Баркова Ольга Ивановна. Финансовое обеспечение национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Баркова Ольга Ивановна; [Место защиты: Волгогр. гос. ун-т].- Волгоград, 2008.- 206 с.: ил. РГБ ОД, 61 08-8/1052

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Теоретический анализ механизма национальных проектов и их финансового обеспечения в России 13

1.1. Содержание и понятийный аппарат проектного финансирования национальных приоритетов современного государства 13

1.2. Бюджетные и корпоративные финансовые источники в национальных проектах 26

1.3. Финансы домашних (сельских) хозяйств в их самообеспечении комфортным жильём 45

Глава 2. Приоритеты и рыночные условия финансового обеспечения жилищного строительства в России 71

2.1. Ипотечное кредитование в системе финансирования национального проекта 71

2.2. Целевые федеральные, государственные, муниципальные программы строительства жилья 88

2.3. Основные методологические принципы формирования социально ориентированной системы финансового обеспечения национального проекта 108

Глава 3. Развитие системы финансового обеспечения национального проекта «Доступное и комфортное жильё гражданам России» 127

3.1. Финансовое оздоровление и модернизация жилищно-коммунального хозяйства как условие реализации национального проекта 127

3.2. Совершенствование государственного механизма налогового льготирования в системе финансового обеспечения национального проекта 144

3.3. Модель сочетания частных инвестиций и бюджетных затрат в системе финансового обеспечения национального проекта 162

Заключение 181

Список использованных источников и литературы 195

Приложение 206

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования. Важнейшей целью экономической политики современного государства является полноценное финансовое обеспечение условий проживания населения в городах и сёлах, ориентированное на всестороннее развитие граждан (улучшение качества человеческого капитала) и социальное выравнивание. Эффективное финансовое обеспечение жилищной политики требует разработки научно обоснованной методологии и встроенных в рыночную экономику финансовых механизмов в рамках чётко определенных социальных приоритетов.

В этой связи предназначением приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России» является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания гражданам России посредством реализации комплекса мероприятий, направленных на масштабное увеличение предложения на первичном жилищном рынке, а также повышение платежеспособного спроса. і

В Волгоградской области в 2006 г. ввод жилья составил - 638 тыс. кв. метров (рост к 2005 г. 123,9 процента), в 2007 г. - 757,8 тыс. кв. метров (147,2 процента). На каждого жителя ввод жилья в 2006 г. условно составил - 0,24 кв. метра (126,3 процента к показателю 2005 г.), в 2007 г. - 0,29 кв.метров (120,8 процента). Это лишь около % от площади жилья, которая должна строиться ежегодно в России.

Таким образом, задача эффективного финансового обеспечения национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России», основанного на принципе социальной ориентации и личной заинтересованности граждан, является одной из важнейших для дальнейшего продвижения модернизации в России. Текущее состояние системы финансового обеспечения национального жилищного проекта не в полной мере соответствует тому уровню, который необходим для ускоренного развития и роста всей отечественной экономики.

Степень разработанности проблемы. Несмотря на свою актуальность, проблема финансового обеспечения национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России», особенно в аспекте механиз-мов реализации, остаётся в стороне от магистральных исследований финансовой науки.

Основой теории и методологии финансового обеспечения источниками и финансирования социальных расходов выступает общая теория финансов. Над проблемами организации финансов социальной сферы в России работают такие экономисты, как Л.М. Бадалов, С.С. Голубева, А.Г. Грязнова, М.Р. Ефимова, В.Н. Кабанов, А.Ю. Казак, Т.М. Ковалёва, Е.В. Коломия, М.Г. Ла-пуста, СИ. Лушин, Л.В. Перекрёстова, Г.Б. Поляк, В.М. Родионова, М.В. Романовский, Л. И. Сергеев, В.И. Самаруха, Н.Ф. Самсонов, В.А. Слепов и другие. Непосредственно проблематикой финансового обеспечения современ- -ной жилищной политики занимаются такие специалисты, как СВ. Барулин, А.И. Гончаров, М.В. Гончарова, В.В. Иванов, Е.А. Каменева, В.Д. Роик, А.И. Роккель, Т.Г. Тажибов, А.В. Улюкаев и другие. Важный вклад в исследования социальных финансов внесли и зарубежные ученые, в их числе: А. Вагнер, Дж. Винн, Х.Ф. Герсдорф, А. Мюллер-Армак, М. Рашид, А. Смит, Ж. Сэй, Л. Томпсон, Л. Эрхард и др.

В то же время, если методология финансового обеспечения, например, жилищно-коммунального хозяйства получила свое развитие в трудах отечественных экономистов с акцентом на рыночные механизмы, то концепция финансового обеспечения национального проеісга «Доступное и комфортное жильё - гражданам России», еще не сформирована. Отдавая должное значимости уже проведённых исследований, нужно подчеркнуть, что дальнейшая разработка и оформление в научно - прикладную концепцию методологии, форм, методов и механизмов финансового обеспечения национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России», является важнейшей для современной России проблемой, поскольку от её разрешения зависят перспективы и социального, и экономического роста страны.

Таким образом, актуальность и слабая разработанность исследуемой проблемы, необходимость формирования концепции финансового обеспечения национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России», эффективных форм и методов ее практической реализации, острая потребность упорядочения и рационализации финансовых потоков в жилищном строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве предопределили выбор темы, цель и задачи диссертации.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является формирование концепции финансового обеспечения национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России» на базе разработки теоретических основ, методологических подходов, практических механизмов и способов финансового покрытия, персонализации и финансирования мероприятий национального жилищного проекта на текущую и долгосрочную перспективу.

Реализация цели исследования предполагает постановку и решение следующих задач:

- проанализировать экономическое содержание и понятийный аппарат проектного финансирования национальных приоритетов современного государства;

- рассмотреть бюджетные и корпоративные финансовые источники в национальных проектах;

- исследовать финансы домашних (сельских) хозяйств в их самообеспечении комфортным жильём;

- оценить место и роль ипотечного кредитования в системе финансирования национального проекта;

- раскрыть механизм целевых федеральных, государственных, муниципальных программ строительства жилья;

- обосновать основные методологические принципы формирования социально ориентированной системы финансового обеспечения национального проекта;

- систематизировать меры финансового оздоровления и модернизации жилищно - коммунального хозяйства в процессе реализации национального проекта;

- разработать рекомендации по совершенствованию государственного механизма налогового льготирования в системе финансового обеспечения национального проекта;

- сформировать модель сочетания частных инвестиций и бюджетных затрат в системе финансового обеспечения национального проекта.

Предметом исследования является совокупность денежных отношений, складывающихся в процессе финансового обеспечения национального проекта «Доступное и комфортное жильё" - гражданам России».

Объектом исследования являются действующая система финансового обеспечения национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России», а также деятельность органов государственной власти и специализированных финансовых институтов, кредитных организаций и предприятий в процессе обеспечения финансовыми ресурсами, распределения и финансирования мероприятий национального жилищного проекта, финансового контроля жилищного строительства и коммунального хозяйства.

Теоретическую и методологическую основу работы составили научные труды отечественных и зарубежных экономистов по общей теории финансов, фундаментальные и прикладные исследования по проблемам формирования и использования государственных (муниципальных) доходов и налогообложения, а также труды специалистов, занимающихся вопросами обеспечения финансовыми ресурсами и финансирования социальных расходов, реализации государственных мер жилищного строительства в России. Использовались положения федеральных законодательных актов, постановлений Правительства РФ, иных нормативных документов, опубликованных в периодической и специальной литературе.

Методологической основой исследования послужил диалектический принцип, раскрывающий возможности изучения вопросов финансового обеспечения национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России» в динамике, взаимосвязи и взаимообусловленности. Системный подход к предмету исследования реализован посредством таких общенаучных методов, как методы научной абстракции, моделирования, сравнения, анализа и синтеза, статистического анализа.

Информационной базой исследования послужили данные Федеральной службы государственной статистики РФ, материалы Министерства финансов РФ, Минэкономразвития России, данные ряда других российских ведомств, сведения из экономических научных изданий, материалы научных конференций, банковских семинаров, результаты социологических обследований, данные периодической печати, а также авторские расчёты.

Научная новизна исследования состоит в разработке концепции финансового обеспечения национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России» на основе развития теории, методологических подходов и социально ориентированных механизмов обеспечения финансовыми ресурсами, персонализации и финансирования мероприятий национального жилищного проекта на текущую и долгосрочную перспективу.

Научные результаты диссертационного исследования заключаются в следующем:

1. Разработаны теоретические основы механизма национальных проектов и их финансового обеспечения в России, в частности:

- раскрыта сущность финансовой категории национальных проектов, содержащих механизмы реализации, которые действуют в сфере распределения и обусловливают экономическую основу государственной проектной политики в форме денежного перераспределения доходов в целях улучшения качества жизни населения;

- обоснована с позиций институциональной теории система приоритетных национальных проектов как финансовый институт, представляющая собой основанную на денежных отношениях систему управления централизованными и децентрализованными финансовыми ресурсами, используемыми на цели улучшения качества жизни населения посредством применения специальных финансовых механизмов;

- раскрыто содержание финансового обеспечения системы приоритетных национальных проектов как двустороннее движение денежных потоков при формировании источников финансовых ресурсов для национальных проектов и использовании этих ресурсов в процессе финансирования проектных мероприятий;

- определено главное отличие проектного финансирования от приоритетных национальных проектов, заключающееся в бесприбыльном целепола-гании национальных проектов и в нефинансовом конечном результате повышения качества человеческого капитала как итога приоритетных национальных проектов, оказывающего положительный мультиплицирующий эффект на все хозяйственные процессы на микро- и макро- уровне экономики в долгосрочной перспективе;

- обоснована целесообразность комплексного подхода при формировании источников ресурсов для финансового обеспечения национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России», предполагающего сочетание потенциалов институтов бюджетного программно - целевого подхода, государственно-частного партнерства, таможенно - тарифного регулирования, финансового самообеспечения домохозяйств;

- раскрыта социально-финансовая эффективность предоставления сельской молодёжи долгосрочных кредитных ресурсов одновременно на расширение сельхозпроизводства и на строительство комфортного жилья как социально-финансового стимула развития сельхозпроизводства и обеспечения более комфортных жизненных условий на селе;

определена структура организационно-финансового механизма привлечения инвестиций в систему ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения, включающая: формирование инфраструктуры и организационно-правовой основы инвестиций в ипотечные облигации; создание вторичного рынка ипотечных ценных бумаг; развитие го / сударственного регулирования инвестиционной деятельности в части обращения ипотечных ценных бумаг, обеспеченных залогом земель сельскохозяйственного назначения, на фондовом рынке;

- обоснована необходимость включения в комплекс мероприятий финансового стимулирования мониторинга-контроля нуждаемости домашних хозяйств в государственной финансовой поддержке на основе систематического анализа параметров фактических расходов домашних хозяйств на потребление и действительных размеров их накоплений.

2. Обоснованы приоритеты и рыночные условия финансового обеспечения жилищного строительства в России, в частности:

- раскрыты функции ипотечного кредитования как кредитно - финансового механизма реализации национального проекта, ускоренно развивающегося на отечественном рынке жилищного строительства, который является рынком продавцов, совместно координирующих ценовую политику;

- доказана необходимость пропагандистских усилий государства, направленных на преодоление социальной апатии и инертности граждан, в частности, путем создания еженедельной телевизионной программы, показывающей модели успешного разрешения жилищной проблемы на практике;

- обоснована целесообразность сочетания финансирования жилищного строительства с мерами по развитию демографии, во-первых, при рождении третьего и каждого следующего ребёнка семье, которая погашает ипотечный кредит за новое жильё, материнский капитал, с согласия матери, предложено выделять целевым назначением в погашение части кредита по достижении этим ребёнком возраста 2-х лет, во-вторых, вновь созданным молодым семьям материнский капитал рекомендовано выделять авансом, целевым назначением на первоначальный взнос по ипотечному жилищному кредиту;

- разработан для коммерческих банков специальный ипотечный кредитный продукт - ипотечный кредитный мультипликатор, предполагающий поэтапное кредитование каждого следующего этапа жилищного строительст ва, обеспечиваемого дополнительным залогом новой части построенного объекта;

- обоснована необходимость создания Правительством РФ Государственной корпорации «Росцемент» для объединения существующих (с дополнительной покупкой у частных владельцев) цементных заводов, а также строительства группы новых цементных заводов, способных обеспечить рост производства цемента в 5 раз к 2020 г.;

- доказана рациональность применения в жилищно-коммунальной сфере при эксплуатации жилья потребительских обществ как эффективного организационно-финансового звена жилищно-коммунального и строительного рынка, обладающего законодательно закрепленными преимуществами;

3. Разработан комплекс механизмов развития системы финансового обеспечения национального проекта «Доступное и комфортное жильё гражданам России», включающий:

- финансовое оздоровление ЖКХ в сочетании вариантов, которые в каждой конкретной территориальной ситуации применяются индивидуально и включают: 1) передачу в аренду основных фондов ресурсоснабжающего предприятия и реализацию инвестиционной программы; 2) концессионное соглашение об эксплуатации основных средств ЖКХ; 3) акционирование основных средств ЖКХ; 4) инвестиционный компенсационный механизм капитального ремонта жилья; 5) публичные фондовые формы заимствований; 6) программно-целевое бюджетное финансирование модернизации и содержания объектов ЖКХ;

- разработку методики кредитования жилищного строительства, исключающей временное отвлечение средств в сумме НДС на срок до его последующего возврата из бюджета, предусматривающей размещение заказчиком авансов в депозиты банка, кредитующего подрядчика, и возврат сумм депозитов заказчику, одновременно рассчитывающемуся с подрядчиком, возвращающим кредит;

- льготный налоговый режим обложения налогом доходов физических лиц, устанавливающий предельную сумму имущественного налогового вы-чета по налогу на доходы физических лиц в 2 млн. рублей на 2009-2010 гг., а также правило ежегодного пересмотра имущественного налогового вычета;

- комплексный подход, сочетающий частные инвестиции и бюджетные затраты на новое жилищное строительство, предполагающий синергию их финансового потенциала, по семи направлениям: 1) бюджетный финансовый рычаг привлечения частных инвестиций в соотношении 20/80; 2) сочетание финансовых потоков федеральных бюджетных средств со средствами региональных и местных бюджетов; 3) федеральные трансферты на реализацию положений Градостроительного кодекса РФ по разработке генпланов населенных пунктов; 4) государственное участие в производстве стратегически важных стройматериалов; 5) создание государственных строительных корпораций, являющихся заказчиками и застройщиками на бесприбыльной основе; 6) развитие накопительной системы приобретения жилья - строительных сберегательных касс; 7) активизация банковской деятельности в направлении наращивания проектного финансирования объектов стройиндустрии.

Теоретическая її практическая значимость результатов исследования.

Диссертационная работа содержит концептуальную разработку искомой проблемы, включат в себя теорию, методологию, формы и методы финансового обеспечения национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России». Теоретическая значимость результатов исследования состоит в научной разработке понятийного аппарата приоритетных национальных проектов как финансового института, в научной характеристике понятия национальный проект и роли домашних хозяйств в системе финансового самообеспечения национального жилищного проекта, необходимости заинтересованности населения в комфортном жилье.

Практическая значимость диссертации состоит в разработке комплекса прикладных механизмов, моделей и методов финансового обеспечения национального жилищного проекта, которые могут быть использованы для реализации социально ориентированной государственной финансовой политики, в частности, на основе модернизации действующей системы финансового обеспечения национального жилищного проекта по рекомендованным приоритетным направлениям.

Апробация результатов исследования. Основные авторские теоретические положения и практические рекомендации по финансовому обеспечению национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России» были доложены и обсуждены на научно-практических конференциях по итогам НИР за 2007 г. (г. Волгоград, ВАГС); на Всероссийской научно-практической конференции (г. Волгоград, 2007 г.); на заседаниях кафедры экономики и финансов Волгоградской академии государственной службы, кафедры теории финансов, кредита и налогообложения Волгоградского государственного университета (г. Волгоград, 2008 г.).

Отдельные авторские разработки, касающиеся совершенствования системы финансового обеспечения национального жилищного проекта, применения банковских технологий финансирования жилищного строительства используются в деятельности Волгоградского отделения 8621 Поволжского банка Сбербанка России, что подтверждено справкой о внедрении. Отдельные теоретические положения диссертации используются в учебном процессе Волгоградского филиала Всероссийского заочного финансово - экономического института при преподавании курсов «Финансы», «Бюджетная система Российской Федерации», что также подтверждено справкой о внедрении.

По теме диссертации было опубликовано 7 работ общим объёмом 5,75 печатных листов, из них 2 статьи в изданиях, рекомендованных ВАК (в объеме 2,0 п.л.).

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и литературы. Объем работы - 206 страниц. Работа содержит 6 таблиц, 5 диаграмм, 25 рисунков, приложение.

## Содержание и понятийный аппарат проектного финансирования национальных приоритетов современного государства

Современный мир - это мир товарно-денежных отношений. В процессе воспроизводства на разных уровнях, начиная с предприятия и кончая национальной экономикой в целом, образуются и используются фонды денежных средств. При этом не имеет значение, в какой форме выступают деньги: в виде наличных бумажных знаков, то ли в форме кредитных карточек, или в виде значащихся на банковских счетах сумм вообще вне всякой формы.

Система образования и использования фондов денежных ресурсов, участвующих в обеспечении процесса воспроизводства и составляет финансы общества. Совокупность экономических отношений, возникающих между государством, предприятиями и организациями, отраслями, территориями и отдельными гражданами в связи с движением денежных фондов, образует финансовые отношения. Они сложны, разнообразны и напоминают кровеносную систему живого организма, через которую осуществляется движение товаров и услуг, своеобразный обмен веществ между экономическими клеточками общественного организма.

И на этой основе образуются и используются денежные доходы государства, хозяйствующих субъектов и домашних хозяйств в результате приведения в действие финансовых механизмов и инструментов.

Сущность финансов на основе развития теории современных денег и воспроизводственной концепции можно сформулировать таким образом:

1) В основе финансов лежат финансовые отношения, возникающие на всех стадиях воспроизводства общественного продукта - производства, обмена, распределения и потребления. Финансы опосредуют часть воспроизводственных отношений, которая связана с движением финансовых ресурсов государства и хозяйствующих субъектов, включая домашние хозяйства.

2) Финансовые ресурсы - это деньги, задействованные, реально функционирующие в экономике в качестве финансовых средств обращения, платежа измерения цен и накопления капитала. Именно в этом плане деньги принимают форму первичных финансовых ресурсов и как следствие финансовых инструментов.3

Если говорить о деньгах и о финансах как об экономических категориях, то они значительно отличаются: деньги - статичны, не функциональны, а финансы - это функционирующие деньги. Категории финансов и денег соотносятся между собой как форма и содержание. В реальности денежные и финансовые отношения соприкасаются друг с другом в движении финансовых ресурсов. В настоящее время произошло настолько тесное сращивание денег и финансов, что отделить чисто финансовые отношения от денежных можно, лишь используя метод глубокой абстракции.

## Ипотечное кредитование в системе финансирования национального проекта

При сегодняшних темпах роста цен на жильё для большей части россиян единственным способом приобрести дом или квартиру становится ипотечное кредитование.

«Hypotheca» - в переводе с греческого - подставка или подпорка, что вполне соответствует цели ипотечной проблемы: предотвратить опасности, связанные с установлением прав на недвижимое имущество. В современной практике термин «ипотека» означает залог недвижимого имущества и применяется в законодательствах различных стран для обозначения трех следующих правовых категорий:

1. Залога недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита.

2. Закладной - долгового инструмента, удостоверяющего право залогодержателя на недвижимое имущество.

3. Ипотечного кредита (денежной ссуды), выдаваемого заемщику кредитором под залог недвижимости.

Российское законодательство определяет ипотеку как способ обеспечения обязательств, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение за счет заложенного недвижимого имущества преимущественно перед другими кредиторами.1

Ипотека привлекательна, прежде всего, тем, что позволяет в короткие сроки вселиться в новую квартиру, стать ее собственником, зарегистрировать членов своей семьи, а оплачивать её можно в течении нескольких после Национальный проект «Доступное жилье», http://spbnovostroika.ru. дующих лет, не боясь роста цен на недвижимость. Это финансово эффективнее, чем откладывать деньги, подвергая накопления инфляционным и иным рискам, или чем арендовать квартиру, так как размер ежемесячных платежей по кредиту сопоставим с ежемесячной арендной платой за жилье. Надежность и безопасность покупки квартиры с помощью ипотечного кредита заключаются в том, что квартира проходит тщательную юридическую проверку банком, страховой компанией и полностью оформляется в собственность заемщика при получении кредита.

Современная ипотека представляет собой уникальный процесс, сочетающий одновременно несколько позитивных элементов:

- социальную стабильность;

- долгосрочное и малорисковое размещение средств;

- перспективность рынка (пока еще менее 10% жилья приобретается помощью ипотечных кредитов);

- возможность выстраивать долгосрочные отношения банка с клиентом.

Сегодня ипотечный рынок России набирает обороты. Поскольку граждане Российской Федерации считают ситуацию в жилищной сфере критической ", то ипотека становится одним из способов улучшения условий жизни населения. Если говорить о стране в целом, существует национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», который имеет две важнейшие составляющие. Первая - повышение доступности жилья за счет резкого увеличения объемов строительства, развития системы ипотечного кредитования и обеспечение жильем отдельных категорий граждан, перед которыми государство взяло на себя определенные обязательства.

## Финансовое оздоровление и модернизация жилищно-коммунального хозяйства как условие реализации национального проекта

С развёртыванием и появлением первых положительных результатов Приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё -гражданам России» незаслуженно меньшее внимание уделяется проблематике ненового жилья и его инфраструктуры. Это жильё, хотя и нуждается в глубокой модернизации, но по объему финансовых ресурсов требует на порядок меньше тех расходов, которые производятся из всех источников по «новой жилищной составляющей» национального проекта. При этом неновым жильем располагают около 90% россиян, следовательно, при должном внимании к этим вопросам можно добиться заметных социально-финансовых результатов в масштабах всей страны в относительно краткосрочный период.

Для успешной реализации Приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё - гражданам России» необходимо решить задачи модернизации ресурсоснабжающих предприятий и капитального ремонта жилищного фонда. Законодательством Российской Федерации данные аспекты отнесены к компетенции органов местного самоуправления. Необходимо выбрать верную стратегию, которая предусмотрит консолидацию возможностей всех уровней власти и зффеїстивное использование частного и государственного партнерства.

Основные проблемы ненового жилья и его инфраструктуры

Именно с проблемой надлежащей эксплуатации имеющегося, ненового жилого фонда тесно связана жилищная проблема. На долю основных фондов ЖКХ приходится до 20% общего объема основных фондов российской экономики, примерно 90% из них формируют подотрасли ЖКХ: жилищное хозяйство и ресурсоснабжение.1 Высокая фондоемкость, техническая слож 1 Потроченков В А Развитие муниципальных образований инвестсщионные решения «Совтекс». // Национальные проекты 2007 №9 С 128 ность и социальная значимость обусловливают отнесение этих подоотраслей ЖКХ к системам жизнеобеспечения. Существенной особенностью является монопольное положение ресурсоснабжающих предприятий.

При высоком износе основных фондов (более 50 %) приоритетным становится поиск эффективных финансово-экономических решений, направленных на модернизацию ЖКХ в целом. Для решения данного вопроса, необходимо учитывать ряд следующих факторов:

- условия привлечения и гарантии возврата инвестиций;

- уровень рентабельности основной деятельности и производительность труда работников ЖКХ;

- динамика тарифов для потребителей;

- структура основного и оборотного капитала.

В настоящее время основное внимание приковано к проводимой в этой сфере реформе, направленной на демонополизацию и переход ЖКХ на рыночные принципы работы. Главная цель реформы: обеспечение качественного, надежного и доступного предоставления гражданам жилищно - коммунальных услуг. Однако, собственники жилья хотят получить услуги за минимальную плату и при сохранении льгот, а предприятия ЖКХ хотят иметь максимум прибыли при минимуме затрат, местные администрации - избавиться от социальных и финансовых обязательств в указанной сфере. Такое разнообразие устремлений, создает дополнительные препятствия при рефор-мировании ЖКХ. Очень сложно найти уравновешенную позицию среди данных противоречий.