FORMATION OF PORTFOLIO OF ORDERS OF INDUSTRIAL ENTERPRISE IN CRISIS CONDITIONS OF ECONOMY 2020. METHODOLOGY

Abstract

The development of scientifically sound approaches to compiling and forming a portfolio of orders in 2020 becomes vital for enterprises. The subject of the study in the article are issues of forming a portfolio of orders of an industrial enterprise in crisis conditions of the economy. The purpose of the article is to study the methodology for forming the portfolio of orders of an industrial enterprise LLC MAN Group. To study the formation of the portfolio of orders of the industrial enterprise MAN Group LLC, various methods were considered in the work on the basis of current information. The results of MAN Group LLC obtained during the study demonstrate that the effective formation of the order portfolio is one of the main subsystems of the functioning of MAN Group LLC. It has a direct impact on the economic effect of the enterprise, limits the increase in the cost of goods sold, and increases profit. The authors identified key problems affecting the efficiency of forming a portfolio of orders of an industrial enterprise in a crisis economy. The recommendations formulated on the basis of this recommendation can be used in the activities of the enterprise, which will allow to develop an effective strategy, improve sales control, fulfill the sales plan, and make a profit.

Keywords: *order portfolio, enterprise sales, market turbulence, marketing activity of industrial enterprise, marketing, customer base.*

References

1. Astashkevich P.A. Formirovanie optimal'nogo portfelya zakazov kompanii (predpriyatiya) pri razlichnyh situaciyah // Ekonomika. Biznes. Informatika. 2017. T. 3. № 2. P. 191-198.
2. Vertakova YU.V. Razvitie metodov strategicheskogo planirovaniya sbytovoj deyatel'nosti predpriyatiya // Izvestiya YUZGU. 2015. № 4 (17). P. 33 – 40.
3. Volkova A.S., Makarenkova N.V., Nekrasova K.I., Nebol'sina V.A., Mkrtchyan A.A. Kompleksnyj podhod k formirovaniyu portfelya zakazov stroitel'nogo predpriyatiya s uchetom faktorov rynka // Ekonomika i predprinimatel'stvo. 2018. № 6 (95). P. 994-997.
4. Burcev V.V. Sovershenstvovanie sistemy upravleniya sbytom produkcii // Marketing v Rossii i za rubezhom. 2016. №6. P.24-26.
5. Pilipchuk V.P. Promyshlennyj marketing / V.P. Pilipchuk, A.F. Osnach, L.P. Kovalenko. M.: CUL, 2015. 364 p.

УДК 332.8 DOI: 10.22394/2079-1690-2020-1-4-83-90

ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В РОССИИ*

Ермишина Анна Вениаминовна кандидат экономических наук, доцент, Южный федеральный университет (344006, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 88). E-mail: AVErmishina@sfedu.ru

Мозгунова Мария Александровна студент, экономический факультет, Южный федеральный университет (344006, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 88). E-mail: mozgunova@sfedu.ru

Аннотация

В статье обоснована необходимость регулярной финансовой оценки региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов для обеспечения их жизнеспособности. Показано, что региональные программы являются центральным элементом современной системы модернизации жилого фонда в России наряду с обязательными взносами собственников жилья в МКД и выбором способа формирования фонда капитального ремонта. Оценка финансовой устойчивости действующей региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов в Ростовской области с помощью показателей ликвидности, финансовой обеспеченности взносами собственников и показателя количества лет накопления средств для проведения капитального ремонта выявила недостаточность показателя краткосрочной ликвидности и недостаточную обеспеченность средствами от взносов собственников, что создает угрозы неисполнения региональной программы в краткосрочном и долгосрочном периоде.

Ключевые слова: *жилищная экономика, жилищная модернизация, многоквартирные дома, капитальный ремонт, региональная программа, региональный оператор, финансирование капитального ремонта, финансовые риски, ликвидность, финансовая устойчивость.*

Постановка проблемы

Капитальный ремонт многоквартирных домов как совокупность сложных и дорогих строительных работ, в результате которых инженерно-технические системы (крыши, подвалы, инженерные коммуникации и пр.) многоквартирного дома (МКД) приобретают технические характеристики, сравнимые с аналогичными новыми системами, как правило, проводится редко и требует значительных финансовых вложений. После приватизации основной части жилья, построенного в Советском Союзе, вопросы организации и финансирования этих работ долгое время оставались

* Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 20-010-00503.

неурегулированными в системе управления жилищным фондом России. До 2014 г. большая часть капитальных ремонтов МКД осуществлялась в основном за счет бюджетных средств разных уровней, выделяемые объемы которых не позволяли привести стареющий жилищный фонд к должному состоянию. Введение новой системы организации капитального ремонта МКД с 2014 г. было призвано, в первую очередь, аккумулировать средства собственников жилья и создать устойчивую систему организация капитального ремонта МКД на региональном уровне.

Современная российская модель финансирования капремонтов МКД включает обязательность ежемесячных взносов собственников жилья в МКД, минимальный размер которых регулируется на уровне региона; региональные долгосрочные (до 2049 г.) и краткосрочные (годовые и трехлетние) программы капитальных ремонтов конструктивных элементов всех МКД региона, кроме ветхих и аварийных; выбор способа накопления средств собственников для проведения капитального ремонта из двух вариантов: в «общем котле» на счету регионального оператора, уполномоченного организовывать капитальные ремонты МКД из общего фонда и в порядке очереди в соответствии с региональной программой или на специальном счету дома, которым распоряжаются собственники жилья в МКД, а держателем выступает товарищество собственников жилья, региональный оператор или управляющая компания.

Обзор литературы

Вопросы финансирования капитального ремонта МКД были в центре внимания экономистов-исследователей с самого начала реализации новой системы организации капитального ремонта в России. Краткосрочные и долгосрочные финансовые риски региональных программ отмечены в ряде исследований российских авторов [1, 2, 3]. В первую очередь ученые обращали внимание на факт недостаточности финансирования региональных программ только за счет средств собственников жилья, обосновывая необходимость привлечения бюджетных средств с использованием новых механизмов их расходования [4, 5].

Многие исследователи подчеркивают, что региональный оператор при выполнении капитальных ремонтов домов, расходует средства, полученные от одних собственников, выбравших этот способ формирования фонда капитального ремонта, на ремонт домов других собственников, создавая тем самым риски накопления необходимой суммы на ремонт дома, не включенного в текущем периоде в региональную программу капремонта [4]. Существенные риски региональных программ возникают в части соответствия планируемой стоимости капитального ремонта фактическим затратам на его проведение. Так, по оценке Елюкиной Ю.В. по одному из городов Удмурдии, были выявлены значительные отклонения фактической стоимости работ по капитальному ремонту типовых зданий от сметной стоимости – от 4% до 67% [6]. Автор указывает на тенденцию уменьшения сметной стоимости работ, что, в свою очередь, приводит к заниженной величине минимального взноса на капитальный ремонт, формируемой на основе сметной стоимости работ. Свой вклад в финансовые риски региональных программ вносит проблема сбора обязательных взносов собственников, в том числе владеющих нежилыми помещениями в многоквартирном доме [5].

Между тем в мировой практике капитальный ремонт жилых домов неразрывно связан с повышением их энергоэффективности, расходы на его выполнение считаются инвестиционными [7], что требует прежде всего финансовой устойчивости институциональных механизмов, обеспечивающих его проведение.

Эмпирическая база исследования

В России центральным элементом системы модернизации жилищного фонда оказываются региональные программы капитальных ремонтов многоквартирных домов: от их финансовой устойчивости и организационной эффективности зависит жизнеспособность всей системы. В целях реализации областного закона «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области»[1] в Ростовской области Правительство приняло Региональную программу по проведению капитального ремонта на 2015-2049 гг.[2] Участниками программы являются собственники жилья в многоквартирных домах и региональный оператор - некоммерческая организация «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту». В рамках программы разрабатываются краткосрочные планы реализации капитального ремонта в регионе, которые утверждаются и обновляются ежегодно.

[1] Областной закон от 11.06.2013 № 1101-ЗС (ред. 01.08.2019) "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области". - Ст. 9. - URL: https://www.donland.ru/documents/2209/ (дата обращения: 24.05.2020)

[2] Постановление Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803 "Об утверждении Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014 – 2049 годы". – URL: https://www.donland.ru/documents/3031/ (дата обращения: 25.05.2020)

В Ростовской области в 2020 г. 18 743 многоквартирных дома (20% от всех многоквартирных домов в регионе) включены в региональную программу капремонта. Согласно данным Фонда содействия реформированию ЖКХ (Фонд ЖКХ), 78,9% многоквартирных домов выбрали способ формирования фонда капитального ремонта через накопление на счету регионального оператора, 10,7% домов формируют фонд на специальном счете, держателем которого выступает региональный оператор, 8,7% - на специальном счете ТСЖ, 0,8% домов – на специальных счетах управляющих компаний[1]. Собираемость средств собственников в Ростовской области на конец 2019 г. составила 87,94%.

Основными источниками финансирования региональной программы и её краткосрочных планов по капремонту в Ростовской области являются средства собственников помещений в многоквартирных домах, второстепенными – средства бюджета субъекта РФ и средства местных бюджетов.

Также в Ростовской области был внедрен механизм капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в кредит[2]: в период 2017-2019 гг. в регионе 50 многоквартирных домов провели капитальный ремонт в кредит. Общий объём финансирования составил 150 млн руб., из которых 93 млн руб. – кредитные средства.

Собственники многоквартирных домов, формирующие фонд на специальном счете, имеют право получить такой кредит. При этом, чтобы получить кредитные средства, нет необходимости повышать взносы, не требуются поручительство и подтверждение доходов собственников. Программу кредитования капитального ремонта осуществляет банк ПАО КБ "Центр-инвест".

В 2020 г. банк объявил о понижении процентной ставки по кредитам на капитальный ремонт с 11% до 9% годовых, основным условием предоставления таких кредитов является высокий уровень собираемости взносов.

Методы оценки финансовой устойчивости региональных программ капитального ремонта

Фонд ЖКХ осуществляет постоянный мониторинг деятельности региональных операторов по всей России. В ходе анализа их деятельности в 2019 г. были выявлены необеспеченность региональных программ капитального ремонта финансами, рост задолженностей по капитальному ремонту в фонды региональных операторов, и, несмотря на достаточно высокий уровень собираемости взносов, – рост просроченных задолженностей по взносам[3]. Поэтому мониторинг и оценка финансовой устойчивости региональных операторов, а также повышение требований к обеспечению финансовой устойчивости региональных программ необходимы для успешного функционирования всей системы капитального ремонта жилых домов.

На современном этапе развития жилищной экономики в Жилищном кодексе РФ (ЖК РФ) прописано единственное требование к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора (РО), которое заключается в том, что объем средств регионального оператора на финансирование региональной программы капитального ремонта не может быть больше определенной доли, установленной субъектом РФ[4]. Также субъекты РФ вправе устанавливать дополнительные требования к финансовой устойчивости региональных программ, однако в Ростовской области такие требования не приняты.

В настоящий момент в ЖК РФ не прописана необходимость формировать резервный фонд в определенном размере у регионального оператора. Однако резервный фонд важен при покрытии дефицита ликвидности для финансирования запланированных работ по капитальному ремонту, для исполнения обязательств и проведения внеплановых работ по капитальному ремонту.

Федеральное законодательство регулирует только объем средств РО, которые он может ежегодно направлять на финансирование региональной программы. Здесь учитываются и средства от поступления взносов за год, которые РО вправе расходовать на капитальный ремонт, и средства из фондов капитального ремонта МКД, в которых запланирован капитальной ремонт в будущие периоды. Последний вид средств региональный оператор имеет право использовать на ремонт других домов (внутренние заимствования). Методика их определения на данный момент отсутствует. Важно отметить, что средства фондов капитального ремонта МКД не разделяются, не обособляются. Региональный оператор распоряжается средствами на своем счете самостоятельно, фактически не учитывая механизм внутренних заимствований.

---

[1] Фонд содействия реформированию ЖКХ. Аналитика. - URL: https://www.reformagkh.ru/ (дата обращения: 25.08.2020)

[2] Постановление Правительства Российской Федерации от 17.01 2017 № 18 "Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов" (ред. 11.02.2019). - URL: https://minjkh.donland.ru/documents/active/5646/ (дата обращения: 27.05.2020)

[3] Фонд содействия реформированию ЖКХ. Аналитика. - URL: https://www.reformagkh.ru/ (дата обращения: 15.05.2020)

[4] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.05.2020). - Ст. 185. - URL: http://www.consultant.ru/ (дата обращения: 15.05.2020)

Как было ранее сказано, региональный оператор имеет право направлять денежные средства на капитальный ремонт ежегодно в размере доли от прогнозируемого объема взносов на капитальный ремонт в текущем году. В Ростовской области максимальный размер такой доли составляет 80%[1]. Для повышения эффективности и финансовой устойчивости деятельности РО необходимо закрепить законодательно, что при определении доли от объема взносов требуется учитывать не связанные с финансированием капитального ремонта объем обязательств РО в плановом периоде и норматив резервного фонда. Таким образом, средства, которые формируются взносами собственников и могут быть использованы региональным оператором в текущем периоде для финансирования капитального ремонта, рассчитываются по формуле (1):

$$Фкр = Вз - РФ - \sum Об, \quad (1)$$

где Фкр – средства, которые формируются за счет взносов собственников и могут быть направлены РО на финансирование капитального ремонта;

Вз – остаток средств с предыдущего периода и прогнозируемые средства, формируемые из взносов собственников;

РФ – размер резервного фонда;

∑Об – не связанные с финансированием капитального ремонта обязательства РО в будущем периоде.

Для более глубокой оценки финансовой устойчивости региональных программ капитального ремонта экспертами Фонда «Институт экономики города» предлагается более широкий ряд возможных индикаторов для мониторинга и определения финансовой устойчивости региональных программ капитального ремонта[2]. Наиболее важными из них, по нашему мнению, оказываются показатели ликвидности, обеспеченности взносами собственников и показатель количества лет, за которые среднестатистические собственники смогут рассчитаться за проведенный капитальный ремонт.

Индикатор краткосрочной/долгосрочной ликвидности регионального оператора может быть использован для управления и снижение рисков ликвидности, рисков несбалансированности деятельности и при привлечении заемных средств. Значение норматива ликвидности - не менее 100 %. Индикатор рассчитывается по формуле (2):

$$Ликвидность = \frac{Дп + С + З - Опп}{Окр + Овс + Оз} \times 100\%, \quad (2)$$

где Дп – доходы РО (прогноз) в оцениваемом (планируемом) периоде, сформированные взносами за капитальный ремонт;

С – субсидии из муниципальных и региональных бюджетов, выделенные РО в оцениваемом периоде;

З – заемные средства, привлеченные РО в оцениваемом периоде;

Опп – обязательства РО по оплате выполненного капитального ремонта, которые не были выплачены в предыдущем периоде;

Окр - обязательства РО по финансированию региональной программы капитального ремонта в оцениваемый период, неисполненные обязательства предыдущего периода включительно;

Овс - обязательства РО по возврату средств фондов, собственники которых приняли (или примут в прогнозе) решение о смене способа формирования капитального ремонта, по финансированию сноса и реконструкции аварийных или подлежащих реконструкции МКД;

Оз – обязательства по выплатам процентов и возврату заемных средств в оцениваемом периоде.

Индикатором финансовой устойчивости регионального оператора (РО) является показатель обеспеченности деятельности РО по проведению капитального ремонта средствами от взносов собственников на капитальный ремонт (на период реализации региональной программы или отдельный год). Этот показатель позволяет выявить потребность в дополнительных средствах, поэтому его нормативное значение отсутствует. Индикатор рассчитывается по формуле (3):

$$Обеспеченность\ КРвз = \frac{Фкр}{Окр} \times 100\%, \quad (3)$$

где Фкр – взносы на капитальный ремонт, направляемые на финансирование региональной программы в плановом году;

Окр – обязательства РО по капитальному ремонту в плановом году.

[1] Областной закон от 11.06.2013 № 1101-ЗС (ред. 01.08.2019) "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области". Ст. 11. - URL: https://www.donland.ru/documents/2209/ (дата обращения: 24.05.2020)

[2] Индикаторы финансовой устойчивости региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов. - М.: Фонд "Институт экономики города". - 2019. - URL: http://www.urbaneconomics.ru/research/analytics/indikatory-finansovoy-ustoychivosti-regionalnyh-sistem-kapitalnogo-remonta (дата обращения: 20.05.2020)

Сегодня становится все более масштабной проблема увеличения объема задолженности по внутренним заимствованиям, оставшаяся после окончания срока региональной программы. Так, на конец 2019 г. объем задолженности собственников МКД региональным операторам составлял 295 млрд руб., а на погашение даже 18% от общей суммы задолженности требуется около 30 лет. Совокупная задолженность по взносам за помещения в частной собственности у регионального оператора Ростовской области на начало 2020 г. составляет 2,09 млрд руб. В связи с этим, для увеличения финансовой устойчивости РО необходимо введение требования платежеспособности собственников жилья в многоквартирных домах: объем внутренних заимствований для проведения капитального ремонта многоквартирного дома должен быть ограничен объемом, который может быть возвращен собственниками до окончания срока региональной программы.

Для управления и снижения рисков неплатежеспособности собственников многоквартирных домов, предлагается использовать индикатор количества лет, в течение которых среднестатистические собственники смогут рассчитаться за проведенный капитальный ремонт. Если количество лет превышает срок региональной программы, то вероятен риск финансовой неустойчивости региональной программы капремонта. Нормативное значение показателя отсутствует, индикатор помогает определить необходимость бюджетных субсидий. Средними характеристиками в данном расчете считаются средние значения площади МКД и стоимости планируемого капитального ремонта. Расчет индикатора производится по формуле (4):

$$t = \frac{Ccp}{V}, (4)$$

где t – количество лет, в течение которых среднестатистические собственники многоквартирных домов сформируют средства из взносов, покрывающие расходы на проведение капитального ремонта в таком доме;

Ccp – стоимость капитального ремонта среднестатистического многоквартирного дома, тыс. руб.;

V – среднегодовой объем средств, сформированный взносами собственников среднестатистического многоквартирного дома, тыс. руб.

Оценка финансовой устойчивости региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов в Ростовской области

Для оценки финансовой устойчивости региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов в Ростовской области нами рассчитаны показатели ликвидности, обеспеченности деятельности регионального оператора по проведению капитального ремонта средствами от взносов собственников на капитальный ремонт, показатель количества лет, за которые среднестатистические собственники смогут рассчитаться за проведенный капитальный ремонт. В расчетах использованы данные официального сайта ГК - Фонда содействия реформированию ЖКХ и данные, предоставленные региональным оператором - «Ростовским областным фондом содействия капитальному ремонту». Основные параметры региональной программы капитального ремонта в Ростовской области представлены в табл. 1.

Таблица 1

Основные параметры региональной программы капитального ремонта в Ростовской области (РП КР)[1]

Название показателя	Значение
Продолжительность региональной программы капитального ремонта (РП КР), год	35 лет (2015-2049 гг.)
Начальное значение минимальной величины взноса на капитальный ремонт, руб./кв. м	6,30
Минимальная величина взноса на капитальный ремонт, установленная на 2020 г., руб./кв. м (увеличилась на 36,50% через 6 лет с начала реализации программы)	9,92
Количество многоквартирных домов (МКД) у регионального оператора, ед.	18 743
Площадь МКД у регионального оператора, млн кв. м	56,1
Средняя площадь одного МКД, кв. м	2 993
Стоимость капитального ремонта одного МКД, тыс. руб.	3 673
Уровень собираемости взносов, %	87,08
Доля средств от общего объема средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, которую региональный оператор ежегодно может направить на финансирование РП КР, %	80

[1] Разработано авторами на основе: Фонд содействия реформированию ЖКХ. Аналитика. - URL: https://www.reformagkh.ru/ (дата обращения: 15.05.2020)

Для расчетов размер резервного фонда был принят в минимально рекомендованном размере – 3%. С 2017 г., то есть с третьего года региональной программы у регионального оператора Ростовской области появились обязательства по перечислению средств фондов капитального ремонта на специальные счета тех домов, собственники в которых принимают решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. За пятый год региональной программы эта сумма составила 282 млн руб. или 7% от общей суммы обязательств. Индикатор краткосрочной ликвидности РО был рассчитан по формуле (2) и показателям, представленным в табл. 2.

Результаты расчетов свидетельствуют, что краткосрочная ликвидность регионального оператора Ростовской области составила 76,87% (ниже норматива 100%). При этом региональный оператор обеспечен средствами от взносов собственников всего лишь на 68,58 %. Треть суммы на проведение капитального ремонта в регионе потребуется профинансировать из дополнительных средств: бюджетных субсидий или кредитов. В ином варианте придется значительно повысить величину взноса на капитальный ремонт.

Таблица 2

Показатели регионального оператора для расчета индикатора краткосрочной ликвидности[1]

Наименование показателя	Значение
Взносы на капитальный ремонт, направляемые на финансирование региональной программы в плановом году, млн руб.	4 149,08
Обязательства РО по капитальному ремонту в плановом году, млн руб.	6 050,24
Остаток средств с предыдущего периода и прогнозируемые средства, формируемые из взносов собственников, млн руб.	4 594,86
Размер резервного фонда, 3% от остатка средств с предыдущего периода и прогнозируемых средства, формируемых из взносов собственников, млн руб.	137,85
Не связанные с финансированием капитального ремонта обязательства РО в будущем периоде, млн руб.	307,93

Показатель обеспеченности деятельности регионального оператора по проведению капитального ремонта средствами от взносов собственников на капитальный ремонт был рассчитан по формулам (1) и (3) и показателям, представленным в табл. 3.

Таблица 3

Показатели регионального оператора для расчета индикатора обеспеченности деятельности по проведению капитального ремонта средствами от взносов собственников на капитальный ремонт[2]

Наименование показателя	Показатель
Доходы РО (прогноз) в оцениваемом (планируемом) периоде, сформированные взносами за капитальный ремонт, млн руб.	4 700,08
Субсидии из муниципальных и региональных бюджетов, выделенные РО в оцениваемом периоде, млн руб.	418,9
Заемные средства, привлеченные РО в оцениваемом периоде, млн руб.	0
Обязательства РО по оплате выполненного капитального ремонта, которые не были выплачены в предыдущем периоде, млн руб.	2 023,22
Обязательства РО по финансированию региональной программы капитального ремонта в оцениваемый период, неисполненные обязательства предыдущего периода включительно, млн руб.	3 719,09
Обязательства РО по возврату средств фондов, собственники которых приняли (или примут в прогнозе) решение о смене способа формирования капитального ремонта, по финансированию сноса и реконструкции аварийных или подлежащих реконструкции МКД, млн руб.	307,93
Обязательства по выплатам процентов и возврату заемных средств в оцениваемом периоде, млн руб.	0

[1] Разработано авторами на основе: Фонд содействия реформированию ЖКХ. Аналитика. - URL: https://www.reformagkh.ru/ (дата обращения: 15.05.2020)

[2] Разработано авторами на основе: Фонд содействия реформированию ЖКХ. Аналитика. - URL: https://www.reformagkh.ru/ (дата обращения: 15.05.2020)

Индикатор количества лет, за которые среднестатистические собственники смогут рассчитаться за проведенный капитальный ремонт, был рассчитан по формуле (4) и показателям, представленным ранее в табл. 1.

При существующих параметрах региональной программы срок накоплений взносов собственников помещений в среднестатистическом многоквартирном доме, необходимый для оплаты капитального ремонта, составит 11,8 лет, что входит в рамки сроков региональной программы до 2049 г.

Заключение

Таким образом, анализ значений индикаторов финансовой устойчивости деятельности регионального оператора Ростовской области позволяет сделать вывод, что показатель краткосрочной ликвидности отражает проблему дефицита средств у регионального оператора и риск неисполнения региональной программы. В дальнейшем могут быть значительные бюджетные траты в связи с неисполнением обязательств регионального оператора перед собственниками.

С другой стороны, индикатор количества лет, за которые среднестатистические собственники смогут рассчитаться за проведенный капитальный ремонт, показывает, что минимальный размер взноса на капитальный ремонт изначально был установлен на уровне, обеспечивающем исполнение региональной программы за счет взносов собственников, при устранении задолженности регионального оператора по внутренним займам и повышении уровня собираемости взносов.

Таким образом, для предотвращения проблемных аспектов финансирования капитального ремонта многоквартирных домов необходимо применение комплекса индикаторов, позволяющих оценить все риски деятельности регионального оператора. Важно также ограничение объема средств, заимствуемых для капитального ремонта многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов, объемом прогнозных поступлений взносов на капитальный ремонт до окончания срока региональной программы.

Для повышения эффективности и финансовой устойчивости региональной программы капремонта необходимо закрепить законодательно, что при определении доли от объема взносов требуется учитывать несвязанный с финансированием капитального ремонта объем обязательств регионального оператора в плановом периоде и в дальнейшем, а также установленный норматив резервного фонда.

На основе полученных индикаторов финансовой устойчивости регионального оператора возможно строить имитационные модели, которые позволят управлять рисками деятельности регионального оператора, а также принимать обоснованные и эффективные управленческие решения, касающиеся и повышения размеров взносов на капитальный ремонт, и внедрения в региональные программы дополнительных инструментов финансирования, таких как специализированные банковские продукты для кредитования капитального ремонта.

Литература

1. *Айзинова И.М.* Капитальный ремонт в экономическом и социальном измерении // Проблемы прогнозирования. 2016. №4 (157) С. 124 – 137.
2. *Сорокин М.А., Сорокина Г.В.* Взносы на капитальный ремонт многоквартирных домов в РФ: о мнимых и истинных бенефициарах // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2017. № 40. С. 141 - 151 DOI: 10.17223/19988648/40/12
3. *Davidyuk A., Rumyantsev I.* Risks in housing and communal services and major repairs program for apartment buildings in Moscow. Experience of the first years of implementation //MATEC Web of Conferences 251, 06022 (2018) URL: https://doi.org/10.1051/matecconf/201825106022
4. *Самосудова Н.В.* Проблемы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов // Строительство: наука и образование. 2015. № 3.
   URL: http://nso-journal.ru/public/journals/1/issues/2015/03/3_Samosudova.pdf
5. *Мартенс А.А.* Механизм финансирования капитального ремонта как ключевой элемент воспроизводства многоквартирного фонда в муниципальных образованиях Алтайского края // Муниципалитет: экономика и управление. 2015. № 2 (11). С. 66-73.
6. *Елюкина Ю.В.* Проблема соответствия стоимости капитального ремонта многоквартирных жилых домов фактическим затратам // Вестник ИжГТУ им. М.Т. Калашникова. 2017. Том 20. № 4. С. 61 – 64.
7. *La Fleur L., Rohdin P., Moshfegh B.* Investigating cost-optimal energy renovation of a multifamily building in Sweden // Energy and Building. 2019. Vol.203. 15 November 2019, 109438
   https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2019.109438

Ermishina Anna Veniaminovna, Candidate of Sciences in Economics, Docent, Economic Faculty, Southern Federal University, (88, Gorky St., Rostov-on-Don, 344006, Russian Federation).
E-mail: AVErmishina@sfedu.ru
Mozgunova Maria Alexandrovna, bachelor's program student, Economic Faculty, Southern Federal University (88, Gorky St., Rostov-on-Don, 344006, Russian Federation).
E-mail: mozgunova@sfedu.ru

FINANCIAL SUSTAINABILITY EVALUATION OF REGIONAL PROGRAMS OF MAJOR APARTMENT BUILDING RENOVATION IN RUSSIA

Abstract

The article substantiates the need for regular financial assessment of regional programs for major apartment building renovations to ensure their viability. We show that regional programs are the central element of the modern system of housing stock modernization in Russia, also There are the mandatory contributions of homeowners to apartment buildings and the choice of a method for forming a renovation fund. Assessment of the financial sustainability of the current regional program for apartment building renovations in the Rostov region (using liquidity indicators, financial security with owners 'contributions and an indicator of the number of years of accumulation of funds for renovations) revealed an insufficient short-term liquidity indicator and an insufficient provision of funds from owners' contributions, which creates threats of non-fulfillment of the regional programs in the short and long term.

Keywords: *housing economy, housing modernization, apartment buildings, major renovation, regional program, regional operator, major renovation financing, financial risks, liquidity, financial stability*

References

1. Ajzinova I.M. Kapital'nyj remont v ekonomicheskom i social'nom izmerenii // Problemy prognozirovaniya. 2016. №4 (157) P. 124 – 137.
2. Sorokin M.A., Sorokina G.V. Vznosy na kapital'nyj remont mnogokvartirnyh domov v RF: o mnimyh i istinnyh beneficiarah // Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika. 2017. № 40. P. 141 - 151 DOI: 10.17223/19988648/40/12
3. Davidyuk A., Rumyantsev I. Risks in housing and communal services and major repairs program for apartment buildings in Moscow. Experience of the first years of implementation //MATEC Web of Conferences 251, 06022 (2018) URL: https://doi.org/10.1051/matecconf/201825106022
4. Samosudova N.V. Problemy finansirovaniya kapital'nogo remonta mnogokvartirnyh domov // Stroitel'stvo: nauka i obrazovanie. 2015. № 3. URL: http://nso-journal.ru/public/journals/1/issues/2015/03/3_Samosudova.pdf
5. Martens A.A. Mekhanizm finansirovaniya kapital'nogo remonta kak klyuchevoj element vosproizvodstva mnogokvartirnogo fonda v municipal'nyh obrazovaniyah Altajskogo kraya // Municipalitet: ekonomika i upravlenie. 2015. № 2 (11). P. 66-73.
6. Elyukina YU.V. Problema sootvetstviya stoimosti kapital'nogo remonta mnogokvartirnyh zhilyh domov faktycheskim zatratam // Vestnik IzhGTU im. M.T. Kalashnikova. 2017. Tom 20. № 4. P. 61 – 64.
7. La Fleur L., Rohdin P., Moshfegh B. Investigating cost-optimal energy renovation of a multifamily building in Sweden // Energy and Building. 2019. Vol.203. 15 November 2019, 109438 https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2019.109438