

«Московский политехнический университет»
(Московский политех)

Кафедра «Технологии управления и правового регулирования в публичном секторе»

выпускная квалификационная работа:
«Государственное регулирование жилищно-коммунальной сферы (по материалам МАУ «Городское жилищное управление г. Владимира»)»

Студент: Мякотин Максим Андреевич

Группа: 10-ЗЭФГно-9

Научный руководитель: д.э.н., проф. Прыкина Л.В.

Москва, 2017

ЦЕЛЬ ВКР:

Совершенствование деятельности организации МАУ «Городское жилищное управление г. Владимир» для обеспечения конкурентоспособности организации в условиях динамично меняющейся среды.

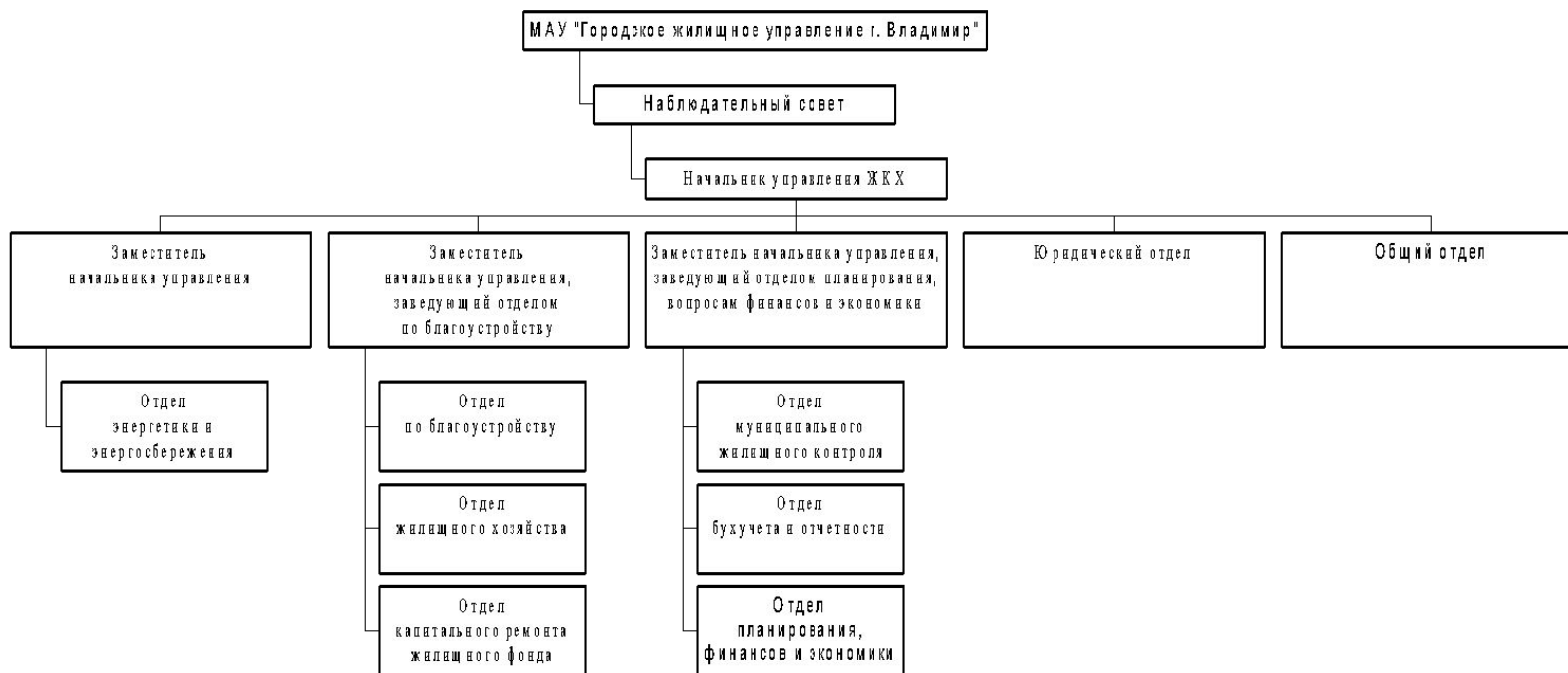
ЗАДАЧИ ВКР:

- закрепление и систематизация теоретических знаний по экономике организации;
- приобрести нужные навыки самостоятельной работы по анализу и планированию хозяйственной деятельности организации;
- разработать мероприятия по совершенствованию деятельности организации и рассчитать экономическую эффективность предложенных мероприятий

ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ:

МАУ «Городское жилищное управление г. Владимира»

Организационная структура управления МАУ «Городское жилищное управление г. Владимира»



Организационная характеристика МАУ «Городское жилищное управление г. Владимира»

Показатели трудового потенциала

Показатели	Всего		в т. ч. по					
			Руковод-ли		Инженеры		Рабочие	
	чел.	%	чел.	%	ч	%	чел.	%
Среднесписочная численность персонала	215	100	10	25	35	10	170	65
Структура полу:								
- мужчины	129	65,3	7	70,4	35	100	130	75
- Женщины	86	34,7	3	29,6	0	0	40	25
Возрастной - 18-25 лет	42	23,2	0	0	20	74,8	18	8,1
- 26-36 лет	68	38,8	2	7,4	7	15,9	122	73,2
- 37-50 лет	105	61,0	8	92	3	9,3	30	18,7
Распределение стажу работы:								
- 1 года	0	0	0	0	0	0	0	0
- от 1-2 лет	17	1,2	0	0	3	10	20	22,7
- от 2-5 лет	43	25,6	0	0	4	12	115	43,8
- 5 и более лет	155	73,2	10	100	23	78	35	33,5
Образовательный персонал:								
- средне-специальное	50	16,7	0	0	0	0	168	99
- высшее	165	83,3	10	100	35	100	2	1

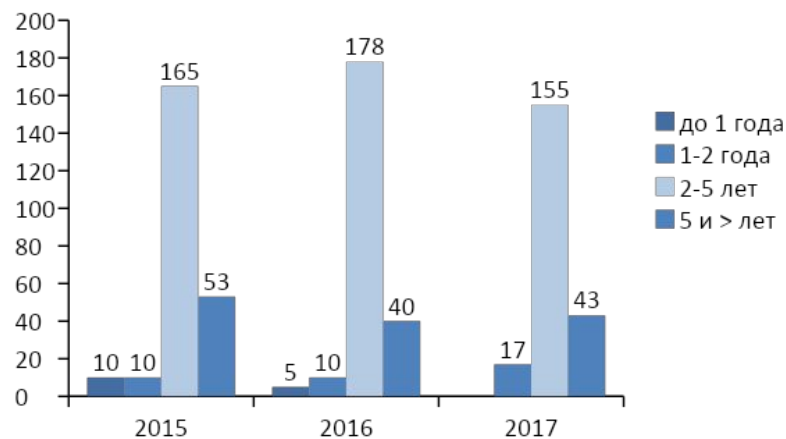


Диаграмма численности персонала по стажу работы

Движение персонала организации

Показатели	2016	2017	Отклонени я
Принято	233	240	-7
Выбыло, в числе	13	9	-4
по желанию	15	9	-6
за трудовой дисциплины	-	-	-
Среднеспис. численность	206	215	-9
Коэффициенты			
по (Принято/ч)	0,38	0,40	0,02
по (Выбыло/ч)	0,03	0,	-0,02
Коэффициент (по со + за нарушение/ч)	0,01	0,03	0,02
Коэффициент , в процентах	97	98	1

Финансово-экономический анализ деятельности

Сравнение доходов от хозяйственной деятельности

	Услуга. Работа	Доходы в 2016 г. (руб.)	Доходы в 2017 г. (руб.)
1	Услуги по рекламе, размещению оборудования	3 323 059,85	3 811 425,56
2	Поступления от банка за хранение денежных средств	65 489,63	57 222,36
	Итого	3 388 549,48	3 868 647,92 (рост на 20,1 %, или в раза)

Сравнение расходов от хозяйственной деятельности

	Услуга. Работа	Расходы в 2016 г.		Расходы в 2017 г.	
		Общая сумма (руб.)	Тариф реальный (плановый) (руб. на кв.м, в месяц)	Общая сумма (руб.)	Тариф реальный (плановый) (руб. на кв.м, в месяц)
Жилищные услуги					
1	Уборка подъезда	110 473,57	0,93 (0,88)	115 063,55	0,97 (0,99)
2	Содержание двора	149 644,89	1,26 (1,02)	118 311,82	1,59 (1,37)
3	Управление жилым фондом	418 755,88	3,53 (3,16)	633 620,68	5,36 (4,03;4,97)
4	Капитальный ремонт	705 495,81	5,95 (4,2)	791 217,2	6,6 (1,35;4,65)
5	Текущий ремонт жилого здания и благоустройство двора	104 472,85	0,88 (1,03)	115 460,08	0,98 (0,85;2,71)
6	Текущий ремонт и обслуживание санитарно- технических сетей	151 307,40	1,28 (1,25)	126 789,35	1,07 (1,08)
7	Текущий ремонт и обслуживание сетей отопления	44 617,28	0,38 (0,29)	70 063,41	0,59 (0,39; 0,69)
8	Текущий ремонт и обслуживание электро-сетей	215 683,22	1,82 (1,43)	97 187,4	0,82 (0,93; 1,43)
9	Вывоз ТБО	57 676,16	22,52 с чел. (27,92)	46 180,67	20,36 с чел. (20,83)
10	Пользование лифтом	276 870,47	146,88 с чел. (153,54)	277 845,87	158,6 с чел. (158,8)
	Итого	2 234 997,53	-	2 461 740,03	-
Коммунальные услуги					
11	Электроснабжение	725 429,32 (339976 кВт час)	-	682 509,309 (324 111,0 кВт час)	-
12	Отопление и подогрев воды	1841043,08 (1878,227Гкал)	-	1839020,87 (1608,771Гкал)	-
13	ХВ, ХВ для ГВС	330 806,82	-	344 159,42	-
14	Канализация	(12 631 куб.м.)	-	(13 596 куб.м.)	-
	Итого	2 897 279,22	-	2 865 689,68	-
	Всего	5 132 276,75	-	5 327 429,71 (рост на 3,8 %, или в 1,038 раза)	-

Финансово-экономический анализ деятельности

Структура ЖКУ населению г. Владимира и источники их финансирования

	Показатели	2016 г.	К объему услуг, %
1	Объем ЖКУ гражданам, всего:	30 295 719,8	100
	В том числе:		
1.1	Жилищные услуги	8 313 250,8	27,4
1.2	Коммунальные услуги	21 982 469,0	72,6
2	Источники покрытия расходов по оплате ЖКУ	29 626 002,7	
2.1	Средства граждан	19 327 708,7	
2.2	Бюджетные ассигнования, всего	10 298 294,0	
	В том числе:		
	На покрытие выпадающих доходов от оказания услуг по теплоснабжению жилищного фонда по регулируемым тарифам для нужд населения (включая ТСЖ и ЖСК)	3 158 327,9	10,4
	Финансовая помощь населению, проживающим в госфонде, ЖСК и ТСЖ на содержание и текущий ремонт общего имущества	464 845,4	1,5
	Расходы по предоставлению льгот гражданам по оплате ЖКУ, всего	4 684 324,5	15,5
	Из них:		
	В части полномочий бюджета Владимира	2 314 768,3	7,7
	В части полномочий федерального бюджета	2 369 556,2	7,8
	Субсидии гражданам на оплату ЖКУ, компенсации расходов на оплату ЖКУ отдельным категориям граждан	1 990 796,2	6,6
3	Погашение кредиторской задолженности жилищных организаций перед поставщиками ЖКУ, образующейся в результате превышения стоимости предоставления услуг, по региональным стандартам над их предельной стоимостью, утвержденной федеральными стандартами	669 717,1	2,2

	Показатели	2017 г.	К объему услуг, %
1	Объем ЖКУ гражданам, всего:	31 265 182,8	100
	В том числе:		
1.1	Жилищные услуги	8 513 250,8	27,6
1.2	Коммунальные услуги	23 093 469,0	72,9
2	Источники покрытия расходов по оплате ЖКУ	30 114 012,6	
2.1	Средства граждан	20 336 708,7	
2.2	Бюджетные ассигнования, всего	10 300 294,0	
	В том числе:		
	На покрытие выпадающих доходов от оказания услуг по теплоснабжению жилищного фонда по регулируемым тарифам для нужд населения (включая ТСЖ и ЖСК)	3 255 327,9	10,4
	Финансовая помощь населению, проживающим в госфонде, ЖСК и ТСЖ на содержание и текущий ремонт общего имущества	465 001,1	1,6
	Расходы по предоставлению льгот гражданам по оплате ЖКУ, всего	4 690 334,6	16,5
	Из них:		
	В части полномочий бюджета Владимира	2 314 768,3	8,6
	В части полномочий федерального бюджета	2 369 556,2	7,8
	Субсидии гражданам на оплату ЖКУ, компенсации расходов на оплату ЖКУ отдельным категориям граждан	2 003 804,1	6,7
3	Погашение кредиторской задолженности жилищных организаций перед поставщиками ЖКУ, образующейся в результате превышения стоимости предоставления услуг, по региональным стандартам над их предельной стоимостью, утвержденной федеральными стандартами	682 811,3	3,1

Государственное регулирование деятельности МАУ «Городское жилищное управление г. Владимира»

- Конституция Российской федерацией
- Гражданский кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон № 174-ФЗ (ч.1 ст. 2 № 174-ФЗ) (в ред. Федерального закона № 83-ФЗ)

Проблемный анализ деятельности организации

- Высокая задолженность заказчиков перед учреждением
- Высокие тарифы ЖКУ
- Низкая привлекательность частного инвестирования
- Непрозрачность услуг ЖКХ и информирования

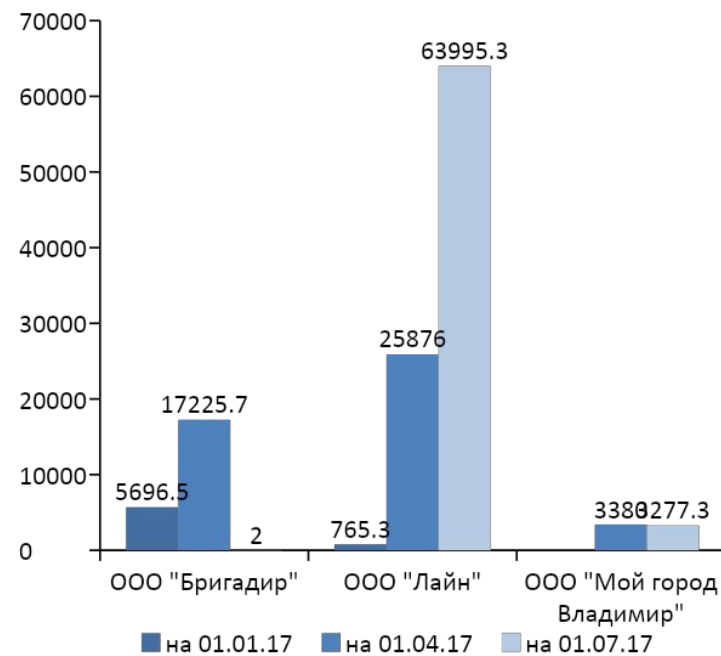
РАЗРАБОТКА МЕРОПРИЯТИЙ, НАПРАВЛЕННЫХ НА СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

- минимизация задолженности заказчиков перед учреждением;
- снижение себестоимости услуг ЖКХ;
- создание конкурентной среды обслуживания жилищной сферы;
- формирование и применение договорных отношений;
- совершенствование качества социальной защиты населения.

Оценка эффективности предложенного мероприятия МИНИМИЗАЦИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ЗАКАЗЧИКОВ ПЕРЕД УЧРЕЖДЕНИЕМ

Показатели задолженности заказчиков перед учреждением

Наименование показателя	На 01.01.2017		На 01.04.2017		На 01.07.2017		Отклонение от 1.04.2016	
	Сумма, тыс. руб.	Доля, %	Сумма, тыс. руб.	Доля, %	Сумма, тыс. руб.	Доля, %	Тыс. руб.	%
Кредиторская задолженность	6461,7	100	47072,8	100	83503,2	100	77041,5	В 13р.
ООО «Бригадир»	5696,5	88	17225,7	37	16228,7	19	10532,2	В 8р.
ООО «Лайн»	765,3	11,3	25876	55	63995,3	77	63252,6	-
ООО «Мой город Владимир»	-	-	3380	8	3277,3	4,2	3256,7	В 9р.
В т.ч.:								
Перед поставщиками и подрядчиками	6863,8	99	12175,4	26	14472,0	17	7608,2	В 2р.
По оплате труда	0,0		18474,1	39	36005,5	43	36005,5	-
По налогам и сборам	-59,9		5621,1	12	12050,1	14	12110,0	-
Перед гос. Внебюджетными фондами	46,1	1	7094,3	15	17528,7	21	17482,5	В 380р.
По авансам полученным	0,0		0,0		0,0		0,0	-
Перед прочими кредиторами	-388,2		3708,0	8	3447,1	4	3835,3	-



Оценка эффективности предложенного мероприятия снижение себестоимости услуг ЖКХ

Анализ затрат себестоимости до и после внедрения мероприятий

Элементы затрат	Сумма тыс. руб.	Структура затрат, тыс. руб.				
	До внедрения	После внедрения	Изменение в тыс. руб.	До внедрения	После внедрения	Изменение в %
Оплата труда	12333	12333	-	23,1	23,4	+0,3
Отчисления во внебюджетные фонды	5613	5613	-	8,1	6,5	-1,6
Материальные затраты	40236	44600	-4364	62,4	61,8	0,6
В том числе:						
На энергоснабжение	20094	19458	-636	24,9	23,7	1,2
На теплоснабжение	10309	10309	-	15,6	15,8	+0,2
Прочие	10833	10833	-	21,8	22,2	+0,4
Амортизация	1989	1989	-	2,4	2,4	+1,0
Прочие затраты	4602	4602	-	4	4	0
Полная себестоимость	106009	109737	-3728	100	100	-

Элементы затрат	Сумма, тыс. руб.	После внедрения		Изменение в тыс. руб.	До внедрения	После внедрения за 2 год	Изменение в %
	До внедрения	1 год	2 год				
		18333	18333				
Оплата труда	18333	18333	18333	-	23,1	23,8	+0,7
Отчисления во внебюджетные фонды	5613	5613	5613	-	8,1	6,7	-1,4
Материальные затраты	55236	53837,8	53837,8	-1398,2	62,4	60,9	-1,5
В том числе:							
На энергоснабжение	20094	20094	20094	-	21,8	25,8	+4
На теплоснабжение	12309	10910,8	10910,8	-1398,2	15,6	12,5	-3,1
Прочие	10833	10833	10833	-	22,5	21,8	+0,7
Амортизация	1989	2055,6	2055,6	+66,6	2,4	2,7	+0,3
Прочие затраты	2602	4504,8	2602	-	4	4	0
Полная себестоимость	127009	126181	124278,4	-1902,6	100	100	-

Результат экономического эффекта внедренных мероприятий

Элементы затрат	Сумма, тыс. руб.	После внедрения		Изменение в тыс. руб.	До внедрения	После внедрения за 2 год	Изменение в %
	До внедрения	1 год	2 год				
		18333	18333				
Оплата труда	18333	18333	18333	-	23,1	24,5	+1,4
Отчисления во внебюджетные фонды	5613	5613	5613	-	8,1	6,8	-1,3
Материальные затраты	55236	52891,8	52891,8	-2344,2	62,4	60	-12,4
В том числе:							
На энергоснабжение	20094	20094	17148	-2946	24,9	24	-0,9
На теплоснабжение	12309	10910,8	4910,8	-6000	15,6	12,9	-2,7
Прочие	10833	10833	10833	-	21,8	23,1	+1,3
Амортизация	1989	2055,6	2055,6	+66,6	2,4	2,8	+0,4
Прочие затраты	2602	5814,8	2602	-	4	4,2	+0,2
Полная себестоимость	127009	126546	114387	+12158,8	100	100	-

Оценка эффективности предложенного мероприятия создание конкурентной среды обслуживания жилищной сферы

Анализ внутренней среды

	Возможности	Угрозы
Сильные стороны 1. высококвалифицированный персонал и качественное обслуживание 2. хорошая база, в частности транспорт и устойчивые связи с поставщиками	1. руководство ответственно подходит к подбору квалифицированного персонала, премирование сотрудников, подготовка и переквалификация персонала 2. расширить сферу производства и услуг, расширение рынка за счет оказания дополнительных услуг	1. текучесть кадров, т. к. основная часть персонала приходится на рабочих. 2. плохое качество дорог и загроможденность территорий затруднит транспортировку оборудования и рабочих
Слабые стороны 1. недостаток основных средств и недостаточность источников финансирования 2. экономичность труда работников аппарата управления и высокая зависимость от кредиторов, дебиторская и кредиторская задолженность 3. высокая себестоимость продукции (услуг) и изношенное производственное оборудование 4. имидж организации	1. достижение максимальной рассрочки либо отсрочки выполнения обязательств. отмена санкций, предъявляемых контрагентами по сделкам. принятие мер на сохранение в обороте организации необходимых материальных ресурсов и(или) использовать широкое разнообразие моделей договоров с гибкими условиями оплаты 2. рост административных расходов на обслуживание аппарата управления 3. возврат к стандарту организации (стиль одежды, речь и т.д.).	1. недостаточная ресурсная база, поэтому предприятию необходимо многостороннее инвестирование, рост кредиторской и дебиторской задолженности может привести к ликвидации предприятия вследствие банкротства или поглощение более крупной компанией 2. неплатежи населения осложняют финансовое положение и ведет к ухудшению качества оказываемых ЖКУ

Анализ внешней среды

Политические факторы	Экономические факторы
1. формирование системы нормативно-правового регулирования и общественного контроля, предупреждение коррупции, возврат к строгому государственному регулированию тарифов ЖКУ 2. лицензирование управляющих компаний 3. совершенствовать структуру управления 4. государственная поддержка и привлечение инвестиций 5. профподготовка специалистов	1. нарушением своих обязанностей управляющих компаний перед гражданами 2. развитие предпринимательства, включая усиление конкуренции, повышение производительности труда 3. формирование тарифов ЖКУ, обеспечить финансовую стабильность 4. Формирование материально-технической базы 5. несоответствие и слабое качество ЖКУ 6. обеспечение открытости и прозрачности ЖКУ и информирования
Социальные факторы	Технологические факторы
1. совершенствование социальной защиты населения 2. обеспечение доступным и комфортным жильем и повышение качества ЖКУ 3. реформирование ЖКХ (субсидии, компенсации населению, дотации, цены на ЖКУ)	1. изношенность фондов отрасли и проблемы обслуживания жилого фонда 2. изношенность эксплуатируемых объектов ЖКХ, проведением своевременного текущего и капитального ремонтов 3. необходимость модернизации объектов, оборудования и технологий с привлечением частных инвестиций

Оценка эффективности предложенного мероприятия формирование и применение договорных отношений

Договорные отношения организации

С заключенными договорами		
1	ОАО «МегаФон»	установка и обслуживание сетей
2	ООО «КазГорЖил-Реклама-2»	реклама в кабинах лифта
3	ОАО ТРК «ТВТ»	установка и обслуживание кабельного телевидения, интернет
4	ОАО «Таттелеком»	кабельное телевидение, интернет, оборудование, освещение, инструменты
5	ОАО «ИнтехБанк»	банковские кредиты, ссуды
6	ООО «Бригадир»	обслуживание и ремонт спецтехники,
7	ООО «Лайн»	поставка продуктов питания
8	ООО «Мой город Владимир»	содержание МКД (уборка, вывоз мусора и прочее)
9	«Лифт-Т»	содержание и ремонт лифтового оборудования
От сторонних организаций		
1	ЗАО Компания «ЭР-Телеком»	кабельное телевидение, интернет
2	ООО «Панорама Групп»	реклама на стене дома
3	ИП «Логистик Центр»	отдел логистики
4	Технострой	вывоз ТБО
Еще не заключены договора		
1	ЗАО «Инвестор»	Банковские кредиты, ссуды
2	ООО «Сити-17»	Парк машин, гаражи, стоянки
3	ООО «Роза-Н»	Столовые
4	ЗАО «Чистые пруды»	Содержание парков

спасибо за внимание!