, 27].

Первоначально указанная форма реализации инвестиционных проектов возникла в Великобритании в 1981 году, в дальнейшем положительный опыт был перенесен на другие европейские страны.

В России государственно-частное партнерство является недостаточно развитым явлением и находится на стадии разработки методик, стандартных схем управления и оценки социальной и экономической привлекательности [18, 28, 30, 35, 36, 51].

Основное преимущество моделей государственно-частного партнерства состоит в существующем потенциале привлечения частных инвестиций в реконструкцию, модернизацию и развитие коммунальной инфраструктуры, что должно гарантироваться правовой и организационной устойчивостью таких моделей.

Существующее российское законодательство позволяет реализовывать государственно-частное партнерство с учетом тарифного регулирования и специфики коммунальной отрасли [17, 31, 53, 80].

Частные инвесторы заинтересованы в том, чтобы инвестировать в объекты жилищно-коммунального хозяйства в рамках ГЧП, поскольку это предполагает получение небольшого, но гарантированного государством дохода в течение длительного периода времени.

При этом в соответствии с российским законодательством муниципалитет (государство) сохраняет значительные рычаги влияния на организации коммунального комплекса: это и тарифное регулирование, и осуществление полномочий собственника соответствующего имущества (в ряде моделей государственно-частного партнерства), и договорные механизмы воздействия на организации коммунального комплекса [12, 13].

В рамках написания выпускной квалификационной работы были исследованы формы государственно-частного партнерства, основные из которых представлены на рисунке 18 [38, 39, 41, 54, 59].

По мнению большинства специалистов в области инвестиций, наиболее привлекательной с точки зрения сбалансированности интересов государства и частных инвесторов является такая форма государственно-частного партнерства как концессия [38, 41, 59, 61, 62].

Основные преимущества концессии для государства представлены на рисунке 19.

Привлекательность концессии для частных инвесторов представлена на рисунке 20.

Необходимо отметить, что первым шагом в направлении развития государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ является определение, так называемых, критических факторов успеха.

Главная цель осуществления предпринимательской деятельности во всех сферах – получение максимальной прибыли.

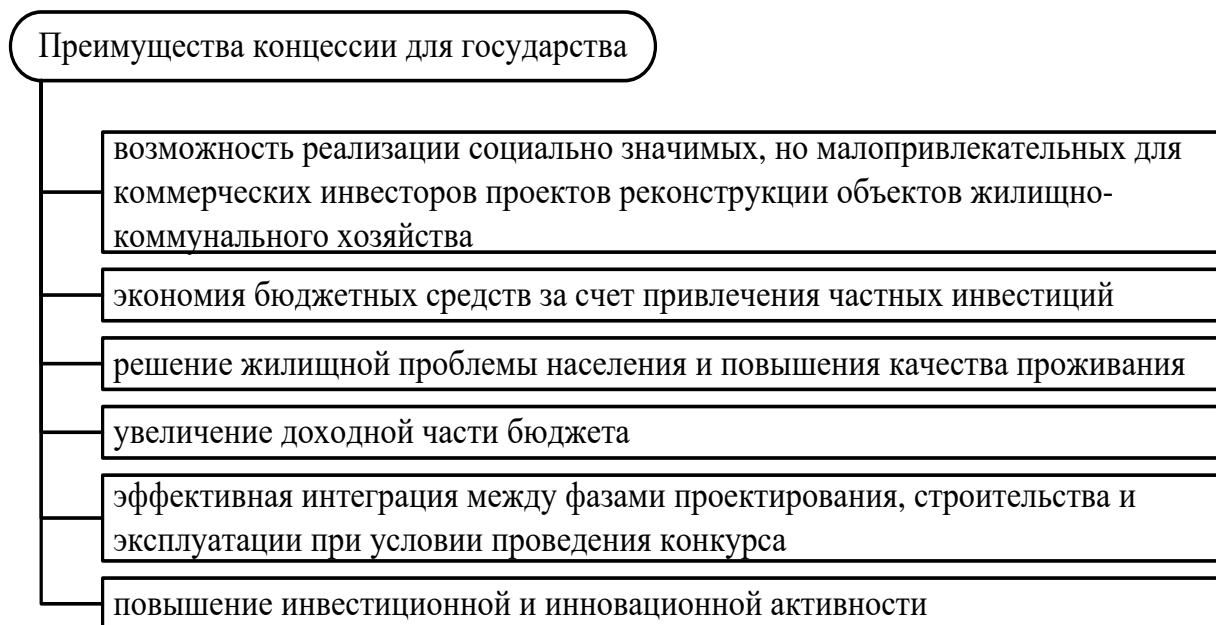


Рисунок 19 – Преимущества концессии для государства

Исходя из этого основными критическими факторами успеха ГЧП в сфере жилищно-коммунального хозяйства являются:

- для государства:
- выполнение требований минимальных социальных стандартов;
- снижение финансовой нагрузки на бюджет.

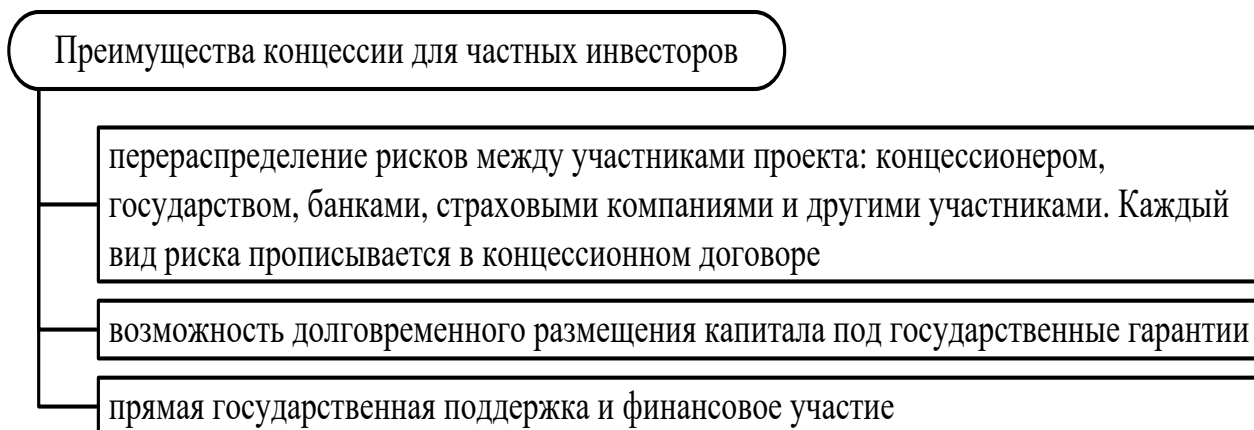


Рисунок 20 – Преимущества концессии для частных инвесторов

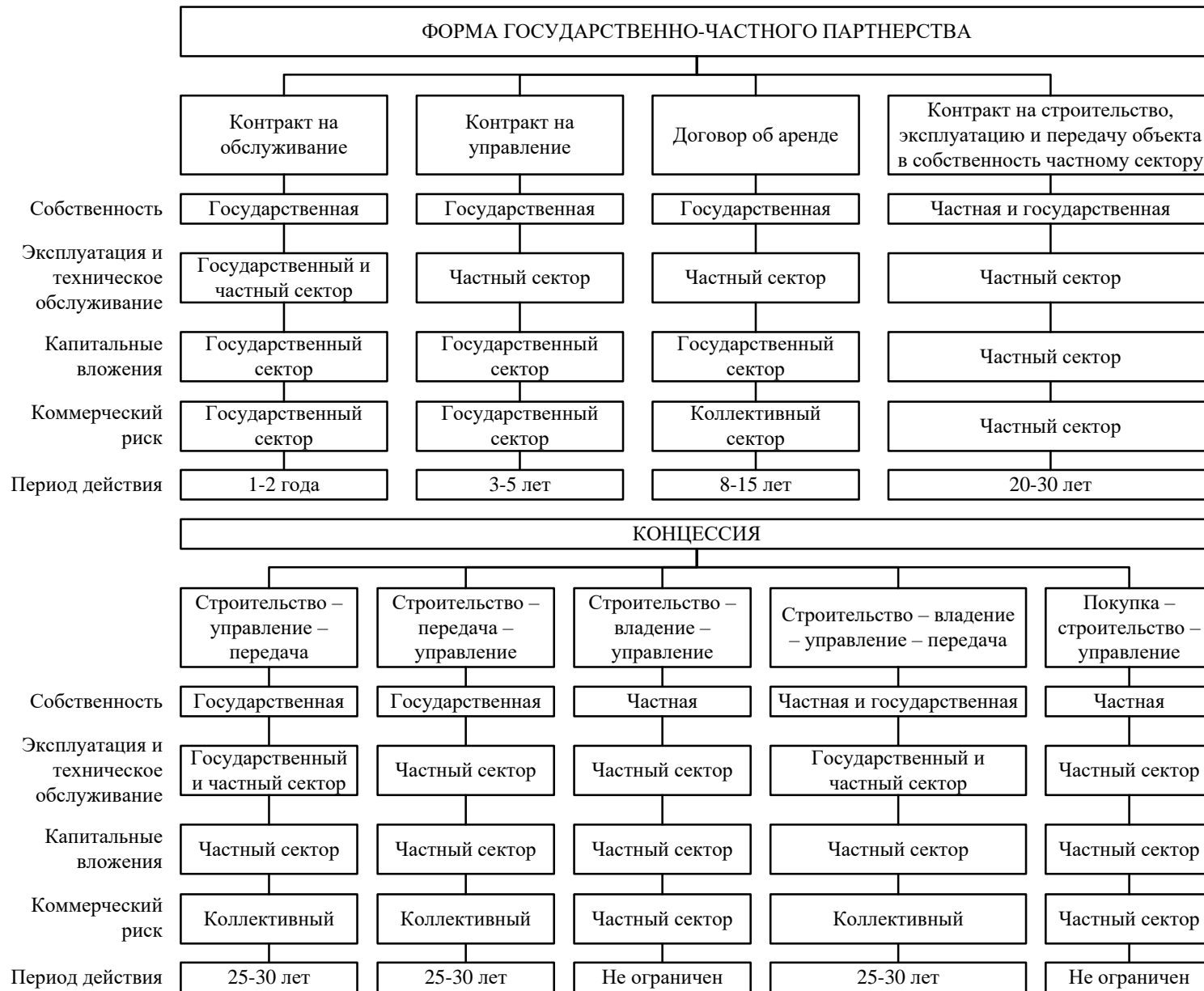


Рисунок 18 – Формы государственно-частного партнерства [24]

Критические факторы успеха	Цели и задачи	Способы и методы достижения
1 Прибыльность ГЧП-проекта для частного партнера, возврат инвестору вложенных средств	Обеспечение получения частным партнером разумной нормы прибыли, минимизация рисков, вложенных частных инвестиций	Государственная поддержка ГЧП-проектов
2 Повышение эффективности использования Бюджетных средств повышение качества доступности услуг, их объема	Снижение затрат бюджета на оказание услуг, гарантируемых государством. Увеличение объема социально-значимых услуг для населения, повышение их доступности и качества	Развитие объектов социально-культурной сферы за счет привлечения частного сектора, включая инвестиции
3 Положительное общественное мнение	Формирование в обществе положительного образа ГЧП	Информационная поддержка ГЧП-проектов. Разъяснительная работа органов власти, экспертного сообществе среди населения о преимуществах государственно-частного партнерства.
4 Наличие компетентных специалистов, обладающих знаниями, умениями, навыками в сфере ГЧП	Умение специалистов участников ГЧП управлять процессами развития ГЧП	Формирование системы обучения для специалистов, участвующих в развитии ГЧП. Установление профессионального стандарта для специалистов в сфере ГЧП
5 Документ, определяющий цели развития ГЧП	Установление реалистичных целей, перспективных направлений, определение проектов, предлагаемых к реализации в рамках ГЧП, форм реализации	Исследование рынка услуг, определение возможностей бюджетного финансирования, определение методов повышения эффективности деятельности объектов СКС и определение потребности в ГЧП-проектах
6 Региональное законодательство о ГЧП	Регулирование порядка взаимодействия органов власти при подготовке и реализации ГЧП-проектов. Определение принципов и форм, применяемых в ГЧП-проектах: - поддержка проектов региональной и муниципальной властью; - бюджетное софинансирование; - осуществление контроля за их реализацией; - конкурсность процедур; распределение рисков, создание благоприятного инвестиционного климата	Подготовка и принятие нормативно-правовых актов, их корректировка с учетом нарабатанной практики
7 Наличие методик, руководящих документов по организации и управлению ГЧП - проектами	Снижение стоимости управления ГЧП за счет стандартизации системы принятия решений, повышения эффективности проектов	Разработка и утверждение методик, руководящих документов по развитию ГЧП, отбору соответствующих проектов, использованию моделей ГЧП
8 Бюджетное финансирование	Финансовое обеспечение успешного выполнения целевых показателей развития государственно-частного партнерства в регионе.	Финансирование разработок методик, руководящих документов, обучения специалистов органов власти в сфере ГЧП, работ на предпроектной стадии; выполнение финансовых обязательств по соглашению ГЧП
9 Проектная документация	Оценка целесообразности проектов с точки зрения использования механизмов ГЧП. Подготовка оптимального выгодного коммерческого предложения потенциальным частным партнерам с учетом требований общественных интересов	Разработка технико-экономического обоснования, подготовка предложений по использованию модели ГЧП. Идентификация рисков ГЧП-проекта и их распределение между партнерами. Разработка и согласование конкурсной документации
10 Конкурс по привлечению частного партнера	Успешная реализация ГЧП-проектов за счет участия квалифицированного частного партнера, мотивированного на эффективную реализацию проекта	Проведение прозрачного и объективного конкурса
11 Мониторинг и контроль за реализацией проектов, включая качество и доступность услуг, обязательств сторон, выполнение установленных показателей	Обобщение опыта проекта и его использование в дальнейшем развитии ГЧП. Принятие своевременных необходимых мер в целях успешной реализации проекта или для его закрытия в случае его неэффективности, нанесения неприемлемого ущерба общественным интересам	Выполнение мониторинговых и контрольных процедур, установленных в нормативно- правовых актах, соглашениях о ГЧП

Рисунок 21 – Матрица критических факторов успеха развития ГЧП в сфере ЖКХ

Таким образом, выгоды для государства от использования государственно-частного партнерства при оказании жилищно-коммунальных услуг, не гарантируемых государством заключаются в увеличении объема услуг при обеспечении необходимого качества и доступности.

Для частных инвесторов – получение нормы прибыли при реализации инвестиционного проекта на базе государственно-частного партнерства, сопоставимой с нормой прибыли, получаемой при осуществлении обычной предпринимательской деятельности в аналогичных условиях.

Все остальные критические факторы успеха являются производными от вышеуказанных.

Отдельный интерес представляет исследование опыта применения ГЧП в сфере ЖКХ в России.

В настоящий момент в России используются три основные модели реализации ГЧП в сфере ЖКХ.

Краткая характеристика указанных моделей представлена на рисунке 22.

Проведенное в рамках выпускной квалификационной работы исследование позволяет сделать вывод о том, что именно в договорах концессии наблюдается баланс интересов частного сектора инвестиций и государства.

Частный сектор имеет более низкую доходность на вложенные инвестиции и длительный срок окупаемости, но при этом льготные условия эксплуатации государственного имущества (например, трубопроводов в рамках обеспечения передачи тепловой энергии и т.д.), а также государственные гарантии.

В целом можно говорить, о консервативном варианте размещения инвестиции с позиции частного сектора.

С точки зрения государства, договоры концессии позволяют решить вопрос с нехваткой бюджетных средств, направляемых на поддержание жилищно-коммунального хозяйства на требуемом уровне, а в ряде случаев имеет место и высвобождение указанных средств за счет экономии и других процессов.



Рисунок 22 – Основные модели реализации ГЧП в сфере ЖКХ в России

Несмотря на большое количество явных преимуществ государственно-частного партнерства имеются и существенные недостатки, сдерживающие его развитие в сфере ЖКХ. Основным из них является отсутствие соответствующей нормативно-правовой базы, что создает правовую неопределенность и нестабильность, и методический аппарат для оценки социальной (бюджетной) и экономической эффективности проекта.

2.2 Методические подходы к оценке экономической эффективности проектов государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ

В соответствии со ст. 9 Федерального закона «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [4] предполагается проведение оценки эффективности инвестиционного проекта.

При проведении оценки эффективности проекта важно понимать, что в теории и практике инвестиционного анализа принято выделять следующие виды эффективности [14, 15, 19, 20]:

- коммерческую (инвестиционную);
- общественную (социально-экономическую и бюджетную).

Коммерческая (инвестиционная) эффективность ГЧП-проекта обеспечивает жизнеспособность проекта, так как формирует заинтересованность частного сектора в его реализации. Ключевые показатели коммерческой эффективности проекта представлены на рисунке 23 [32, 42, 45, 46, 52, 56, 57, 69, 74].

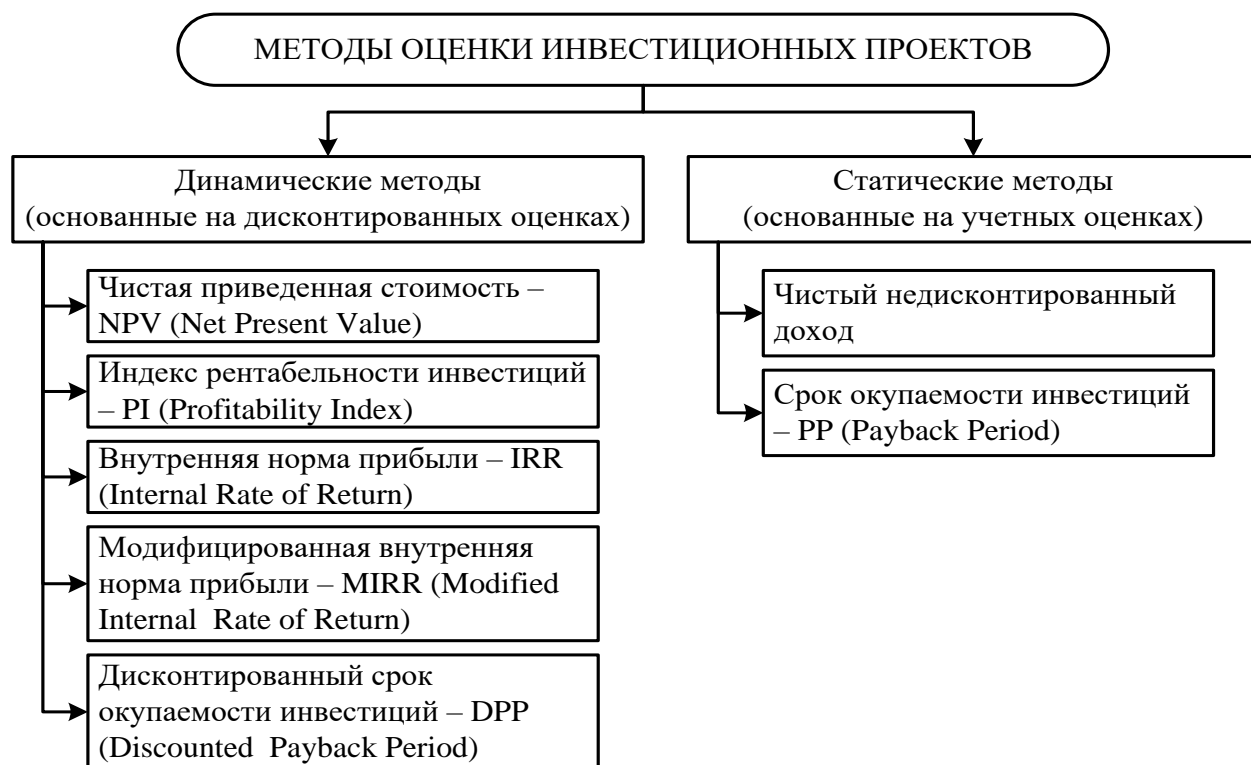


Рисунок 23 – Методы оценки инвестиционных проектов

Чистая приведенная (текущая) стоимость (NPV) является важнейшим аддитивным показателем оценки коммерческой эффективности инвестиционного проекта, который рассчитывается по формуле [8]:

$$NPV = \sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+r)^k} - IC, \quad (1)$$

где NPV – чистый приведенный эффект;

P_k – чистый денежный поток k -год;

r – коэффициент дисконтирования;

n – количество лет прогнозирования;

IC – величины исходной инвестиции.

Критерии оценки исследуемого показателя оценки представлены на рисунке 24.



Рисунок 24 – Условия принятия проекта по методу чистой приведенной стоимости

Если проект предполагает не разовую инвестицию, а последовательное инвестирование финансовых ресурсов в течение m лет, то формула для расчета NPV модифицируется в формулу (2) [8]:

$$NPV = \sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+r)^k} - \sum_{j=1}^m \frac{IC_j}{(1+i)^j}, \quad (2)$$

где i – прогнозируемый средний уровень инфляции.

Метод индекса рентабельности инвестиций является по сути следствием метода чистой текущей стоимости. Индекс рентабельности рассчитывается по формуле (3) [8]:

$$PI = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+r)^k}}{IC}, \quad (3)$$

где PI – индекс рентабельности инвестиций.

Условия принятия проекта по методу индекса рентабельности инвестиций представлены на рисунке 25.



Рисунок 25 – Условия принятия проекта по методу индекса рентабельности инвестиций

Показатель PI характеризует доход на единицу затрат; именно этот критерий наиболее предпочтителен, когда необходимо упорядочить независимые проекты для создания оптимального портфеля в случае ограниченности сверху общего объема инвестиций. В отличие от чистого приведенного эффекта индекс рентабельности является относительным показателем. Благодаря этому он очень удобен при выборе одного проекта из ряда альтернативных, имеющих примерно одинаковые значения NPV, либо при комплектовании портфеля инвестиций с максимальным суммарным значением NPV.

Вторым стандартным методом оценки эффективности инвестиционных проектов является метод определения внутренней нормы рентабельности проекта (internal rate of return, IRR), т.е. такой ставки дисконта, при которой значение NPV равно нулю: $IRR = r$, при котором $NPV = f(r) = 0$.

Иными словами, если обозначить $IC = P_0$, то IRR находится из уравнения [8]:

$$\sum_{k=0}^n \frac{P_k}{(1 + IRR)^k} = 0, \quad (4)$$

где IRR – внутренней нормы рентабельности проекта.

P_0 – нулевой чистый денежный поток.

Показатель IRR показывает ожидаемую доходность проекта и сравнивается со стоимостью капитала.

Условия принятия проекта по методу определения внутренней нормы рентабельности проекта представлены на рисунке 26, где CC – цена капитала.



Рисунок 26 – Условия принятия проекта по методу определения внутренней нормы рентабельности проекта

Практическое применение данного метода как правило предполагает использование встроенной функции MS Excel [22, 58, 65].

Диалоговое окно указанной функции представлено на рисунке 27.

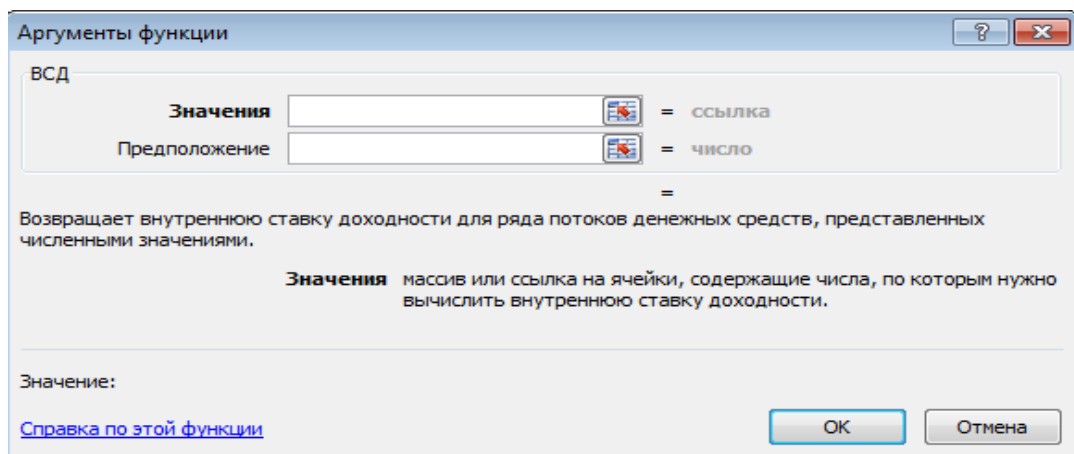


Рисунок 27 – Диалоговое окно функции ВСД

Расчет простого и дисконтированного денежного потока предполагает формирование денежного потока нарастающим итогом. В первом случае речь идет о недисконтированном денежном потоке, а во втором о дисконтированном потоке. В том периоде планирования, в котором денежный поток, составленный нарастающим итогом, меняет знак с «минуса» на «плюс» происходит переход проекта из зоны убытков (восстановления первоначальных инвестиций) в зону прибыли.

2.3 Предложение по совершенствованию методических подходов к оценке общественной (бюджетной) эффективности проектов государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ

В соответствии с действующей нормативной базой в качестве основного показателя оценки коммерческой эффективности проекта является показатель внутренней нормы рентабельности ГЧП-проекта [29, 40, 43, 48, 70]. Критерии его качественной оценки с позиции всех участников ГЧП-проектов представлены на рисунке 28.

Критерий оценки	Значение коэффициента	Коммерческая эффективность
1 внутренняя норма рентабельности менее барьерной ставки	0	Неэффективный
2 внутренняя норма рентабельности выше барьерной ставки, но не более чем в 1,2 раза	1	Низкая
3 внутренняя норма рентабельности превышает барьерную ставку в 1,2-1,5 раза	2	Средняя
4 внутренняя норма рентабельности превышает барьерную ставку более чем в 1,5 раза	3	Высокая



* барьерная ставка - минимальная приемлемая норма доходности

Рисунок 28 – Критерии оценки внутренней нормы рентабельности инвестиций при оценке ГЧП-проектов

Важно отметить, что коммерческая эффективность имеет принципиальное значение для частных инвесторов. Именно на основании результатов оценка

коммерческой эффективности проекта указанная группа инвесторов принимает решения об участии в проекте.

Наряду с коммерческой эффективностью инвестиционных проектов ГЧП необходимо оценивать и бюджетную эффективность, которая имеет принципиальное значение для обоснования участия государства в конкретном рассматриваемом проекте.

Бюджетная эффективность инвестиционных проектов ГЧП в сфере ЖКХ рассчитывается путем сопоставления (деления) чистых дисконтированных расходов бюджетных средств при реализации мероприятий, закладываемых в состав анализируемого проекта, и чистых дисконтированных расходов без реализации указанных мероприятий [49, 71, 73, 44].

Таким образом, бюджетная эффективность формируется за счет экономии бюджетных средств.

Описанный показатель для оценки бюджетной эффективности принято называть коэффициентом бюджетной эффективности.

Значение коэффициента бюджетной эффективности указано на рисунке 29.

Коэффициент бюджетной эффективности ГЧП-проекта		Значение коэффициента	Бюджетная эффективность
1	ниже	0	Неэффективный
2	равняются	1	Низкая
3	превышают, но не более чем в 1,5 раза	2	Средняя
4	превышают более чем в 1,5 раза	3	Высокая

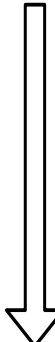


Рисунок 29 – Значение коэффициента бюджетной эффективности ГЧП-проекта

Важно отметить, что кроме указанного коэффициента целесообразно использовать дополнительный коэффициент оценки социально-экономической эффективности проекта на базе ГЧП в сфере ЖКХ.

Расчет данного показателя предлагается проводить по формуле:

$$K_{\text{сэ}} = K_{\text{п}} \times W_{\text{п}} + K_{\text{о}} \times W_{\text{о}} + K_{\text{с}} \times W_{\text{с}} + K_{\text{к}} \times W_{\text{к}} + K_{\text{с/с}} \times W_{\text{с/с}} = \sum_{i=1}^5 P_i, \quad (5)$$

где $K_{\text{сэ}}$ – интегральный показатель общественной (бюджетной) эффективности ГЧП-проекта;

$K_{\text{п}}$ – экспертная оценка соответствия проекта приоритетам социально-экономического развития;

$K_{\text{о}}$ – экспертная оценка влияния проекта на обеспеченность населения услугами ЖКХ;

$K_{\text{с}}$ – экспертная оценка социальной значимости проекта;

$K_{\text{к}}$ – экспертная оценка влияния проекта на качество жизни;

$K_{\text{с/с}}$ – экспертная оценка влияния проекта на себестоимость услуг ЖКХ;

$W_{\text{п}}, W_{\text{о}}, W_{\text{с}}, W_{\text{к}}, W_{\text{с/с}}$ – вес отдельных показателей, входящих в состав интегрального показателя дополнительной оценки общественной эффективности инвестиционного проекта на базе ГЧП в сфере ЖКХ;

P_i – взвешенная экспертная оценка i -ого показателя.

Рабочая форма документа для расчета предлагаемого коэффициента представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Коэффициенты социально-экономической эффективности ГЧП-проекта

Критерий оценки	Значение коэффициента
Коэффициент приоритетов социально-экономического развития ($K_{\text{п}}$)	
Проект в полной мере соответствует приоритетам социально-экономического развития региона	
Проект частично соответствует приоритетам социально-экономического развития региона	
Проект не соответствует приоритетам социально-экономического развития региона	
Коэффициент обеспеченности услугами ($K_{\text{оу}}$)	
Обеспеченность жителей услугами, которые будут получены в результате реализации проекта, ниже нормативной или средней по субъектам Российской Федерации	

Окончание таблицы 1

Критерий оценки	Значение коэффициента
Жители обеспечены услугами, которые будут получены в результате реализации проекта в соответствии с установленными нормативами или незначительно выше норм	
Обеспеченность жителей услугами, которые будут получены в результате реализации проекта, значительно выше нормативной	
Коэффициент социальной значимости (K_{C3})	
В результате реализации проекта населению будет предоставлена возможность пользоваться социально значимыми услугами, которые ранее не предоставлялись	
В результате реализации проекта будет существенно увеличен объем социально значимых услуг для населения муниципального образования, потребность в которых полностью не удовлетворяется	
Коэффициент качества жизни ($K_{KЖ}$)	
В результате реализации проекта будут предоставлены услуги, значительно улучшающие здоровье и продолжительность жизни граждан	
В результате реализации проекта будут предоставлены услуги, не оказывающие значительного влияния на улучшение здоровья и продолжительность жизни граждан	
Коэффициент эффективности издержек ($K_{ЭИ}$)	
Себестоимость социально-значимых услуг, оказываемых объектом ГЧП, в результате реализации ГЧП-проекта будет снижена более чем на 25 %	
Себестоимость социально-значимых услуг, оказываемых объектом ГЧП, в результате реализации ГЧП-проекта не изменится или будет снижена менее чем на 25 %	
Себестоимость социально-значимых услуг, оказываемых объектом ГЧП, в результате реализации ГЧП-проекта повысится	

Если $K_{C3} = 0$, проект неэффективен, не более 0,5 – низкая эффективность, от 0,5 – 1 – средняя, 2 и более – высокая.

Указанный диапазон определен исходя из требований минимальной, но достаточной оценки для принятия решения относительно проекта. В случае необходимости более глубокой оценки указанный (предлагаемый) диапазон значений может быть расширен.

В заключение данного раздела можно сделать следующие выводы:

1. с целью повышения эффективности (социальной и экономической) деятельности российских предприятий ЖКХ предлагается использование зарубежного опыта государственно-частного партнерства;

2. основное преимущество моделей государственно-частного партнерства состоит в существующем потенциале привлечения частных инвестиций в реконструкцию, модернизацию и развитие коммунальной инфраструктуры, что должно гарантироваться правовой и организационной устойчивостью таких моделей;

3. для оценки экономической эффективности проектов ГЧП в сфере ЖКХ предлагается использовать традиционный состав показателей: чистая приведенная стоимость, дисконтированный срок окупаемости, индекс рентабельности, внутренняя норма доходности;

4. для оценки бюджетной эффективности проектов ГЧП в сфере ЖКХ предлагается коэффициент оценки социально-экономической эффективности проекта, который ориентирован на учет следующих параметров: приоритетов социально-экономического развития; обеспеченности услугами; социальной значимости; качества жизни; эффективности издержек.

3 РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА ГРАЖДАНСКО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА В СФЕРЕ ЖКХ И ОЦЕНКА ЕГО ЭФФЕКТИВНОСТИ НА ПРИМЕРЕ ООО «ЖИЛСЕРВИС+»

3.1 Краткая характеристика деятельности ООО «Жилсервис+»

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис+» (ООО «Жилсервис+») создано в 2006 г. основные виды деятельности исследуемой организации представлены на рисунке 30.

Основные виды деятельности	
35.3	Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха
Дополнительные виды деятельности	
37.00	Сбор и обработка сточных вод
41.20	Строительство жилых и нежилых зданий
43.3	Работы строительные отделочные
49.4	Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам
49.41	Деятельность автомобильного грузового транспорта
68.32.1	Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
96.03	Организация похорон и предоставление связанных с ними услуг

Рисунок 30 – Виды деятельности ООО «Жилсервис+» по ОКВЭД
Численность персонала ООО «Жилсервис+» составляет 33 человека.

Организационная структура представлена на рисунке 31.

Организационная структура ООО «Жилсервис+» тяготеет к функциональной, так как вся организация разделена на отдельные элементы по функциональному признаку.

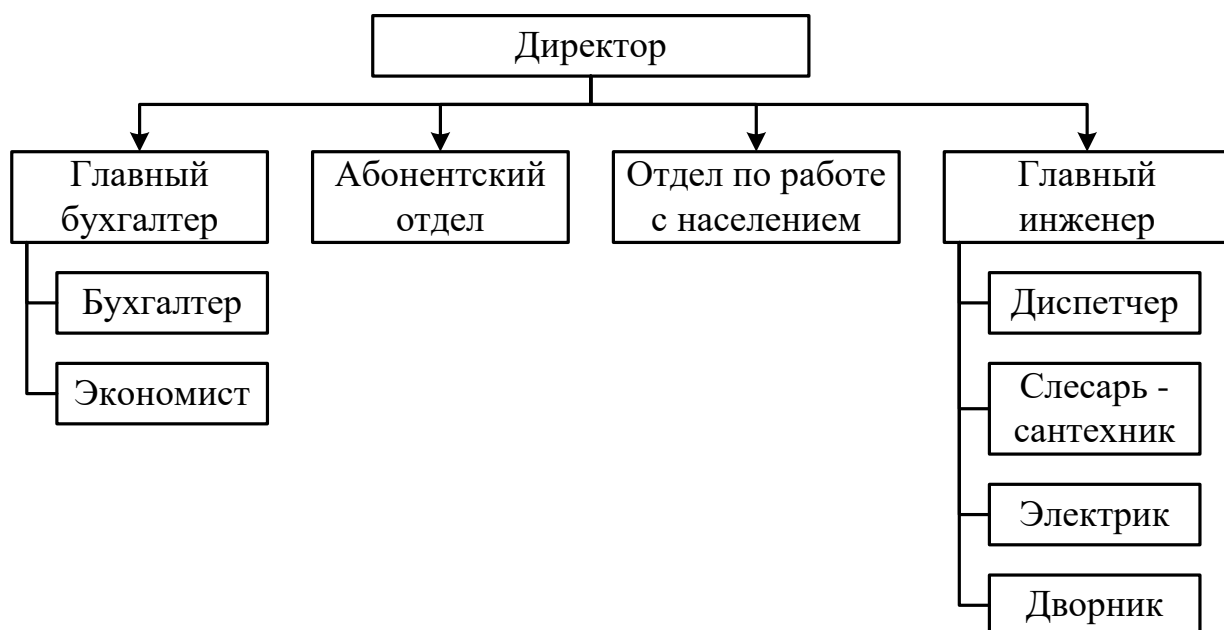


Рисунок 31 – Организационная структура ООО «Жилсервис+»

На рисунке 32 представлены обязанности главного бухгалтера и его сотрудников.

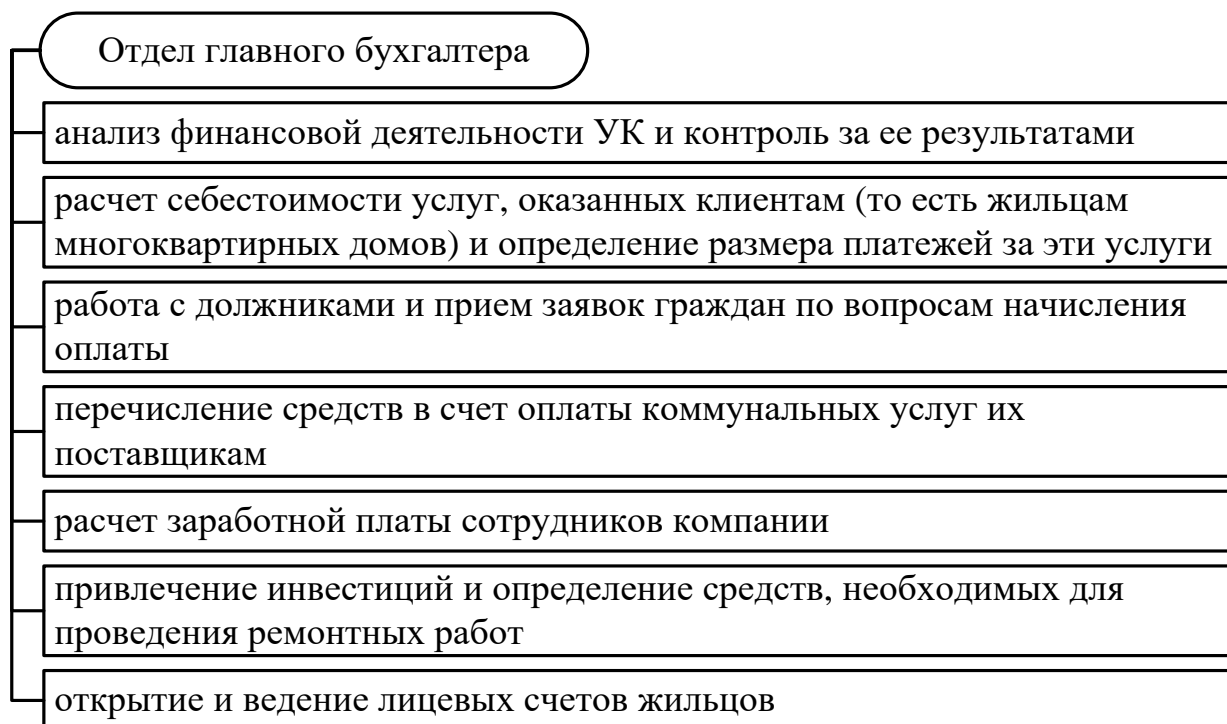


Рисунок 32 – Функции главного бухгалтера

В обязанности абонентского от дела входит:

- заключение договоров между УК и жильцами МКД;

- контроль за корректностью начисления платежей;
- следить за задолженностями жильцов перед УК, при необходимости – готовить документы для взыскания с них дебиторской задолженности.

На рисунке 33 представлены обязанности сотрудников отдела по работе с населением (паспортный стол).

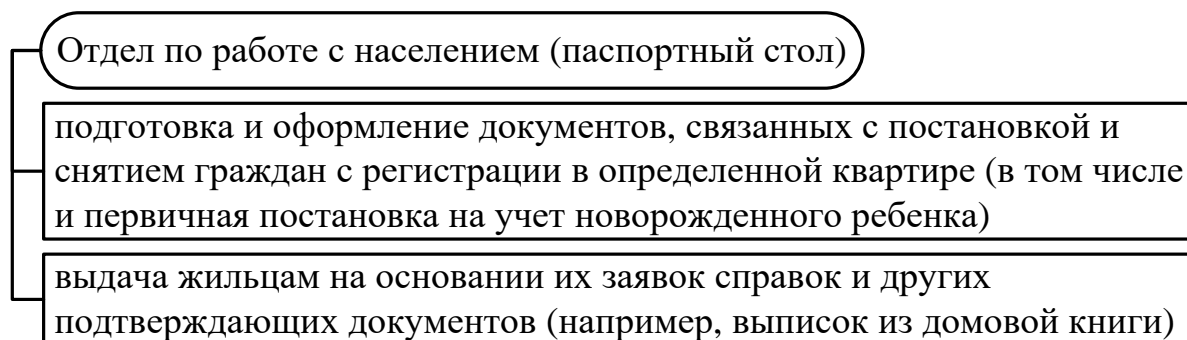


Рисунок 33 – Функции отдела по работе с населением (паспортный стол)

Далее рассмотрим обязанности отдела главного инженера.

Функции диспетчера представлены на рисунке 34.

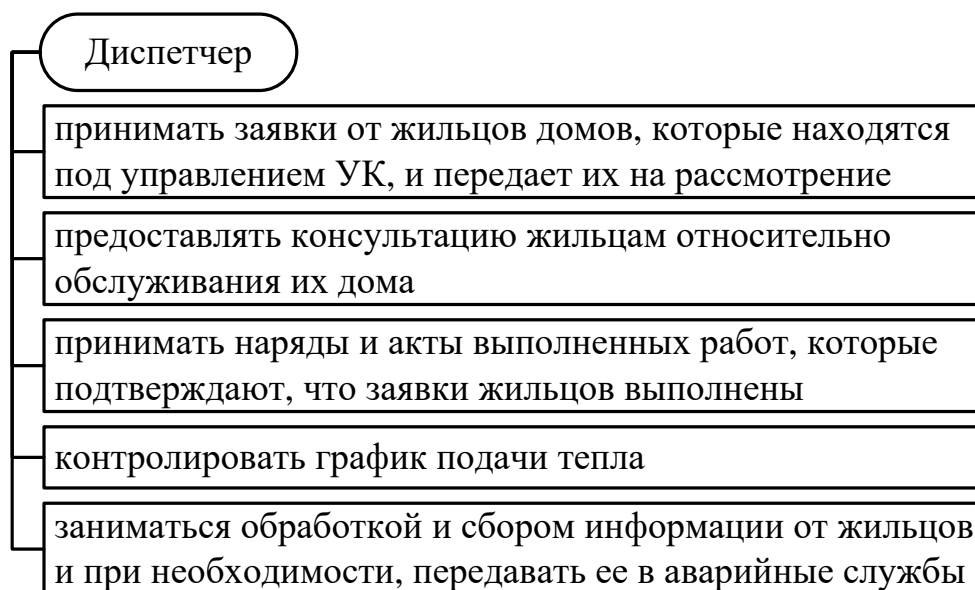


Рисунок 34 – Функции диспетчера

Слесарь-сантехник должен следить за работой и исправностью систем тепло- и водоснабжения, а также принимать необходимые меры по предотвращению поломок или их устранению.

Главное задачей электрик является контроль за работой электросетей и

устранение каких-либо поломок или неполадок в ее функционировании.

На основе вышесказанного, можно охарактеризовать организационную структуру ООО «Жилсервис+» как функциональную, то есть в ней предусмотрено наличие нескольких подразделений, выполняющих свои обобщенные функции.

Преимущества и недостатки данной организационной структуры представлены на рисунке 35.

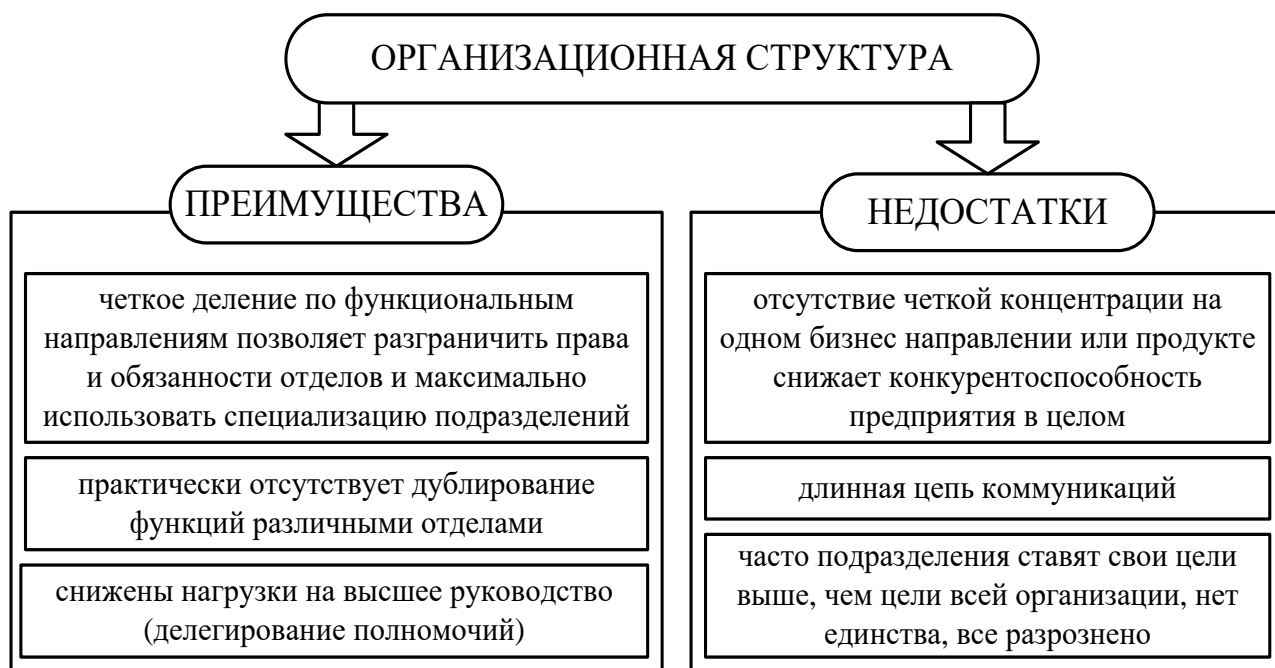


Рисунок 35 – Преимущества и недостатки организационной структуры ООО «Жилсервис+»

В своей деятельности ООО «Жилсервис+» руководствуется действующим законодательством Российской Федерации и использует следующие нормативные документы:

- Жилищный Кодекс Российской Федерации;
- Постановление №124 о правилах при заключении договоров на коммунальные ресурсы;
- Постановление №354 о предоставлении коммунальных услуг;
- Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда №170;
- Правила №307 о порядке предоставления коммунальных услуг;
- Правила пользования системами коммунального водоснабжения № 167;

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- Стандарты раскрытия информации № 731;
- Федеральный закон об энергосбережении и повышении энергетической эффективности №261;
- Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов.

Цели и задачи ООО «Жилсервис+»:

- эффективное управление многоквартирным домом;
- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- рациональное решение вопросов пользования указанным имуществом.

ООО «Жилсервис+» оказывает следующие виды услуг:

- содержание и ремонт жилищного фонда (включая вывоз бытового мусора);
- ремонт кровли, водосточных труб, крылец, цоколя, отмостков, фасадов, остекление окон в подъездах;
- текущий ремонт в подъездах;
- установка детских площадок, а также ремонт уже существующих площадок во дворах;
- дезинфекция, дератизация подвалов жилых домов.

Таким образом, основным направлением деятельности ООО «Жилсервис+» является обеспечение целевого использования и сохранности жилищного фонда, принятого на обслуживание на договорной основе, и оказания услуг.

На обслуживании у ООО «Жилсервис+» в настоящий момент находится 44 многоквартирных домов, общая площадь многоквартирных домов составляет 106 508,4 м², с количеством проживающих 9 465 человек.

3.2 Анализ основных технико-экономических показателей деятельности

ООО «Жилсервис+»

На основании данных бухгалтерской (финансовой) отчетности (приложения А и Б) составим сводную таблицу 2 и проведем анализ основных технико-экономических показателей ООО «Жилсервис+» за 2015 – 2017 гг.

Представим изменение выручки от продаж и себестоимости с учетом управленческих расходов ООО «Жилсервис+» за 2015 – 2017 года на рисунке 36.

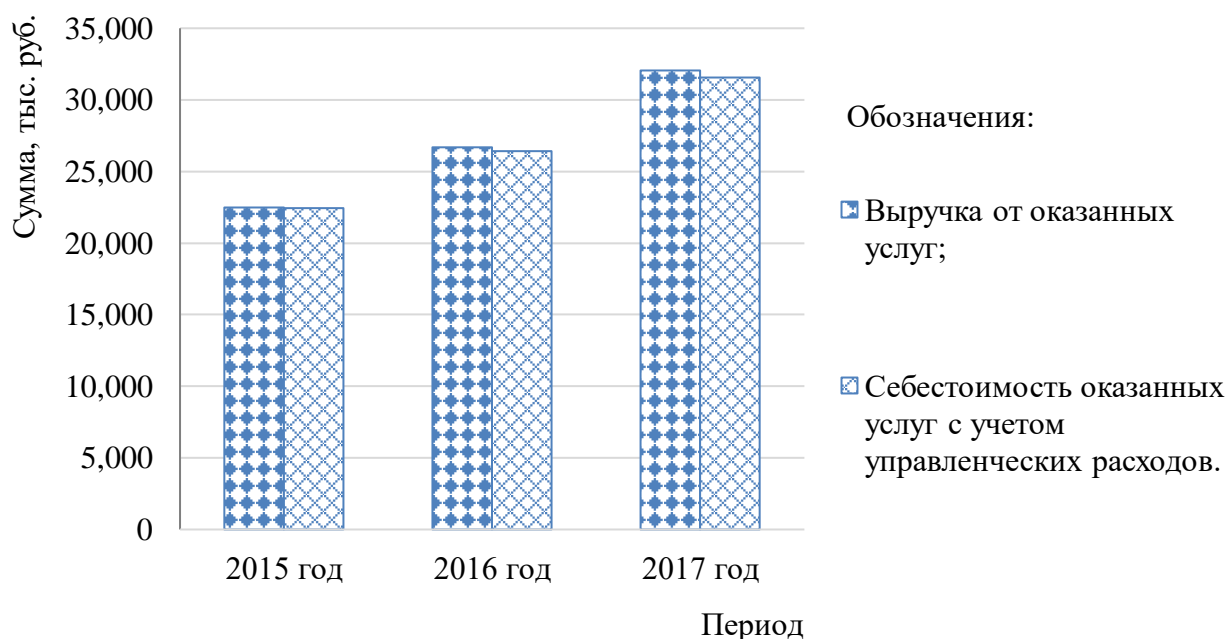


Рисунок 36 – Изменение выручки от продаж и себестоимости с учетом управленческих расходов ООО «Жилсервис+»

Как видно по представленным данным на рисунке 36, что выручка от продаж ООО «Жилсервис+» в 2015-2017 гг. имеет положительную динамику. В 2016 году к уровню 2015 года, выручка от продаж выросла на +4 182 тыс. руб. или на +19 %, а в 2017 году к уровню 2016 года на +5 355 тыс. руб. или на +20 %. Данная тенденция является положительной и связана с ростом объемов оказываемых работ и услуг. Себестоимость оказанных услуг с учетом управленческих расходов имеет также положительную динамику (см. рисунок 30): рост в 2016 году к уровню 2015 году составил + 3 984 тыс. руб. или + 18 %, а в 2017 году к 2016 году + 5 163 тыс. руб. или +20 %.

Таблица 2 – Изменение основных технико-экономических показателей деятельности ООО «Жилсервис+»

Наименование показателя	Значения			Абсолютное отклонение		Цепной темп прироста, %	
	2015 год	2016 год	2017 год	2016/ 2015	2017/ 2016	2016/ 2015	2017/ 2016
Выручка от продаж, тыс. руб.	22 494	26 676	32 032	4 182	5 355	19	20
Себестоимость оказанных услуг с учетом управленческих расходов, тыс. руб.	22 431	26 415	31 578	3 984	5 163	18	20
Прибыль (убыток) от продаж (до налогообложения), тыс. руб.	63	261	453	198	192	315	74
Прочие доходы, тыс. руб.	601	448	622	-153	174	-25	39
Прочие расходы, тыс. руб.	383	404	548	21	144	5	36
Чистая прибыль, тыс. руб.	225	244	422	19	178	9	73
Рентабельность продаж, %	0,28	0,98	1,42	0,70	0,44	250	45
Рентабельность услуг, %	0,28	0,99	1,44	0,71	0,45	252	45
Среднегодовая стоимость основных средств, тыс. руб.	46	178	201	132	23	287	13
Фондоотдача, руб./руб.	489	150	159	-339	9	-69	6
Фондоемкость, руб./руб.	0,002	0,007	0,006	0,005	0,000	226	-6
Численность сотрудников, чел.	23	23	23	0	0	0	0
Среднемесячная заработная плата, руб.	18 254	19 254	19 874	1 000	620	5	3
Производительность труда, тыс. руб./чел.	978	1 160	1 393	182	233	19	20

С учетом того что темп прироста выручки от продаж (+18,6 % в 2016 г. и 20,1 % 2017г.) превышают темп прироста себестоимости с учетом управленческих расходов (+17,8 % в 2016 г. и 19,5 % 2017г.) (рисунок 31), прибыль от продаж выросла в 2016 году к уровню 2015 года на +198 тыс.руб. или на +315 %, в 2017 году к уровню 2016 года на + 192 тыс. руб. или на +74%. Данный факт следует рассматривать как положительный в развитии исследуемой организации и свидетельствует о прибыльности основной деятельности.

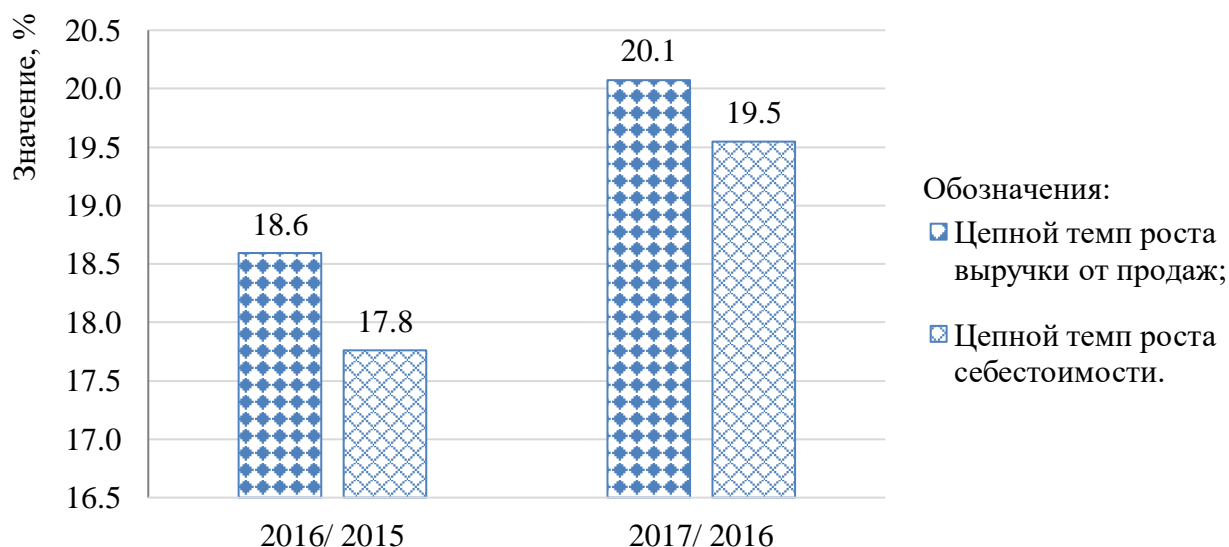


Рисунок 37 – Изменение темпов прироста выручки от продаж и себестоимости с учетом управленческих расходов ООО «Жилсервис+»

Изменение прибыли от продаж представлено на рисунке 38.

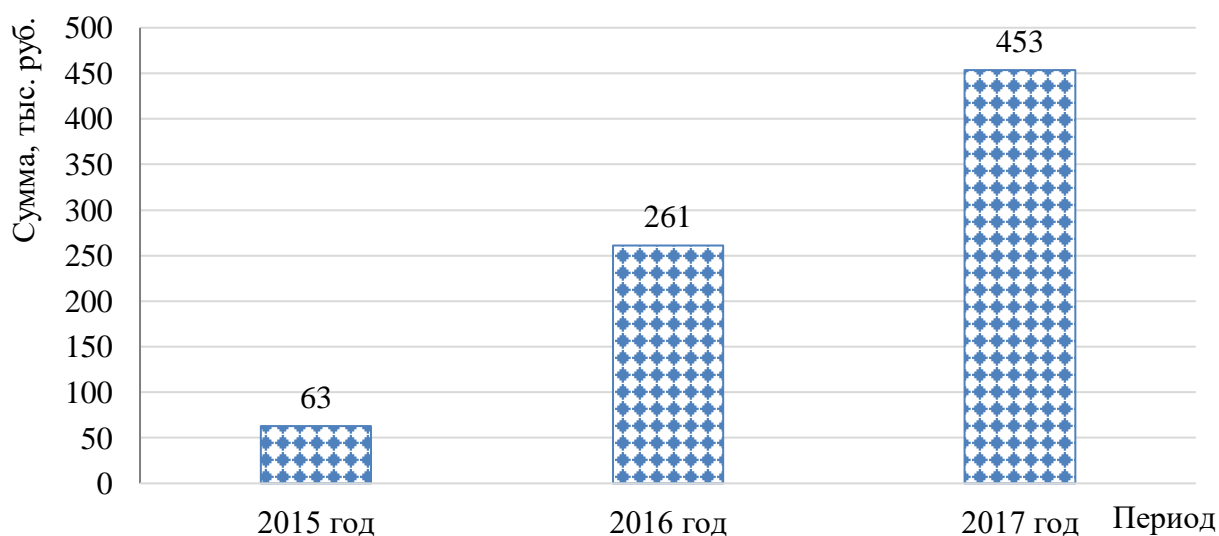


Рисунок 38 – Изменение прибыли от продаж ООО «Жилсервис+» за 2015–2017 гг.

В продолжение анализа основных экономических показателей деятельности ООО «Жилсервис+» проанализируем результат от прочей деятельности общества. Результат представим на рисунке 39.

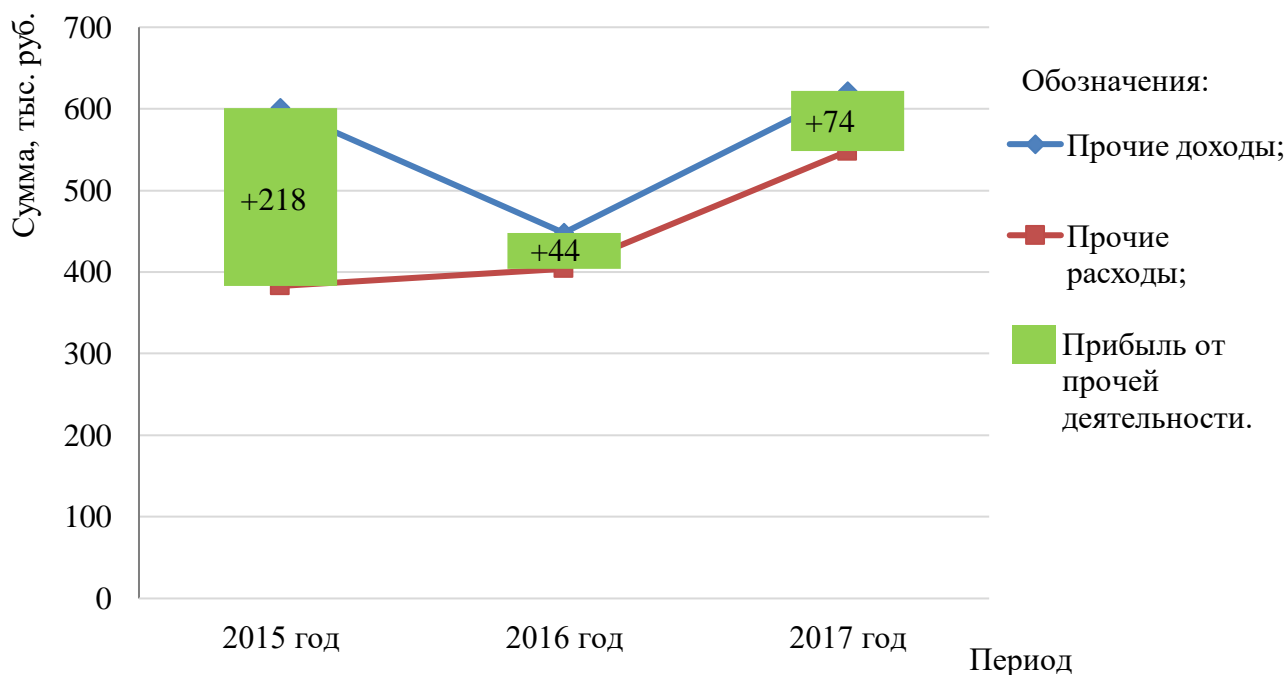


Рисунок 39 – Изменение результата от прочей деятельности ООО «Жилсервис+»

Как видно по представленным данным на рисунке 39, прочие доходы превышают прочие расходы, что обеспечило положительный результат от прочей деятельности и позволило увеличить чистую прибыль предприятия (рисунок 40).

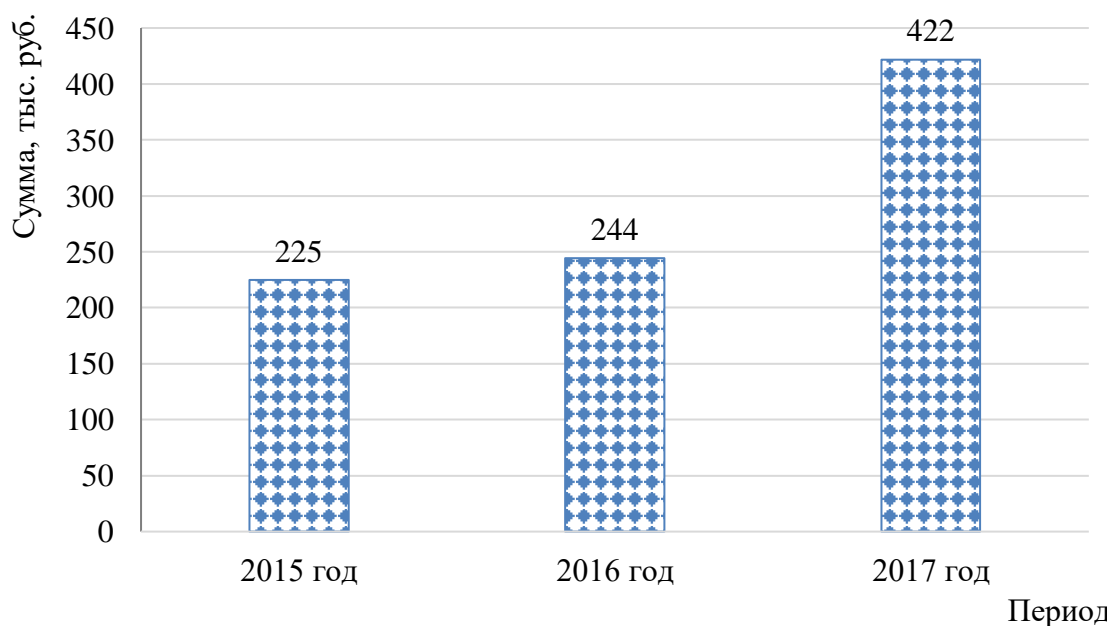


Рисунок 40 – Изменение чистой прибыли ООО «Жилсервис+» за 2015–2017 гг.

На рисунке 40 видно, что чистая прибыль ООО «Жилсервис+» за 2015 – 2017 гг. выросла в 2016 году к уровню 2015 года на +19 тыс. руб. или на +9%, а в 2017 году к уровню 2016 года на + 178 тыс. руб. или +73 %.

В продолжение анализа основных показателей деятельности ООО «Жилсервис+» проанализируем изменение среднегодовой стоимости основных средств и фондоотдачи. Графически результаты представим на рисунке 41.

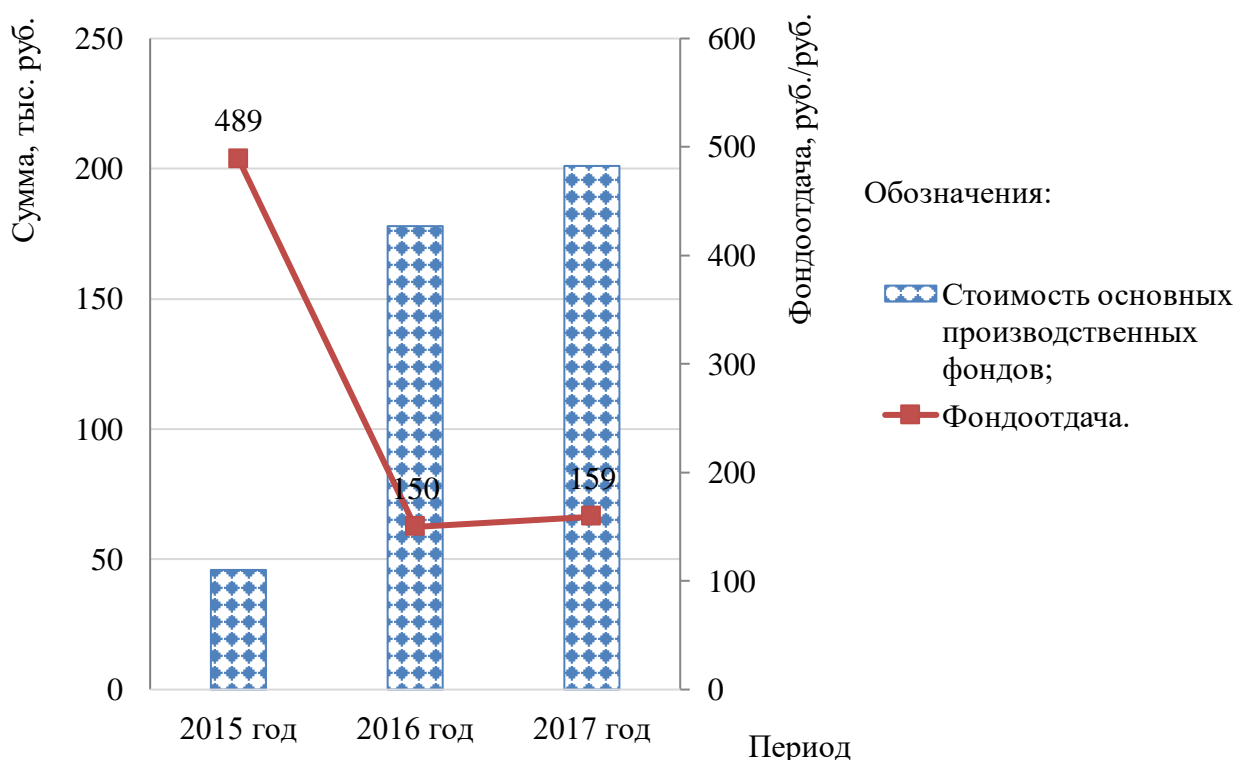


Рисунок 41 – Изменение среднегодовой стоимости основных средств и фондоотдачи ООО «Жилсервис+» за 2015 – 2017гг.

Среднегодовая стоимость основных средств существенно увеличилась за анализируемый период с 46 тыс. руб. в 2015 году до 201 тыс. руб.

Коэффициент фондоотдачи в 2016 году относительно 2015 года снижается на – 69 %, а в 2017 году относительно 2016 года вырос на +13 %, т.е. в 2017 году 1 рубль вложенных средств в основные фонды стал приносить больше прибыли в 2017г. к уровню 2016г. на 6%.

Данный фактор следует рассматривать как положительный в деятельности организации.

В продолжение анализа основных показателей деятельности ООО «Жилсервис+» проанализируем изменение численности, производительности труда и среднемесячной заработной платы.

Графически результаты представим на рисунке 42.

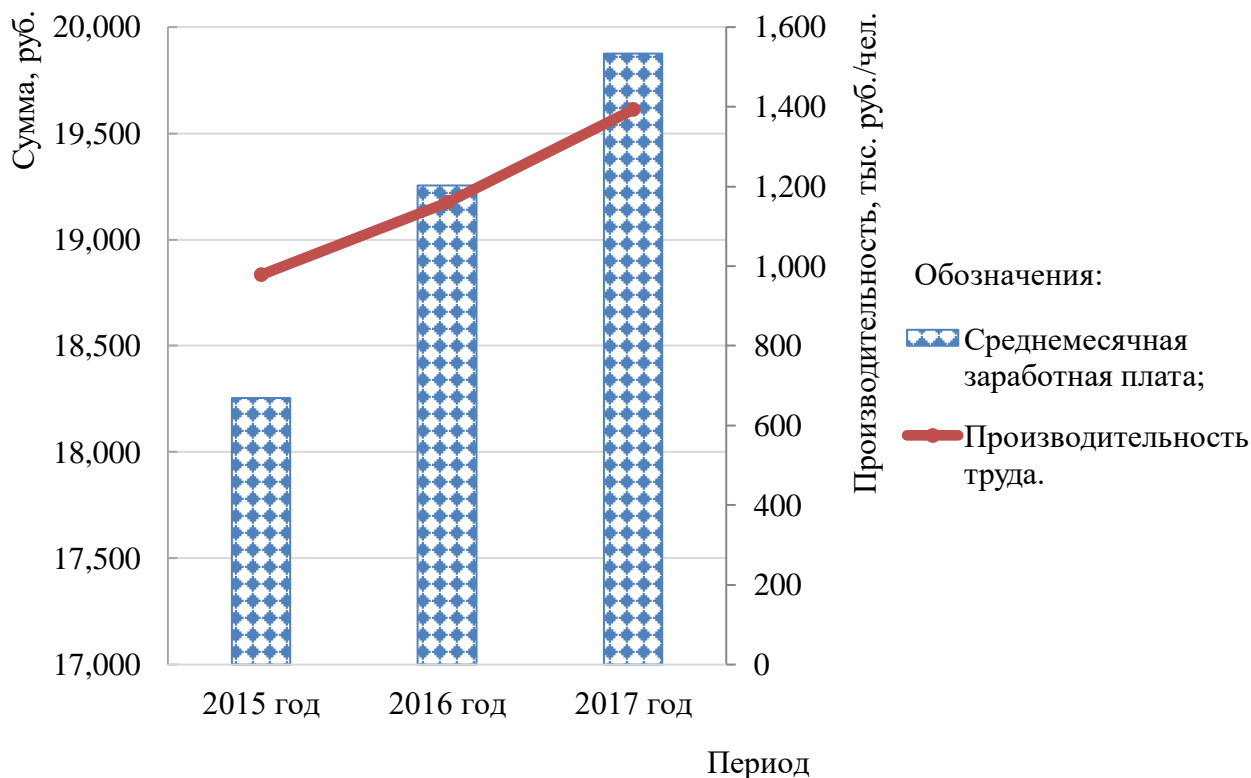


Рисунок 42 – Изменение производительности труда и среднемесячной заработной платы ООО «Жилсервис+»

По данным таблицы 2 численность персонала за анализируемый период не изменилась и составляет 23 человека. Производительность труда выросла, также как и заработная плата персонала. Однако темп прироста заработной платы (+ 5 % в 2016 г. и 3 % 2017г.) ниже темпов прироста производительности труда (+19 % в 2016 г. и 20 % 2017г.), что свидетельствует об эффективной работе с персоналом.

На основе проведенного выше анализа можно сделать следующие выводы:

1) выручка от продаж за анализируемый период выросла на +19 % в 2016г. к уровню 2015г., в 2017г. к уровню 2016г. на + 20 %, что свидетельствует об увеличении оборота организации и росте дохода от основной деятельности;

2) себестоимость с учетом управленческих расходов выросла в 2016 г. к уровню 2015 г. на + 18 %, а в 2017 г. к 2016 году на +20 %, однако темп прироста выручки от продаж (+18,6 % в 2016 г. и 20,1 % 2017г.) превышает темп прироста себестоимости с учетом управленческих расходов (+17,8 % в 2016 г. и 19,5 % 2017г.) что обеспечило рост прибыли от продаж;

3) прибыль от продаж выросла в 2016 году к уровню 2015 года на +315 %, в 2017 году к уровню 2016 года на +74%, что свидетельствует о прибыльности основной деятельности исследуемой организации;

4) чистая прибыль выросла в 2016 году к уровню 2015 года на +19 тыс. руб. или на +9%, а в 2017 году к уровню 2016 года на + 178 тыс. руб. или +73 %.

5) среднегодовая стоимость основных средств существенно увеличилась за анализируемый период с 46 тыс. руб. в 2015 году до 201 тыс. руб., коэффициент фондоотдачи в 2016 году относительно 2015 года снижается на – 69 %, а в 2017 году относительно 2016 года вырос на +13 %, т.е. в 2017 году 1 рубль вложенных средств в основные фонды стал приносить больше прибыли в 2017г. к уровню 2016г. на 6%;

б) темп прироста заработной платы (+ 5 % в 2016 г. и 3 % 2017г.) ниже темпов прироста производительности труда (+19 % в 2016 г. и 20 % 2017г.), что свидетельствует об эффективной работе с персоналом.

В целом, выполненный анализ позволяет сделать вывод, что предприятие является прибыльным и имеет положительную динамику в развитии.

3.3 Расчет экономической и социальной эффективности государственно-частного партнерства в рамках проекта ООО «Жилсервис+»

В рамках государственно-частного партнерства предлагается передача имущества муниципального унитарного предприятия (МУП «ЖРЭУ № 4») ООО «Жилсервис+» на условиях софинансирования модернизации коммунальной инфраструктуры.

Общая информация о МУП «ЖРЭУ № 4» представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Общая информация МУП «ЖРЭУ № 4»

Наименование параметра	Описание параметра
Полное название	Муниципальное унитарное предприятие «Жилищное ремонтно-эксплуатационное управление № 4 г. Магнитогорска»
Уставный капитал	100 000 руб.
Учредители	Администрация г. Магнитогорска Челябинской обл.
Дата государственной регистрации	17.07.1998 г.
ОГРН ИНН КПП ОКПО ОКТМО	1027402063040 присвоен: 18.12.2002 7444023884 745601001 49107910 75738000001
Основной вид деятельности	68.32.1 управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
Дополнительные виды деятельности	1 16.1 распиловка и строгание древесины 2 16.10.9 предоставление услуг по пропитке древесины 3 16.23 производство прочих деревянных строительных конструкций и столярных изделий 4 33.12 ремонт машин и оборудования 5 35.12 передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям 6 35.30.3 распределение пара и горячей воды (тепловой энергии) 7 35.30.5 обеспечение работоспособности тепловых сетей 8 36.00.2 распределение воды для питьевых и промышленных нужд 9 43.2 производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ 10 43.3 работы строительные отделочные 11 68.32.2 управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
Количество судебных дел по состоянию на текущую дату	53 судебных делопроизводства на сумму порядка 6,8 млн. руб. основная причина судебных разбирательств высокая изношенность коммунальной инфраструктуры.

На обслуживании у МУП «ЖРЭУ № 4» в настоящий момент находится 230 домов, общая площадь многоквартирных домов составляет 1 005 420 м², с количеством проживающих 49 479 человек.

Далее на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности (приложения В и Г) составим аналитические таблицы и проведем анализ ликвидности и платежеспособности, а также анализ финансовой устойчивости.

Результаты анализа ликвидности и платежеспособности бухгалтерского баланса МУП «ЖРЭУ №4» представлены в таблицах 4 и 5.

Таблица 4 – Анализ ликвидности МУП «ЖРЭУ № 4» за 2015 – 2017 гг.

Наименование показателя	Период, год			Абсолютное отклонение	
	2015	2016	2017	2016 к 2015	2017 к 2016
Степень ликвидности активов					
Наиболее ликвидные активы (А1)	0	191	107	191	-84
Быстро реализуемые активы (А2)	0	39	0	39	-39
Медленно реализуемые активы (А3)	536	195	9	-341	-186
Труднореализуемые активы (А4)	61 754	60 825	61 628	-929	803
БАЛАНС	62 290	61 250	61 744	х	х
Степень срочности погашения обязательств					
Наиболее срочные обязательства (П1)	108 586	110 835	111 553	2 249	718
Краткосрочные пассивы (П2)	0	0	0	0	0
Долгосрочные пассивы (П3)	0	0	0	0	0
Постоянные пассивы (П4)	-46 296	-49 585	-49 809	-3 289	-224
БАЛАНС	62 290	61 250	61 744	х	х
Излишек (+) или недостаток (-) активов на погашение обязательств					
Платежный излишек (недостаток) по группе А1-П1	-108 586	-110 644	-111 446	-2 058	-802
Платежный излишек (недостаток) по группе А2-П2	0	39	0	39	-39
Платежный излишек (недостаток) по группе А3-П3	536	195	9	-341	-186
Платежный излишек (недостаток) по группе А4-П4	108 050	110 410	111 437	2 360	1 027

Окончание таблицы 4

Наименование показателя	Период, год			Абсолютное отклонение	
	2015	2016	2017	2016 к 2015	2017 к 2016
Условие абсолютной ликвидности баланса					
$A1 \geq П1$	не выполняется	не выполняется	не выполняется		
$A2 \geq П2$	выполняется	выполняется	выполняется		
$A3 \geq П3$	выполняется	выполняется	выполняется		
$A4 \leq П4$	не выполняется	не выполняется	не выполняется		

По результатам анализа ликвидности (таблица 4), можно сделать вывод, что баланс МУП «ЖРЭУ № 4» не ликвидный, 2 условия из 4-х не выполняют условия абсолютной ликвидности баланса. Необходимо отметить, что в 2017 году разрыв по всем неравенствам увеличивается, что является отрицательным моментом в деятельности исследуемой организации.

Далее для проведения анализа и диагностики состояния ликвидности баланса проведем коэффициентный анализ. Результаты расчетов представим в таблице 5.

Таблица 5 – Коэффициентный анализ ликвидности МУП «ЖРЭУ № 4»

Показатели	2015	2016	2017	Темп роста, %	
				2016/2015	2017/2016
Коэффициент текущей ликвидности	0,0049	0,0038	0,0010	78	27
Коэффициент быстрой ликвидности	0,0000	0,0021	0,0010	0	46
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,0000	0,0017	0,0010	0	56
Общий показатель платежеспособности	0,0015	0,0024	0,0010	164	41
Доля оборотных средств в активах предприятия	0,0086	0,0069	0,0019	81	27

На рисунке 43 представлены коэффициенты платежеспособности МУП «ЖРЭУ № 4» за анализируемый период.

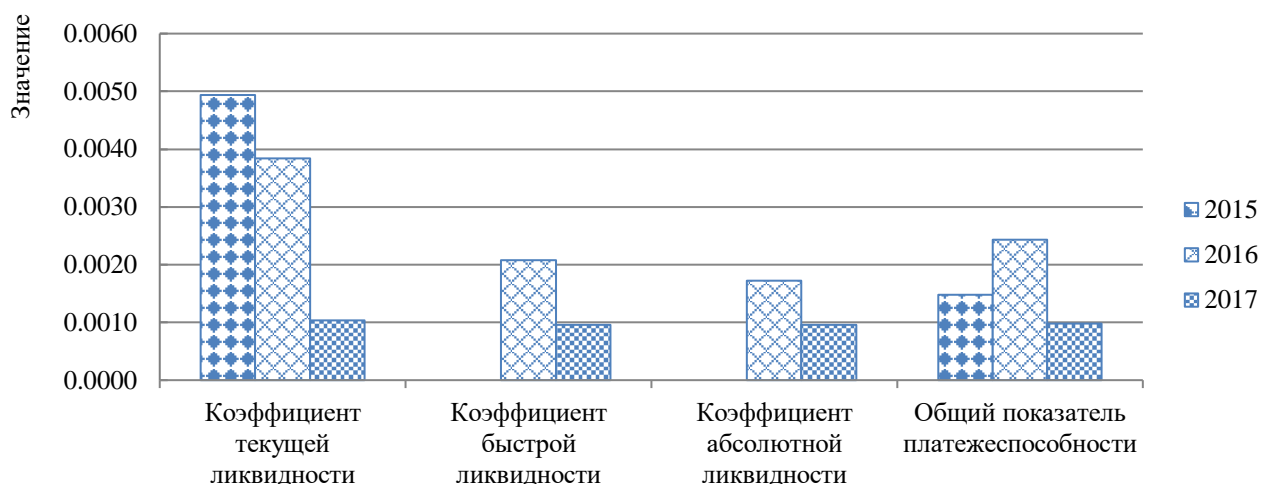


Рисунок 43 – Коэффициентный анализ ликвидности и платежеспособности МУП «ЖРЭУ №4» за 2015 – 2017гг.

Коэффициент абсолютной ликвидности показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена немедленно. Значение коэффициента за анализируемый период не достигло оптимального значения (0,2 – 0,5) и имеет отрицательную динамику, что свидетельствует о том, что предприятие не в состоянии немедленно оплатить обязательства за счет денежных средств всех видов.

Коэффициент текущей ликвидности (критической оценки) характеризует обеспеченность организации оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения обязательств. Значение данного коэффициента также не достигло оптимального уровня (1,5 – 2,5) и имеет отрицательную динамику, что свидетельствует о трудностях в погашении текущих обязательств и требуется сокращать кредиторскую задолженность.

Исходя из вышесказанного, динамика коэффициентов ликвидности и платежеспособности МУП «ЖРЭУ №4» за 2015–2017 гг. не достигают оптимального значения и имеют тенденцию к снижению, что является отрицательным моментом в деятельности исследуемой организации и характеризует неудовлетворительное состояние бухгалтерского баланса.

Далее проведем анализ финансовой устойчивости МУП «ЖРЭУ № 4» за 2015 – 2017 гг. Результаты анализа представим в таблице 6.

Таблица 6 – Анализ финансовой устойчивости МУП «ЖРЭУ № 4»

Показатели	2015	2016	2017	Абсолютное отклонение	
				2016 к 2015	2017 к 2016
Абсолютные показатели финансовой устойчивости					
Источники собственных средств (СК)	-46 296	-49 585	-49 809	-3 289	-224
Внеоборотные активы (ВА)	13 514	12 905	12 587	-609	-318
Долгосрочные кредиты и займы (ДО)	0	0	0	0	0
Краткосрочные кредиты и займы (КК) и кредиторская задолженность (КЗ)	108 586	110 835	111 553	2 249	718
Величина запасов и затрат (материальные оборотные средства) (МОС)	536	195	9	-341	-186
Расчет основных показателей					
Собственные оборотные средства (СОС=СК-ВА)	-59 810	-62 490	-62 396	-2 680	94
Наличие собственных оборотных средств и долгосрочных заемных источников для формирования запасов и затрат (СД=СОС+ДО)	-59 810	-62 490	-62 396	-2 680	94
Общая величина основных источников формирования запасов и затрат (ОИ=СОС+ДО+КК+КЗ)	48 776	48 345	49 157	-431	812
Показатели обеспеченности запасов источниками их формирования					
Излишек (недостаток) собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат (\pm СОС=СОС-МОС)	-60 346	-62 685	-62 405	-2 339	280
Излишек (недостаток) собственных оборотных средств и долгосрочных заемных средств для формирования запасов и затрат (\pm СД=СД-МОС)	-60 346	-62 685	-62 405	-2 339	280
Излишек (недостаток) общей величины основных источников для формирования запасов и затрат (\pm ОИ=ОИ-МОС)	48 240	48 150	49 148	-90	998
Трехкомпонентный показатель типа финансовой устойчивости (S)	(0; 0; 1)	(0; 0; 1)	(0; 0; 1)	x	x

Согласно данным таблицы 6, трехкомпонентный показатель типа финансовой устойчивости показывает, что у МУП «ЖРЭУ № 4» неустойчивое финансовое

состояние: нарушена платежеспособность, возникает необходимость привлечения дополнительных источников финансирования, однако возможно восстановление платежеспособности.

Далее рассмотрим относительные показатели, характеризующие структуру используемого капитала организации с позиции степени финансовой стабильности его развития. На рисунке 44 представим результаты коэффициентного анализа финансовой устойчивости МУП «ЖРЭУ №4» за 2015 – 2017гг.

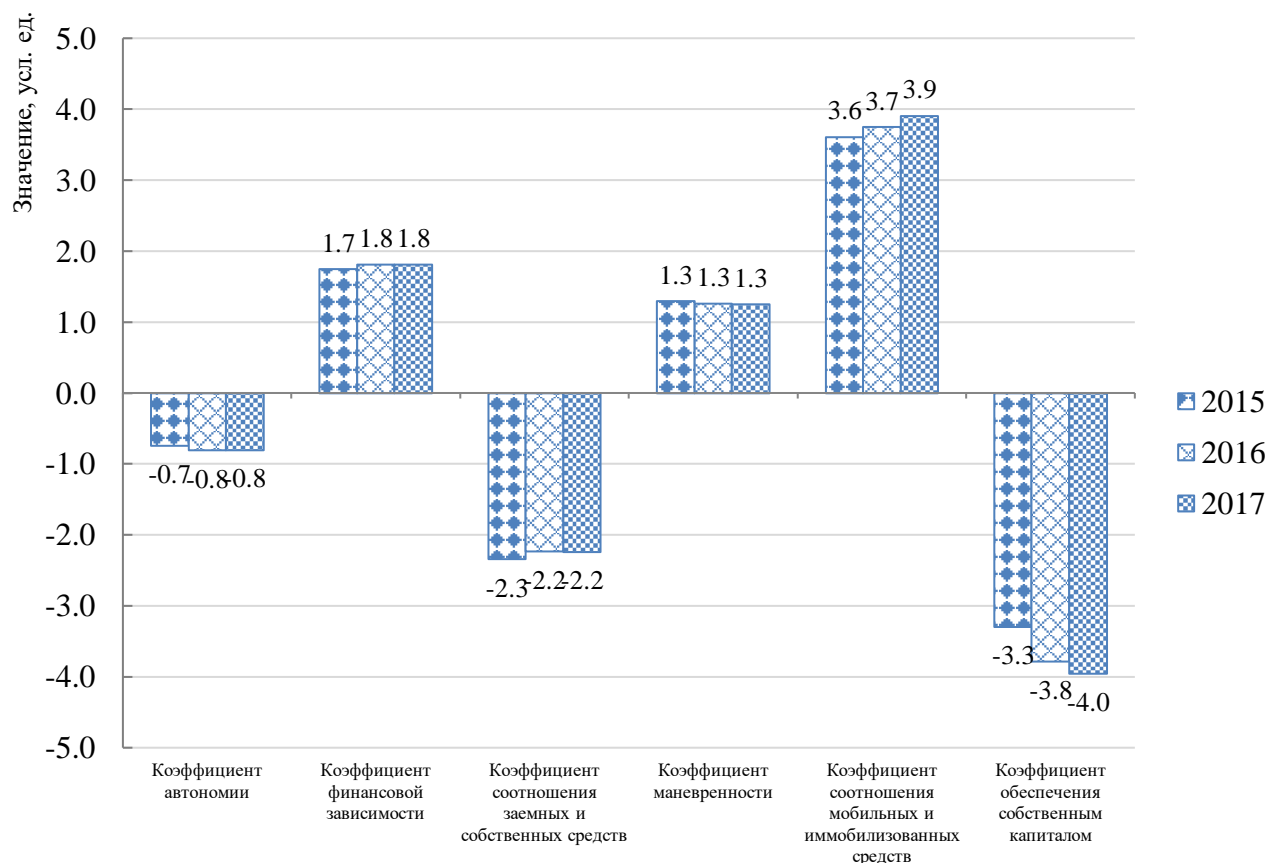


Рисунок 44 – Коэффициентный анализ финансовой устойчивости МУП «ЖРЭУ № 4» за 2015 – 2017гг.

Значение коэффициента автономии отрицательно и снижается, это свидетельствует о том, что в свете долгосрочной перспективы все обязательства не могут быть покрыты собственными средствами и является отрицательным фактом для кредиторов.

По значению коэффициента финансовой зависимости судят о том, насколько организация является независимой от привлечения капитала, принадлежащего

другим организациям. Чем больше удельный вес собственного капитала (собственных средств), тем более стабильной является деятельность организации. Рекомендуемое значение рассматриваемого коэффициента должно составлять не менее 0,5. Значение данного показателя для исследуемой организации за анализируемый период составляет 1,7 – 1,8 пунктов, что существенно выше рекомендуемого значения и свидетельствует о сильной зависимости от других организаций. Основная причина – существенный рост кредиторской задолженности и рост нераспределенного убытка.

Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств за 2015 – 2017гг. с 3,6 до 3,9 пунктов соответственно, что свидетельствует о том, что на предприятии доминируют оборотные активы.

Коэффициент обеспеченности собственными средствами у исследуемой организации имеет отрицательный знак и его значение только снижается с – 3,3 пунктов в 2015 году до – 4,0 пункта в 2017 году, что показывает недостаточность собственных средств для финансирования запасов у предприятия, что в свою очередь свидетельствует о неустойчивом финансовом положении.

Как видно из выше представленных данных в таблице 6 и рисунка 38, почти все основные коэффициенты финансовой устойчивости не соответствуют нормативу и имеют отрицательную тенденцию, что является отрицательным моментом в деятельности исследуемой организации и свидетельствует об ослаблении позиций МУП «ЖРЭУ № 4» на рынке.

В целом, по результатам выполненного анализа ликвидности и платежеспособности, а также анализа финансовой устойчивости, можно сделать вывод, что МУП «ЖРЭУ № 4» находится на грани банкротства: величина собственного капитала имеет отрицательное значение, т. е. деятельность организации убыточна и убыток только растет за анализируемый период.

Смета инвестиционных затрат на модернизацию коммунальной инфраструктуры, согласно проекту, представлена в таблице 7.

Таблица 7 – Смета инвестиционных затрат на модернизацию коммунальной инфраструктуры МУП «ЖРЭУ № 4»

Наименование капитальных затрат	Сумма, тыс. руб.
Установка коллективных приборов учета потребления коммунальных ресурсов и внедрение АСКУПЭ	335
Реконструкцию и строительство систем водоотведения, включая канализационные очистные сооружения	732
Модернизация и реконструкция электрических сетей и оборудования	781
Установка экономичного оборудования уличного освещения, замена ламп накаливания на современные	426
Модернизация сетей теплоснабжения, в том числе путем внедрения новых технологий и материалов, предизолированных труб, бестраншейной прокладки трубопроводов, автоматизированных тепловых пунктов, установки приборов учета	1 133
Итого капитальных затрат	3 406

Итого капитальные затраты на реализацию проекта по модернизации коммунальной инфраструктуры МУП «ЖРЭУ № 4» составили 3,406 млн. руб.

Реализация инвестиционного проекта будет осуществлена за счет собственных средств организации.

Интервал планирования определим 10 лет – срок полезного использования оборудования.

Ставку дисконтирования примем равную стоимости доступного кредита 14%.

Далее сформируем денежные потоки по инвестиционному проекту.

В качестве притоков денежных средств, возникающих при реализации данного проекта будут:

- дополнительный дохода от оказания услуг, работ в соответствии с потребностью;
- дополнительные амортизационные отчисления, возникающие по приобретаемым основным средствам.

Дополнительный доход от реализации предложенного проекта составит рост выручки на 15% от достигнутого уровня в последнем отчетном периоде.

Далее рассчитаем оттоки денежных средств.

В качестве оттоков денежных средств, возникающих при реализации данного проекта приняты:

– необходимые первоначальные инвестиционные затраты, связанные с приобретением активов;

– полные текущие затраты, связанные с эксплуатацией проекта (рост затрат на 8 % от достигнутого уровня в последнем отчетном периоде с учетом модернизации коммунальной инфраструктуры);

– налоговые платежи в бюджет (налог на имущество, налог на прибыль и другие обязательные налоги).

Ставка налога на имущество составляет 2,2% в год от остаточной стоимости оборудования.

Подробный расчет данного налога приведен в таблице 8.

Прирост текущих затрат, связанные с эксплуатацией проекта по основным калькуляционным статьям для управляющих компаний жилищно-коммунального хозяйства представлен в таблице 9.

Ставка налога на прибыль составляет 20% в год.

Расчет налога на прибыль приведен в таблице 10.

На основании вышесказанного сформируем денежный поток, на весь интервал планирования. Результаты расчетов сведем в таблицу 10.

Расчет основных показателей инвестиционного проекта представлен в таблице 11.

Таблица 11 – Показатели эффективности инвестиционного проекта

Наименование показателя	Значение показателя
Чистая текущая стоимость, тыс. руб.	7 705
Внутренняя норма доходности (ВНД), %	42%
Срок окупаемости (дисконтированный), лет	1 года 11 месяцев
Индекс рентабельности инвестиций	2,26

Таблица 10 – Формирование денежного потока по инвестиционному проекту

70

Наименование показателя	Интервал планирования, год											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Инвестиционные затраты, тыс. руб.	-3 406											
Выручка от продаж (нетто), тыс. руб.	0	4 805	4 805	4 805	4 805	4 805	4 805	4 805	4 805	4 805	4 805	4 805
Расходы, связанные с эксплуатацией проекта, тыс. руб.	0	-2 526	-2 526	-2 526	-2 526	-2 526	-2 526	-2 526	-2 526	-2 526	-2 526	-2 526
Прибыль от продаж, тыс. руб.	0	2 278	2 278	2 278	2 278	2 278	2 278	2 278	2 278	2 278	2 278	2 278
Налог на имущество, тыс. руб.	0	-67	-60	-52	-45	-37	-30	-22	-15	-7		0
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	0	2 211	2 219	2 226	2 234	2 241	2 248	2 256	2 263	2 271		2 278
Налог на прибыль, тыс. руб.	0	-442	-444	-445	-447	-448	-450	-451	-453	-454		-456
Прибыль после налогообложения, тыс. руб.	0	1 769	1 775	1 781	1 787	1 793	1 799	1 805	1 811	1 817		1 823
Амортизационные отчисления, тыс. руб.	0	341	341	341	341	341	341	341	341	341		341
Денежный поток, тыс. руб.	-3 406	2 109	2 115	2 121	2 127	2 133	2 139	2 145	2 151	2 157		2 163
Денежный поток нарастающим итогом, тыс. руб.	-3 406	-1 297	819	2 940	5 068	7 201	9 340	11 486	13 637	15 795		17 958
Конфидент дисконтирования	1,000	1,140	1,300	1,482	1,689	1,925	2,195	2,502	2,853	3,252		3,707
Дисконтированный денежный поток, тыс. руб.	-3 406	1 850	1 628	1 432	1 260	1 108	975	857	754	663		584
Дисконтированный денежный поток нарастающим итогом, тыс. руб.	-3 406	-1 556	72	1 504	2 763	3 872	4 846	5 704	6 458	7 121		7 705

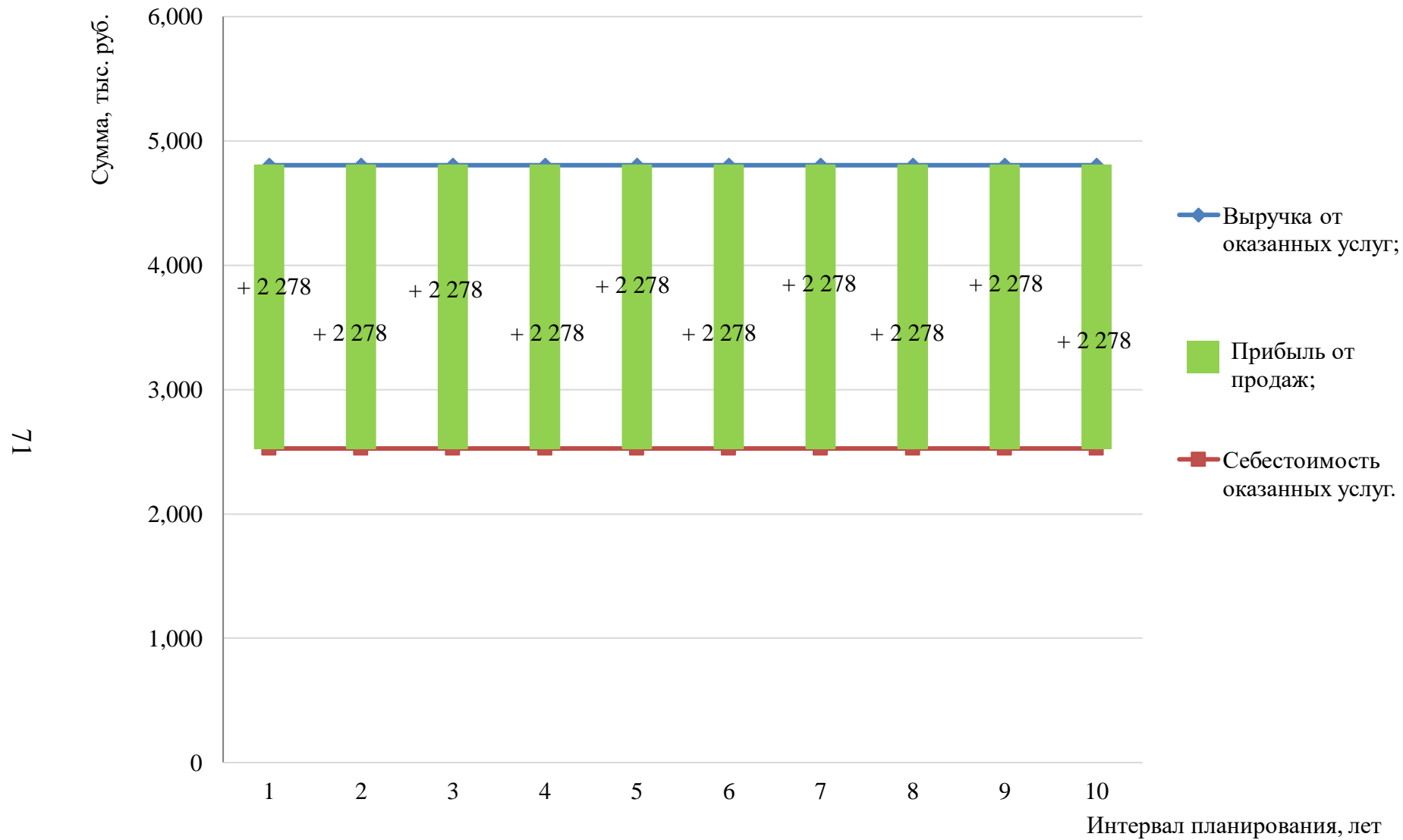


Рисунок 45 – Выручка от продаж, текущие затраты и прибыль от продаж

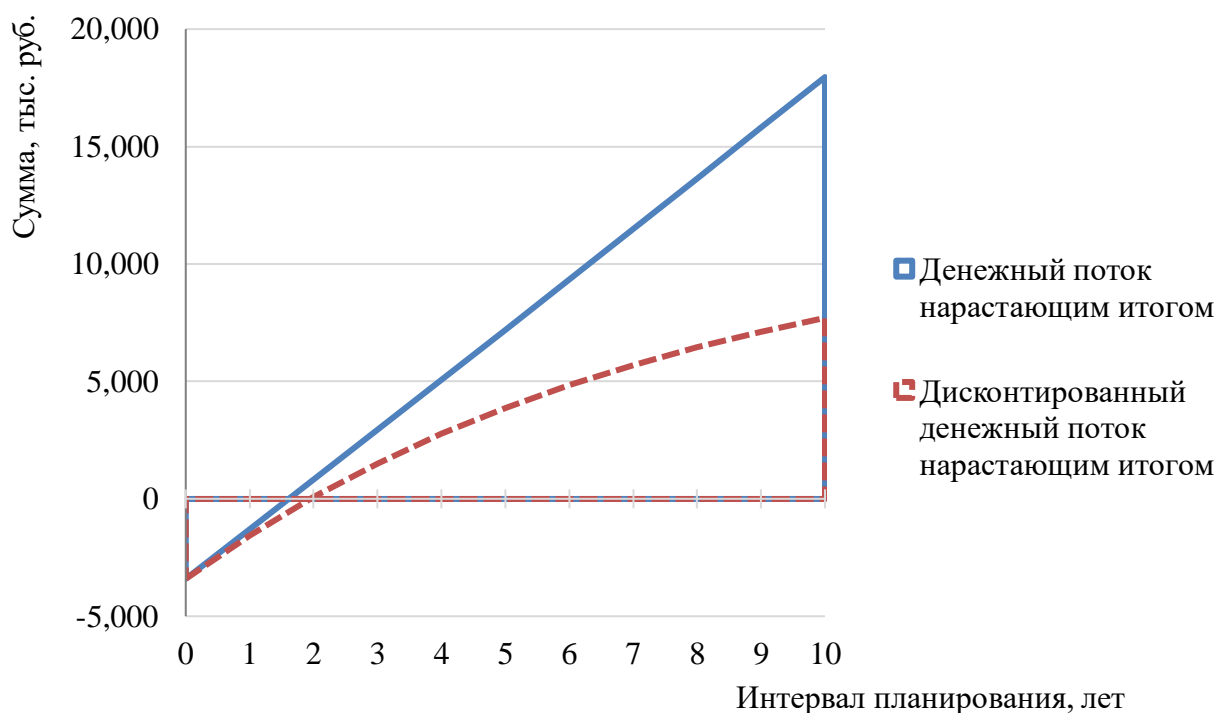


Рисунок 46 – Денежные потоки

Как видно из таблицы 11, все показатели эффективности соответствуют общепринятым нормативам. Следовательно, проект может быть признан эффективным и целесообразным для разработки.

На основании проведенных ранее расчетов составим таблицу 12 с прогнозными технико-экономическими показателями после передачи МУП «ЖРЭУ № 4» в рамках государственно-частного партнерства на условиях софинансирования модернизации коммунальной инфраструктуры.

Таблица 12 – Прогнозные технико-экономические показатели после проведения предлагаемых мероприятий для ООО «Жилсервис+»

Наименование показателя	2017 год	Прогноз	Абсолютное отклонение	Темп роста, %	Темп прироста, %
Выручка от продаж, тыс. руб.	32 032	36 836	4 805	115	15
Себестоимость оказанных услуг с учетом управленческих расходов, тыс. руб.	31 578	34 104	2 526	108	8
Прибыль (убыток) от продаж, тыс. руб.	453	2 732	2 278	603	503

Окончание таблицы 12

Наименование показателя	2017 год	Прогноз	Абсолютное отклонение	Темп роста, %	Темп прироста, %
Сальдо прочих доходов и расходов, тыс. руб.	74	7	-67	9	-91
Прибыль (убыток) до налогообложения, тыс. руб.	527	2 738	2 211	519	419
Налог на прибыль, тыс. руб.	105	548	442	519	419
Чистая прибыль, тыс. руб.	422	2 191	1 769	519	419
Рентабельность продаж, %	1,42	7,42	6,00	524	424
Рентабельность услуг, %	1,44	8,01	6,57	558	458

На рисунке 47 наглядно представлено как изменится выручка от продаж организации, себестоимость и прибыль от продаж.

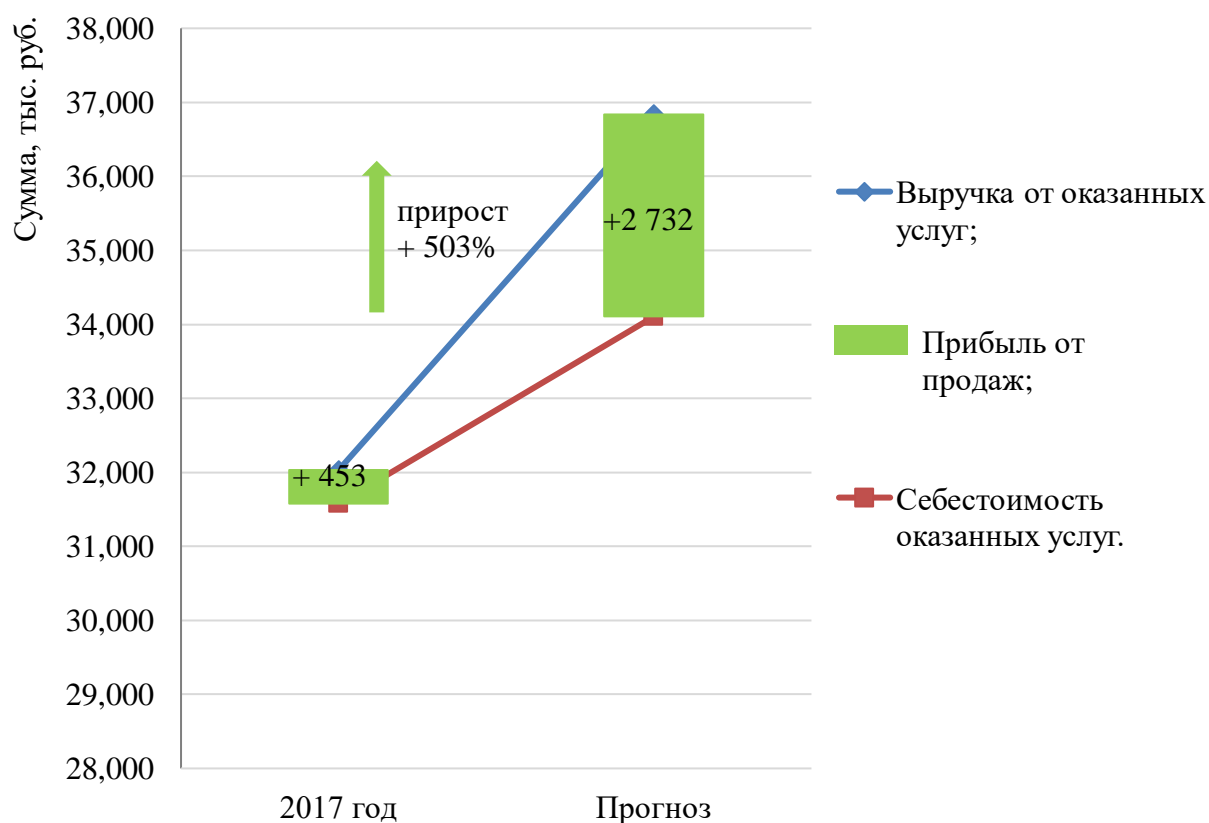


Рисунок 47 – Изменение выручки от продаж, себестоимости и прибыли от продаж после внедрения мероприятий

По представленным данным в таблице 12 и на рисунке 48, видим положительную динамику по всем технико-экономическим показателям.

Выручка от продаж вырастит на + 4 805 тыс. руб. или на +15 %, себестоимость увеличится на + 2 526 тыс. руб. или на +8 %, в связи с чем прибыль от продаж увеличится более чем в 6 раз или на + 2 278 тыс. руб.

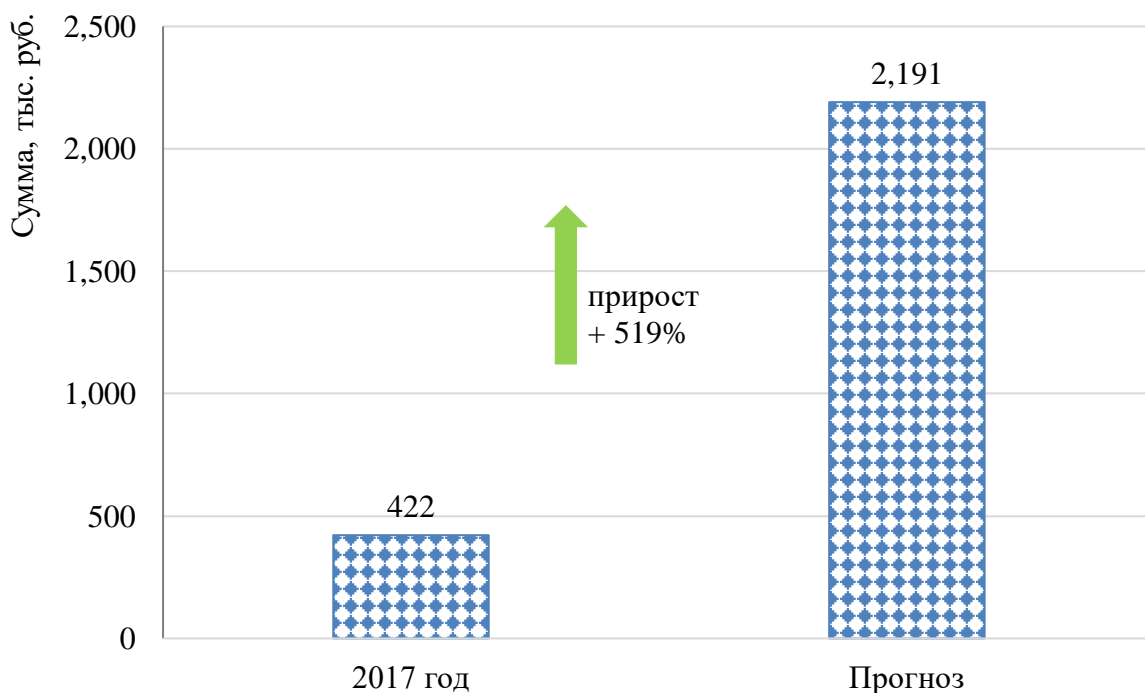


Рисунок 48 – Изменение чистой прибыли ООО «Жилсервис+»

Чистая прибыль организации при прочих равных условия вырастит на + 1 769 тыс. руб. или на + 419%

Все вышесказанное еще раз подтверждает, что после передачи МУП «ЖРЭУ №4» в рамках государственно-частного партнерства на условиях софинансирования модернизации коммунальной инфраструктуры ООО «Жилсервис+» повысит свою эффективность и прибыльность.

Для оценки бюджетной эффективности анализируемого инвестиционного проекта по передаче МУП «ЖРЭУ №4» в рамках государственно-частного партнерства воспользуемся методическим подходом, который детально описан в разделе 2.2 настоящей выпускной квалификационной работы.

Расчет бюджетной эффективности методом экспертных оценок в формате качественного показателя выполнен в таблице 13. При этом важно отметить, что

для целей оценки настоящего проекта предполагается равная оценка значимости каждого из параметра модели, т.е. расчет выполняется без учета весовых коэффициентов, так как они признаются равнозначными.

Таблица 13 – Расчет бюджетной эффективности методом экспертных оценок

Критерий оценки	Значение коэффициента	Оценка при реализации проекта
Коэффициент приоритетов социально-экономического развития (Кп)		
Проект в полной мере соответствует приоритетам социально-экономического развития региона	1	1
Проект частично соответствует приоритетам социально-экономического развития региона	0,5	
Проект не соответствует приоритетам социально-экономического развития региона	0	
Коэффициент обеспеченности услугами (К_{оу})		
Обеспеченность жителей услугами, которые будут получены в результате реализации проекта, ниже нормативной или средней по субъектам Российской Федерации	1	0,5
Жители обеспечены услугами, которые будут получены в результате реализации проекта в соответствии с установленными нормативами или незначительно выше норм	0,5	
Обеспеченность жителей услугами, которые будут получены в результате реализации проекта, значительно выше нормативной	0	
Коэффициент социальной значимости (К_{сз})		
В результате реализации проекта населению будет предоставлена возможность пользоваться социально значимыми услугами, которые ранее не предоставлялись	2	1
В результате реализации проекта будет существенно увеличен объем социально значимых услуг для населения муниципального образования, потребность в которых полностью не удовлетворяется	1	
Коэффициент качества жизни (К_{кж})		
В результате реализации проекта будут предоставлены услуги, значительно улучшающие здоровье и продолжительность жизни граждан	2	2
В результате реализации проекта будут предоставлены услуги, не оказывающие значительного влияния на улучшение здоровья и продолжительность жизни граждан	1	
Коэффициент эффективности издержек (К_{эи})		
Себестоимость социально-значимых услуг, оказываемых объектом ГЧП, в результате реализации ГЧП-проекта будет снижена более чем на 25 %	2	2
Себестоимость социально-значимых услуг, оказываемых объектом ГЧП, в результате реализации ГЧП-проекта не изменится или будет снижена менее чем на 25 %	1	
Себестоимость социально-значимых услуг, оказываемых объектом ГЧП, в результате реализации ГЧП-проекта повысится	0,5	

По выставленным экспертным оценкам рассчитаем коэффициент социально-экономической эффективности ГЧП-проекта (см. формула б)

$$K_{CE} = 1 \times 0,5 \times 1 \times 2 \times 2 = 2 \quad (6)$$

Коэффициент социально-экономической эффективности предложенного ГЧП-проекта равен 2, соответственно у данного проекта высокая эффективность.

В заключение данного раздела можно сделать следующие выводы:

1. ООО «Жилсервис+» является управляющей компанией, основным видом деятельности которой является обеспечение целевого использования и сохранности жилищного фонда, принятого на обслуживание на договорной основе, и оказания соответствующих услуг;

2. выполненный анализ основных технико-экономических показателей позволяет сделать вывод, что ООО «Жилсервис+» является прибыльным и имеет положительную динамику в развитии. Следовательно, можно говорить о наличии инвестиционной привлекательности и кредитоспособности исследуемой организации;

3. суть проекта, рассматриваемого в рамках выпускной квалификационной работы, заключается в передаче имущества муниципального унитарного предприятия (МУП «ЖРЭУ № 4») ООО «Жилсервис+» на условиях софинансирования модернизации коммунальной инфраструктуры;

4. оценка экономической эффективности, выполненная по традиционной методике, показала, что все показатели эффективности соответствуют общепринятым нормативам. Следовательно, проект обладает экономической эффективностью;

5. оценка бюджетной эффективности, выполненная по предлагаемой методике, позволила сделать вывод о высокой бюджетной эффективности исследуемого (анализируемого) проекта.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Жилищно-коммунальное хозяйство является отраслью имеющей стратегическое назначение и гарантированный спрос со стороны населения. Однако, несмотря на это, вопросы управления финансовыми ресурсами в указанных компаниях стоят достаточно остро. Рост прибыли должен создавать в указанных компаниях финансовую базу (основу) для самофинансирования, расширенного воспроизводства объектов жилищно-коммунального хозяйства, решения проблем социального характера и других вопросов. Однако прибыли российских управляющих компаний в настоящее время не достаточно для решения указанных проблем. Возможным решением является реализация проектов на базе государственно-частного партнерства.

Целью работы являлась разработка проекта государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства и оценка его эффективности, как с позиции частных инвесторов, так и государства, на примере ООО «Жилсервис+».

Для достижения поставленной цели в рамках настоящей выпускной квалификационной работы были решены следующие задачи:

- проанализированы проблемы и перспективы развития жилищно-коммунального хозяйства России на современном этапе его развития;
- определена специфика проектов государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, сформулирован подход к оценке общественной (социально-бюджетной) и коммерческой эффективности данных проектов;
- разработан проект государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства на примере ООО «Жилсервис+» и выполнена оценка его эффективности.

По результатам решения первой задачи, поставленной в выпускной квалификационной работы для достижения ее цели, были сделаны следующие

ВЫВОДЫ:

1) начиная с 1991 года в сфере ЖКХ появляется понятие «частная собственность», как в принципе и во всей экономике России. Указанное понятие заложило принципиально новый подход к функционированию всей системы жилищно-коммунального хозяйства: происходит переход от планового управления в рамках всей страны к управлению в условиях рынка, где основные законы, формируются рыночной конъюнктурой;

2) государство полностью отказывается от государственных инвестиций в строительство объектов жилого назначения и централизованного обеспечения граждан России жильем;

3) государство постепенно переносит финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме на население;

4) сфера жилищно-коммунального хозяйства переходит полностью в рыночный сектор экономики, и становится одним из потенциальных сегментов частных инвестиций;

5) инвестиционная привлекательность объектов жилищно-коммунального хозяйства недостаточно высока для частных инвесторов: существенная сумма капитальных вложений, умеренная доходность (консервативный тип инвестиций с точки зрения классификации по соотношению риска и доходности, т.е. не высокий риск, но и не высокая доходность), длительный срок окупаемости инвестиций, постоянный контроль со стороны государства, в том числе и в вопросах тарифообразования. В качестве центрального вывода было определено, что обновление коммунальной инфраструктуры, осуществления мероприятий по ресурсо-, энергосбережению, внедрению новейших технологий, кадрового обеспечению и так далее предполагает значительное (существенное) вливание финансовых ресурсов в отрасль жилищно-коммунального хозяйства, освоение которых будет возможным только в рамках государственно-частного партнерства. В качестве наиболее приоритетной формой взаимодействия в исследуемой сфере признана концессия.

Сдерживающим фактором развития государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ в России в настоящее время является отсутствие адекватного методического аппарата для оценки социальной (бюджетной) и экономической эффективности проекта ГЧП.

С целью совершенствования методических подходов к оценке исследуемой группы проектов был предложен механизм расчета и оценки коэффициента оценки социально-экономической эффективности проекта на базе ГЧП в сфере ЖКХ. Расчет данного показателя предполагает оценку следующих параметров:

- приоритетов социально-экономического развития;
- обеспеченности услугами;
- социальной значимости;
- качества жизни;
- эффективности издержек.

Для обоснования эффективности предложенных в рамках выпускной квалификационной работы подходов к оценке общественной и коммерческой эффективности было выполнено их апробирование в условиях ООО «Жилсервис+».

У ООО «Жилсервис+» в настоящий момент на обслуживании находится 44 многоквартирных домов, общая площадь многоквартирных домов составляет 106 508,4 м², с количеством проживающих 9 465 человек.

На основе анализа технико-экономических показателей за 2015 – 2017гг. ООО «Жилсервис+» были сделаны следующие выводы:

1) выручка от продаж за анализируемый период выросла на +19 % в 2016г. к уровню 2015г., в 2017г. к уровню 2016г. на + 20 %, что свидетельствует об увеличении оборота организации и росте дохода от основной деятельности;

2) себестоимость с учетом управленческих расходов выросла в 2016 г. к уровню 2015 г. на + 18 %, а в 2017 г. к 2016 году на +20 %, однако темп прироста выручки от продаж (+18,6 % в 2016 г. и 20,1 % 2017г.) превышает темп прироста

себестоимости с учетом управленческих расходов (+17,8 % в 2016 г. и 19,5 % 2017г.), что обеспечило рост прибыли от продаж;

3) прибыль от продаж выросла в 2016 году к уровню 2015 года на +315 %, в 2017 году к уровню 2016 года на +74%, что свидетельствует о прибыльности основной деятельности исследуемой организации;

4) чистая прибыль выросла в 2016 году к уровню 2015 года на +19 тыс. руб. или на +9%, а в 2017 году к уровню 2016 года на + 178 тыс. руб. или +73 %.

5) среднегодовая стоимость основных средств существенно увеличилась за анализируемый период с 46 тыс. руб. в 2015 году до 201 тыс. руб., коэффициент фондоотдачи в 2016 году относительно 2015 года снижается на – 69 %, а в 2017 году относительно 2016 года вырос на +13 %, т.е. в 2017 году 1 рубль вложенных средств в основные фонды стал приносить больше прибыли в 2017г. к уровню 2016г. на 6%;

б) темп прироста заработной платы (+ 5 % в 2016 г. и 3 % 2017г.) ниже темпов прироста производительности труда (+19 % в 2016 г. и 20 % 2017г.), что свидетельствует об эффективной работе с персоналом.

Выполненный анализ позволил сделать вывод, что исследуемое предприятие является прибыльным и имеет положительную динамику в развитии.

В качестве основного мероприятия по увеличению прибыли предприятия была предложена передача имущества муниципального унитарного предприятия (МУП «ЖРЭУ №4») ООО «Жилсервис+» в рамках государственно-частного партнерства на условиях софинансирования модернизации коммунальной инфраструктуры. Капитальные затраты на реализацию предлагаемого инвестиционного проекта составят 3 406 тыс. руб.

Финансирование рассматриваемого инвестиционного проекта планируется осуществлять за счет собственных средств предприятия.

С целью оценки экономической эффективности проекта был сформирован денежный поток. Все показатели коммерческой (инвестиционной) эффективности анализируемого инвестиционного проекта соответствуют общепринятым

нормативам. Следовательно, проект может быть признан экономически эффективным и целесообразным для внедрения.

В целом можно сделать вывод, что передача МУП «ЖРЭУ №4» в рамках государственно-частного партнерства на условиях софинансирования модернизации коммунальной инфраструктуры ООО «Жилсервис+» позволят увеличить выручку от продаж на + 4 805 тыс. руб. или на +15 %, прибыль от продаж увеличится более чем в 6 раз или на + 2 278 тыс. руб., чистая прибыль организации при прочих равных условия вырастит на + 1 769 тыс. руб. или на + 419 %, что повысит конкурентоспособность ООО «Жилсервис+» на рынке коммунальных услуг.

Коэффициент социально-экономической эффективности предложенного ГЧП-проекта равен 2, что соответствует высокая общественной эффективности.

Таким образом, в заключение можно сделать следующий вывод, что полученные результаты в рамках настоящей выпускной квалификационной работы (методические подходы к оценке общественной и коммерческой эффективности проектов на базе государственно-частного партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства) рекомендуется использовать при разработке Проекта государственно-частного партнерства в условиях ООО «Жилсервис+», а также для других предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства при решении аналогичных задач.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.08.2018)
- 2 Федеральный закон от 06.10.1999 N 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»
- 3 Федеральный закон от 09.07.1999 N 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»
- 4 Федеральный закон от 13.07.2015 N 224-ФЗ (ред. от 29.07.2018) «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- 5 Федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»
- 6 Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 03.07.2018) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»
- 7 Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (утв. Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 15.02.2013)
- 8 Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (утв. Минэкономки РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 N ВК 477)
- 9 Janekova J.A. Monte Carlo Simulation - Risk Analysis tool of Investment project // Transfer inovacii. 2015. № 32. P. 261-263.
- 10 Kosov M.E. Economic practicability substantiation of financial instrument choice // Journal of Applied Economic Sciences. 2017. №11(8). P. 1613-1623.

11 Абдукаримов, И.Т. Финансово-экономический анализ хозяйственной деятельности коммерческих организаций. Анализ деловой активности. Учебное пособие. / И.Т. Абдукаримов, М.Б. Беспалов // Изд. – Инфра-М, 2014 – 320с.

12 Айзетуллова, Н. А. К вопросу о правовых стимулах и правовых ограничениях для отдельных категорий инвесторов // Бизнес в законе. -2013. - №6. - с. 50-54.

13 Алпатов, А.А. Государственно-частное партнерство: Механизмы реализации [Электронный ресурс] / А.А. Алпатов, А.В. Пушкин, Р.М. Джапаридзе. – Электрон. дан. – Москва : Альпина Паблишер, 2016. – 196 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/95605>. – Загл. с экрана.

14 Армстронг, М. Управление результативностью. Система оценки результатов в действии. / М. Армстронг, А. Бэрн // Изд. – Альпина Паблишер, 2014 – 248

15 Балдин, К.В. Управление инвестициями [Электронный ресурс] : учебник / К.В. Балдин, Е.Л. Макриденко, О.И. Швайка ; под ред. Балдина К.В.. – Электрон. дан. – Москва : Дашков и К, 2016. – 240 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/70589>. – Загл. с экрана.

16 Басовский, Л. Е. Комплексный анализ хозяйственной деятельности. Учебное пособие. / Л. Е. Басовский, Е.Н. Басовская // Изд. – Инфра-М, 2014 – 336с – (Высшее образование)

17 Белицкая, А. В. Правовое регулирование государственно-частного партнерства [Электронный ресурс] : монография / А.В. Белицкая. – Электрон. дан. – Москва : СТАТУТ, 2012. – 191 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/61767>. – Загл. с экрана.

18 Белюченко А. В. Государственно-частное партнерство в ЖКХ как инструмент модернизации экономики // ЭТАП. 2011. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvenno-chastnoe-partnerstvo-v-zhkh-kak-instrument-modernizatsii-ekonomiki> (дата обращения: 31.10.2018).

19 Блау, С. Л. Инвестиционный анализ. Учебник. Изд. – Дашков и Ко, 2014 – 256с.

20 Болодурина, М.П. Инвестиции [Электронный ресурс] : учебное пособие / М.П. Болодурина. – Электрон. дан. – Оренбург : ОГУ, 2017. – 351 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/110702>. – Загл. с экрана.

21 Брусов, П. Н. Финансовый менеджмент. Долгосрочная финансовая политика. Инвестиции (для бакалавров) [Электронный ресурс] : учебное пособие / П.Н. Брусов, Т. В. Филатова. – Электрон. дан. – Москва : КноРус, 2014. – 304 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/53591>. – Загл. с экрана.

22 Васюхин, О. В. Экономическая оценка инвестиций: практикум [Электронный ресурс] : учебно-методическое пособие / О.В. Васюхин, Е.А. Павлова. – Электрон. дан. – Санкт-Петербург : НИУ ИТМО, 2013. – 30 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/71191>. – Загл. с экрана.

23 Губина, О. В. Анализ финансово-хозяйственной деятельности. Практикум. / О. В. Губина, В. Е. Губин // Изд. – Форум, Инфра-М, 2013 – 192с

24 Гурова, И. П. Формы государственно-частного партнерства в российской экономике / И. П. Гурова, Ф. И. Козлов // СИСП. 2012. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formy-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva-v-rossiyskoj-ekonomike> (дата обращения: 31.10.2018).

25 Гусев, А. П. Я – собственник жилья: ТСЖ, ЖКХ, самоуправление [Электронный ресурс] : учебное пособие / А.П. Гусев. – Электрон. дан. – Ростов-на-Дону : Феникс, 2013. – 222 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/70209>. – Загл. с экрана.

26 Джабиева, А. В. Проблемы функционирования ЖКХ в условиях трансформационной экономики России // Развитие общественных наук российскими студентами. 2017. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-funktsionirovaniya-zhkh-v-usloviyah-transformatsionnoy-ekonomiki-rossii> (дата обращения: 31.10.2018).

27 Джеймс, П. Вумек. Бережливое производство. Как избавиться от потерь и

добиться процветания вашей компании. / П. Вумек Джеймс, Т. Дэниел, Джонс // Изд. – Альмина Паблишер, 2014 – 472с.

28 Еганян, А. Инвестиции в инфраструктуру: Деньги, проекты, интересы. ГЧП, концессии, проектное финансирование [Электронный ресурс] / Еганян А.. – Электрон. дан. – Москва : Альпина Паблишер, 2015. – 715 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/65642>. – Загл. с экрана.

29 Елохова, И. В. Современные проблемы оценки экономической эффективности инновационных проектов. / И. В. Елохова, С. Е. Малинина // Вестник ПГУ. Серия: Экономика. 2014. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennyye-problemy-otsenki-ekonomicheskoy-effektivnosti-innovatsionnyh-proektov> (дата обращения: 31.10.2018).

30 Ефремов, А.А. Оценка эффективности публично правового регулирования государственно-частного партнерства в субъектах Российской Федерации // Публично-правовые исследования (электронный журнал). 2013. N 2. С. 1 - 28.

31 Зубаха, П. А. Совершенствование законодательства в сфере государственно-частного партнерства // Вестник ГУУ. 2017. №10. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-zakonodatelstva-v-sfere-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva> (дата обращения: 31.10.2018).

32 Зубкова, Л.Д. Инвестиции и инвестиционная деятельность [Электронный ресурс] : учебное пособие / Л.Д. Зубкова. – Электрон. дан. – Тюмень : , 2013. – 284 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/110084>. – Загл. с экрана.

33 Ивакина, А. М. Современные проблемы жилищно-коммунального хозяйства // Молодой ученый. – 2015. – №8. – С. 537-539. – URL <https://moluch.ru/archive/88/17301/> (дата обращения: 31.10.2018).

34 Иванов, А. Р. Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ): проблемы и пути их решения // Бизнес в законе. 2011. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zhilischno-kommunalnoe-hozyaystvo-zhkh-problemy-i-puti-ih-resheniya> (дата обращения: 31.10.2018).

35 Иванов, М. В., Анализ существующих механизмов частно-государственного

партнерства в сфере. Статья в сборнике «Неделя науки СПбГПУ: материалы научно-практической конференции с международным участием 2-7 декабря 2013 года». Инженерно-экономический институт СПбГПУ. Ч. 3. – СПб.: Изд-во Политехнического университета, 2014. – 132 с.

36 Иванов, М. В. Основные проблемы в действующем механизме государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ и пути их решения. Статья в сборнике научных трудов «Государственно-частное партнерство: теоретические основы, базовые принципы и практика реализации»/ под ред. д-ра экон. наук, проф. В. В. Глухова. – СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2014. – 572 с.

37 Иванов, А. Р. Реструктуризация сферы услуг ЖКХ [Электронный ресурс] / А.Р. Иванов. – Электрон. дан. – Москва : Альпина Паблишер, 2016. – 200 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/95361>. – Загл. с экрана.

38 Иванова, В. Н. Государственно-частное партнерство в инновационном развитии региона и предприятий [Электронный ресурс] : учебное пособие / В.Н. Иванова, В.С. Иванов. – Электрон. дан. – Москва : Финансы и статистика, 2014. – 160 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/69156>. – Загл. с экрана.

39 Игнатюк, Н. А. Государственно-частное партнерство. Учебник [Электронный ресурс] : учебник / Н.А. Игнатюк. – Электрон. дан. – Москва : Юстицинформ, 2012. – 384 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/10569>. – Загл. с экрана.

40 Инвестиции в инфраструктуру: 2016, 2017, 2018. Сборник аналитики InfraONE [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Москва : Альпина Паблишер, 2018. – 378 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/102804>. – Загл. с экрана.

41 Кабашкин, В. А. Государственно-частное партнерство в регионах Российской Федерации [Электронный ресурс] : учебное пособие / В.А. Кабашкин. – Электрон. дан. – Москва : Издательский дом "Дело" РАНХиГС, 2011. – 120 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/74930>. – Загл. с экрана.

42 Колесников, М. А. Метод оценки стоимости инвестиционного проекта в условиях высокого уровня неопределенности и риска // УЭКС. 2013. №10 (58). URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/metod-otsenki-stoimosti-investitsionnogo-proekta-v-usloviyah-vysokogo-urovnya-neopredelennosti-i-riska> (дата обращения: 31.10.2018).

43 Косов, М. Е. Оценка эффективности инвестиционных проектов с государственным участием // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2017. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-effektivnosti-investitsionnyh-proektov-s-gosudarstvennym-uchastiem> (дата обращения: 31.10.2018).

44 Круглова, К. Г. Методики оценки бюджетной эффективности инноваций // Инновационная наука. 2015. №7-1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodiki-otsenki-byudzhethnoy-effektivnosti-innovatsiy> (дата обращения: 31.10.2018).

45 Кудрявцев, К. А. Экономическая оценка инвестиций: методические указания к выполнению практических работ для студентов направления подготовки 38.03.01 Экономика [Электронный ресурс] : методические указания / К.А. Кудрявцев. – Электрон. дан. – Йошкар-Ола : ПГТУ, 2015. – 24 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/76515>. – Загл. с экрана.

46 Кузнецов, Б. Т. Инвестиционный анализ. Учебник и практикум. Изд. – Юрайт, 2014 – 362с.

47 Леонова, Л. Б. Управление сферой жилищно-коммунального хозяйства в России в условиях современного состояния экономики / Л. Б. Леонова // Устойчивое развитие российских регионов: экономическая политика в условиях внешних и внутренних шоков : сборник материалов XII международной научно-практической конференции, г. Екатеринбург, 17-18 апреля 2015 г. – Екатеринбург : [УрФУ], 2015. – С. 1029-1037.

48 Макаров, И. Н. Экономико-математическая модель оптимизации выбора и финансирования инфраструктурных проектов на базе государственно-частного партнерства // Российское предпринимательство. 2016. №20. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekonomiko-matematicheskaya-model-optimizatsii-vybora-i-finansirovaniya-infrastrukturnyh-proektov-na-baze-gosudarstvenno-chastnogo> (дата обращения: 31.10.2018).

49 Максимов, В. В. Показатель бюджетной эффективности инвестиционных проектов в автодорожной отрасли // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2008. №8. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pokazatel-byudzhethnoy-effektivnosti-investitsionnyh-proektov-v-avtodorozhnoy-otrasli> (дата обращения: 31.10.2018).

50 Малмыгина, К. Ю. Проблемы и тенденции развития управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Молодой ученый. – 2018. – №17. – С. 194-197. – URL <https://moluch.ru/archive/203/49755/> (дата обращения: 31.10.2018).

51 Мартынова, А. А. Особенности развития государственно-частного партнерства в жилищно-коммунальной сфере России // Молодой ученый. – 2012. – №8. – С. 126-129. – URL <https://moluch.ru/archive/43/5209/> (дата обращения: 31.10.2018).

52 Маховикова, Г.А. Коммерческая оценка инвестиций [Электронный ресурс] : учебное пособие / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко, С.К. Мирзажанов ; под ред. Есипова В.Е.. – Электрон. дан. – Москва : КноРус, 2014. – 698 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/53703>. – Загл. с экрана.

53 Медведев, А. И., Медведева Н. М. Экономикоправовые механизмы поддержки эффективного функционирования малого и среднего бизнеса в сфере услуг в контексте экономики новой формации // Бизнес в законе. - 2013. - С.85-90.

54 Методические рекомендации по созданию и организации деятельности региональных центров государственно-частного партнерства в субъектах Российской Федерации, Центр ГЧП Внешэкономбанк

55 Нечитайло, А. И. Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности. / А. И. Нечитайло, И. А. Нечитайло // Изд. – Феникс, 2014 – 368с – (Высшее образование)

56 Нешиной, А.С. Инвестиции [Электронный ресурс] : учебник / А.С. Нешиной. – Электрон. дан. – Москва : Дашков и К, 2016. – 352 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/93287>. – Загл. с экрана.

57 Николаева, И. П. Инвестиции [Электронный ресурс] : учебник / И.П.

Николаева. – Электрон. дан. – Москва : Дашков и К, 2017. – 256 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/93417>. – Загл. с экрана.

58 Никонова, И. А. Развитие методов анализа и оценки инвестиционных проектов / И. А. Никонова, М. А. Колесников // Финансы: Теория и Практика. 2013. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-metodov-analiza-i-otsenki-investitsionnyh-proektov> (дата обращения: 31.10.2018).

59 Осипенко, О. В. Государственно-частное партнерство как механизм сотрудничества в системе жилищно-коммунальных услуг // Российское предпринимательство. 2013. №14 (236). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvenno-chastnoe-partnerstvo-kak-mehanizm-sotrudnichestva-v-sisteme-zhilischno-kommunalnyh-uslug> (дата обращения: 31.10.2018).

60 Павленков, М. Н. Современное состояние и проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства города / М. Н. Павленков, Н. К. Кемайкин // Российское предпринимательство. – 2013. – Том 14. – № 19. – С. 32-45.

61 Папело, В. Н. Развитие государственно-частного партнерства в жилищно-коммунальном хозяйстве / В. Н. Папело, В. А. Филатов // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2012. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-gosudarstvenno-chastnogo-partnerstva-v-zhilischno-kommunalnom-hozyaystve> (дата обращения: 31.10.2018).

62 Петюкова, О. Н. Государственно-частное партнерство в субъектах Российской Федерации: опыт правового регулирования // Пробелы в российском законодательстве. 2014. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvenno-chastnoe-partnerstvo-v-subektah-rossiyskoj-federatsii-opyt-pravovogo-regulirovaniya> (дата обращения: 31.10.2018).

63 Поздняков, В. Я. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятий. Учебник. Изд. – Инфра-М, 2014 – 624с

64 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного

кодекса Российской Федерации"

65 Пупенцова, С.В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций [Электронный ресурс] : учебно-методическое пособие / С.В. Пупенцова. – Электрон. дан. – Санкт-Петербург : СПбГПУ, 2014. – 187 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/64820>. – Загл. с экрана.

66 Руденко, Л. Г. Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства России в современных условиях // Вестник Московского университета имени С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2015. №2 (13). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostoyaniya-zhilischno-kommunalnogo-hozyaystva-rossii-v-sovremennyh-usloviyah> (дата обращения: 28.10.2018).

67 Савин, К.Н. Национальный стандарт ЖКХ // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 5. URL: <http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=7005> (дата обращения: 31.10.2018).

68 Савицкая, Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. - М.: Инфра-М, 2013. – 544 с.

69 Терешина, Н.П. Экономическая оценка инвестиций [Электронный ресурс] : учебник / Н. П. Терешина, В. А. Подсорин. – Электрон. дан. – Москва : УМЦ ЖДТ, 2016. – 272 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/90915>. – Загл. с экрана.

70 Тютюкина, Е.Б. Инвестиции и инновации в реальном секторе экономики: состояние и перспективы: сборник научных статей [Электронный ресурс] / Е.Б. Тютюкина. – Электрон. дан. – Москва : Дашков и К, 2016. – 160 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/77288>. – Загл. с экрана.

71 Фейло, М. Б. Оценка бюджетной эффективности инвестиций в проекты развития железнодорожной инфраструктуры / М. Б. Фейло, Е. С. Акопова // Вестник РГЭУ РИНХ. 2013. №3 (43). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-byudzhetnoy-effektivnosti-investitsiy-v-proekty-razvitiya-zheleznodorozhnoy-infrastruktury> (дата обращения: 31.10.2018).

72 Хазова, Е. О. Оптимизация бизнес-процессов в управляющей компании ЖКХ // Молодой ученый. – 2018. – №18. – С. 383-387. – URL

<https://moluch.ru/archive/204/50115/> (дата обращения: 31.10.2018).

73 Цуркан, М.В. Различные подходы к оценке бюджетной и социальной эффективности энергоэффективных региональных инвестиционных проектов Программы поддержки местных инициатив (на примере Тверской области) // Современные научные исследования и инновации. 2014. № 5. Ч. 2 [Электронный ресурс]. URL: <http://web.snauka.ru/issues/2014/05/34349> (дата обращения: 25.09.2018).

74 Черноусенко, А. И. Инвестиции [Электронный ресурс] : учебное пособие / А. И. Черноусенко, В. И. Зозуля, Н. А. Хрусталёва ; под ред. Чиненова М.В.. – Электрон. дан. – Москва : КноРус, 2014. – 366 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/53415>. – Загл. с экрана.

75 Чечевицына, Л.Н. Анализ финансово-хозяйственной деятельности. - Ростов-на-Дону, 2013. – 368 с.

76 Чечевицына, Л.Н. Анализ финансово-хозяйственной деятельности. / Л. Н. Чечевицына, К. В. Чечевицын // Феникс, 2014 – 368с.

77 Чуева, Л.Н. Анализ финансово-хозяйственной деятельности. / Л. Н. Чуева, И.Н. Чуев // М.: Дашков и Ко, 2013. – 348 с.

78 Шапкин, А.С. Экономические и финансовые риски: Оценка, управление, портфель инвестиций [Электронный ресурс] : учебное пособие / А.С. Шапкин, В.А. Шапкин. – Электрон. дан. – Москва : Дашков и К, 2016. – 544 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/93337>. – Загл. с экрана.

79 Шевцов, Д. А. Как управлять многоквартирным домом // Молодой ученый. – 2016. – №10. – С. 1073-1074. – URL <https://moluch.ru/archive/114/29833/> (дата обращения: 31.10.2018).

80 Шохин, С.О. Правовое обеспечение государственно-частного партнерства с участием малого и среднего бизнеса // Юридический мир. 2013. N 12. С. 40 - 44.