

ЭКОНОМИКА

УДК 332.8

Е. С. Журавлев, аспирант, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия

РАЗВИТИЕ ФИНАНСОВЫХ МЕХАНИЗМОВ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ ЖИЛИЩНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ

Систематизированы источники финансирования жилищных услуг на примере типового многоквартирного дома с учетом вероятности получения денежных средств. Произведенный расчет стоимости кредита на капитальный ремонт для типового дома показывает несостоятельность размера федерального стандарта на капитальный ремонт. В статье предпринята попытка создания системы финансового обеспечения капитального ремонта многоквартирного дома из разных источников финансирования.

Ключевые слова: капитальный ремонт, кредит, источники финансирования, федеральный стандарт, вероятность получения денежных средств.

Одна из самых насущных проблем жилищно-коммунального комплекса России – это критически изношенные основные фонды и хронический дефицит финансовых ресурсов. Для ее решения создается фонд капитального ремонта и вводится понятие минимального взноса, распределяемого между всеми собственниками жилых помещений соразмерно их доле, измеряемой, например, в квадратных метрах.

По предварительной оценке затрат суммы капитальных ремонтов в многоквартирных домах составляют десятки миллионов рублей, оплатить которые собственники жилых помещений смогут с использованием заемных средств.

Сделаем расчет потребности в кредите для производства работ по капитальному ремонту общедомового имущества. При кредите в 10 млн руб. под 20,1 % годовых на 10 лет, обслуживаемой площади жилья в 5000 м², обслуживаемом фонде в 100 квартир ежемесячный платеж с одной квартиры составит 1834,17 руб., или 36,68 руб./м².

При установленных федеральных стандартах затрат на капремонт в среднем по России на 2013 год – 6,4 руб., на 2014 год – 6,9 руб., а на 2015 год – 7,4 руб. реализация данного кредита невозможна [1]. Невозможен и льготный кредит под 10,5 % годовых, так как ежемесячный платеж за капремонт составит с одной квартиры 1321,51 руб., или 26,43 руб./м².

Осуществим обратный расчет потребности в кредите при существующем федеральном стандарте на капремонт и оценочно распределим величину кредита по возможным источникам финансирования (табл. 1).

Недостающая ориентировочная сумма на все работы по дому в среднесрочном периоде 10 лет составит 10000000 – 1745000 = 8255000 руб. Распределим эту сумму на различные источники финансирования.

Авторы Е. В. Арсенова, А. Н. Кириллова, С. Е. Кован, О. Г. Крюкова, А. Н. Ряховская приводят возможные источники финансирования: средства Фонда содействия реформированию ЖКХ; средства Центра

по модернизации коммунальной инфраструктуры ВЭБ; бюджетные средства города; средства различных институциональных инвесторов; кредиты банков; собственные средства предприятий; средства собственников жилых и нежилых помещений [2, с. 132].

Таблица 1. Определение суммы кредита в зависимости от размера установленных федеральных стандартов затрат на капремонт типового многоквартирного дома общей площадью 5000 м²

| | 2013 год | 2014 год | 2015 год |
|--|----------|----------|----------|
| Размер установленных федеральных стандартов затрат на капремонт, руб./м ² | 6,4 | 6,9 | 7,4 |
| Сумма ежемесячного сбора, руб. | 32000 | 34500 | 37000 |
| Срок кредита, лет | 10 | 10 | 10 |
| Процентная ставка, % | 20,1 | 20,1 | 20,1 |
| Сумма кредита, руб. | 1745000 | 1881000 | 2017000 |

Однако бюджетные средства могут быть как возвратные, предоставляемые через государственные фонды поддержки под определенный процент, так и невозвратные в виде субсидий, дотаций по федеральным, региональным, муниципальным программам. Необходимо внести дополнительный фактор в виде вероятности получения денежных средств с целью дальнейшего планирования бюджета отдельного дома и всех домов, находящихся под управлением управляющей организации (табл. 2).

Собственными средствами дома можно покрыть ежемесячный платеж на сумму 76350 руб. Общая сумма заемных средств составит 3745000 руб. Чтобы произвести работы на 10 млн руб., собственникам помещений необходимо будет дополнительно финансировать капитальный ремонт.

Таким образом, учитывая социальную значимость, потребность в значительных финансовых ресурсах, экономическую целесообразность капитального ремонта и сроки его проведения, целесообразно создание системы, в которой возможными источни-

ками финансирования могут быть: средства Фонда содействия реформированию ЖКХ, бюджетные средства города, средства различных институцио-

нальных инвесторов, кредиты банков, собственные средства предприятий, средства собственников жилых помещений.

Таблица 2. Источники финансирования в год типового многоквартирного дома общей площадью 5000 м²

| Источник финансирования | Сумма, руб. | Сумма ежемесячного платежа, руб. | Вероятность получения с учетом наличия неплательщиков, % | Примечание |
|--|-----------------|----------------------------------|--|---|
| Собственные средства | | | | |
| Платежи населения (текущий ремонт 1,87 руб./м ²) | 112200 | 9350 | 95 % | х |
| Платежи населения (капитальный ремонт 6,4 руб./м ²) | 384000 | 32000 | 95 % | х |
| Платежи населения под целевые сборы | 100000 | 8333 | 30 % | Дополнительные услуги |
| Прибыль | 120000 | 10000 | 95 % | От аренды общедомового имущества (подвалов, стен домов для рекламы, провайдеров) |
| Снижение издержек | 50000 | 4166 | 95 % | Проведение конкурсов на подрядные работы и на услуги, энергосбережение |
| Реструктуризация дебиторской и кредиторской задолженности | 150000 | 12500 | 70 % | Договоры цессии с ресурсоснабжающими организациями, коллекторские агентства, отключения должников |
| ИТОГО | 916200 | 76350 | х | х |
| Заемные средства | | | | |
| Банковские кредиты | 1745000 | 32000 | 30 % | Для производства работ по капитальному ремонту под гарантию фонда капитального ремонта |
| Средства различных финансовых учреждений (пенсионные фонды, страховые и инвестиционные компании) | 1755000 | 32190 | 1 % | Установка оборудования в рассрочку, производство работ с оплатой по графику в течение 1-3 лет, лизинг |
| Федеральный бюджет | 4000000 | 73367 | 1 % | Для производства работ по капитальному ремонту под гарантию фонда капитального ремонта |
| Региональный бюджет | 2000000 | 36683 | 10 % | Для производства работ по капитальному ремонту под гарантию фонда капитального ремонта |
| Муниципальный бюджет | 500000 | 9170 | 10 % | Для производства работ по капитальному ремонту под гарантию фонда капитального ремонта |
| ИТОГО | 10000000 | 183410 | х | х |
| В том числе привлеченные средства | | | | |
| Федеральный бюджет | 4000000 | х | 0,01 % | В соответствии с ФЗ № 185 (фонды поддержки, дотации, субсидии, программы) |
| Региональный бюджет | 2000000 | х | 0,01 % | В соответствии с ФЗ № 185 (фонды поддержки, дотации, субсидии, программы) |
| Муниципальный бюджет | 500000 | х | 0,10 % | В соответствии с ФЗ № 185 (фонды поддержки, дотации, субсидии, программы) |
| Другие источники | | | | |
| Налоговые льготы | 50000 | х | 1 % | Участвовать в конкурсах на выделение налоговых льгот |
| Гранты | 100000 | х | 1 % | Участие в научной деятельности и др. |

Библиографические ссылки

1. О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013–2015 годы : Постановление Правительства РФ от 21 февраля 2013 года № 146. – URL: <http://www.rg.ru/2013/02/25/standarti-dok.html> (дата обращения: 31.03.2013 г.).

2. Финансирование жилищно-коммунального комплекса: современные тенденции и перспективы : монография / Е. В. Арсенова, А. Н. Кириллова, С. Е. Кован, О. Г. Крюкова, А. Н. Ряховская [и др.]. – М. : Финакадемия, 2008. – 192 с.

E. S. Zhuravlev, Post-graduate, Izhevsk State Agricultural Academy

Development of Financial Mechanisms for Problem Solution in the Housing Sector

Funding sources of housing services have been systematized by the example of standard apartment building, with allowance for probability of funds receipt. Calculation of credit cost for capital repair of typical apartment building reveals insufficiency of approved federal norm for capital repair. An attempt is made to develop a system for financial funding of capital repair of apartment building using various funding sources.

Key words: capital repair, funding sources, housing sector, housing and communal services.

УДК 338.2

Д. М. Гаджикурбанов, доктор экономических наук, профессор, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

С. Ю. Ильин, кандидат экономических наук, доцент, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНТЕНСИФИКАЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

Статья посвящена интегральному подходу к оценке эффективности интенсификации сельского хозяйства.

Ключевые слова: интенсификация, показатели эффективности интенсификации сельского хозяйства, эффективность, сельское хозяйство.

Сельское хозяйство является одной из крупнейших отраслей экономики, значение которой определяется тем, что в ней создается в пределах одной четверти валового общественного продукта, две трети из которой составляет производство продуктов питания, пользующихся первичным спросом у населения, то есть роль сельского хозяйства состоит прежде всего в решении одной из важнейших общегосударственных и общемировых (глобальных) проблем – продовольственной проблемы. Кроме того, сельское хозяйство играет ключевую роль в обеспечении населения страны продукцией непродовольственного назначения. Стоит также отметить интегрирующую роль сельского хозяйства в системе, где его предназначение заключается в обеспечении необходимой продукцией перерабатывающих отраслей, отраслей торговли и питания и доходами отраслей, создающих для него требующиеся средства производства. Поэтому развитие сельского хозяйства должно быть одним из приоритетных направлений в реализации экономического потенциала страны и составляющих ее регионов.

Развитие сельского хозяйства наряду с другими отраслями экономики невозможно без эффективного использования занятыми в нем хозяйствующими субъектами различных факторов, особенно имеющих отношение к его внутренней среде, к которой относятся ресурсы, технологии, организационно-управленческий механизм. Причем в настоящее время, в период научно-технических достижений, большое значение имеет эффективное использование данных факторов на интенсивной основе, то есть за счет их качественного совершенствования, означающего повышение производительности живого и овеществ-

ленного труда при наименьших затратах. Ввиду ключевой роли качественных характеристик в эффективном функционировании сельского хозяйства дальнейшее наше внимание будет сосредоточено на показателях эффективности интенсификации данной отрасли экономики.

К показателям эффективности интенсификации сельского хозяйства ученые-экономисты относят следующие.

1. Объем продукции и прибыли от ее реализации (в руб.) на 1 руб. производственных затрат в целом и по отдельным элементам и статьям.

2. Объем продукции и прибыли от ее реализации (в руб.) на 1 руб. производственных ресурсов в целом и по отдельным группам и видам.

3. Объем продукции и прибыли от ее реализации (в руб.) на 1 чел.-час или 1 чел.-день.

4. Объем продукции и прибыли от ее реализации (в руб.) на 1 га или 100 га земельных ресурсов (сельскохозяйственных угодий, пашни, посевов).

5. Объем продукции и прибыли от ее реализации (в руб.) на 1 гол. или 1 усл. гол. скота [1, 2].

Также исследователями сельскохозяйственных вопросов большое внимание уделяется показателям интенсивности как факторному показателю эффективности интенсификации, показателями которой являются:

1. Производственные затраты в целом и по отдельным элементам и статьям (в руб.) на 1 га или 100 га земельных ресурсов (сельскохозяйственных угодий, пашни, посевов).

2. Затраты живого труда (в чел.-час. или чел.-днях) на 1 га или 100 га земельных ресурсов (сельскохозяйственных угодий, пашни, посевов).