

МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ

METHODICAL ASPECTS OF CONDOMINIUM ASSOCIATIONS PERFORMANCE EVALUATION

Т.В. Касаева^{1*}, Е.С. Чахович²

¹ Витебский государственный технологический университет

² Витебский городской исполнительный комитет

УДК 332.8

T. Kasayeva^{1*}, E. Chakhovich²

¹ Vitebsk State Technological University

² Vitebsk City Executive Committee

РЕФЕРАТ

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ, ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ, ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ, СОЦИАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ, БЮДЖЕТНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ, ДОХОДЫ, РАСХОДЫ, ВЗНОСЫ, КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА

Всё большее распространение на территории Республики Беларусь в настоящее время находит такая форма управления жилищным фондом, как товарищество собственников. Эффективность деятельности товариществ собственников привлекает повышенное внимание различных пользователей. Вместе с тем экономическая наука и практика не располагает системным комплексным подходом к оценке эффективности функционирования указанных организационно-правовых форм организаций.

Целью исследования явилась разработка комплексной методики оценки эффективности деятельности товариществ собственников с позиции всех заинтересованных сторон – государства, населения и непосредственно самого объединения как институциональной единицы национальной экономики.

Предложен комплексный подход к оценке эффективности деятельности товариществ собственников, в рамках которого раскрыты понятия «экономическая эффективность», «социальная эффективность» и «бюджетная эф-

ABSTRACT

HOUSING STOCK MANAGEMENT, OWNERS' ASSOCIATION, ECONOMIC EFFECTIVENESS, SOCIAL EFFICIENCY, BUDGET EFFICIENCY, INCOME, COSTS, CONTRIBUTIONS, INTEGRATED ASSESSMENT

Such a form of housing stock management as an owners' association is now distributed in the Republic of Belarus. The effectiveness of the activities of the owners' associations attracts the increased attention of various users. At the same time, economic science and practice does not have a systemic integrated approach to assessing the effectiveness of functioning these organizational and legal forms of organizations.

The aim of the study was to develop an integrated methodology for assessing the effectiveness of owners' associations from the point of view of all stakeholders – state, population and directly the association itself as an institutional unit of the national economy.

In this paper, the authors proposed an integrated assessment to assessing the effectiveness of activities of owners' associations, in which frameworks such concepts as "economic effectiveness", "social efficiency", "budget efficiency".

From the point of view of economic effectiveness, the activities of the owners' associations will be effective if the maintenance costs are fully reimbursed

* E-mail: KasaevaTV@mail.ru (T. Kasayeva)

фektivность» применительно к объекту исследования.

С точки зрения экономической эффективности деятельность товарищества собственников будет эффективна в том случае, если затраты по техническому обслуживанию в полном объеме возмещаются полученными доходами. Следовательно, экономическая эффективность для товариществ собственников – соотношение полученных доходов и расходов по содержанию жилого дома.

С другой стороны, товарищества собственников призваны в наибольшей степени удовлетворять потребности населения. Социальная эффективность определяется как соответствие результатов хозяйственной деятельности товарищества собственников основным социальным потребностям и целям общества, интересам отдельного человека.

Учитывая, что товарищества собственников получают бюджетные субсидии в качестве возмещения части расходов по техническому обслуживанию и содержанию жилищного фонда, нельзя оставить без внимания бюджетную составляющую оценки эффективности их деятельности, которую можно определить как показатель нагрузки на бюджет в результате участия бюджетных субсидий в формировании доходов товарищества собственников.

Разработанные показатели по всем аспектам оценки эффективности позволяют всесторонне проанализировать деятельность товариществ собственников и определить резервы повышения эффективности функционирования таких организаций. Для обобщенной оценки эффективности разработан интегральный коэффициент и предложены варианты его интерпретации при соблюдении различных условий.

by the revenues received. Consequently, the economic effectiveness for owners' associations is the ratio of the income received and expenses related to the maintenance of an apartment house.

On the other hand, the owners' associations are called upon to meet the needs of the population to the greatest extent. Social efficiency is defined as the correspondence of the results of the economic activities of the owners' associations to the basic social needs and goals of society, to the interests of the individual.

Taking into account that the owners' associations receive budget subsidies as a reimbursement of part of the maintenance and housing maintenance costs, one can not ignore the budgetary component of the evaluation of the effectiveness of their activities, which can be defined as an indicator of the budget burden as a result of the participation of budget subsidies in the formation of the income of the owners' associations.

The developed indicators on all aspects of the effectiveness assessment make it possible to comprehensively analyze the activity of the owners' associations and determine the reserves for improving the efficiency of the functioning of such organizations. For the generalized estimation of efficiency, an integral coefficient is developed and variants of its interpretation are proposed under different conditions.

АКТУАЛЬНОСТЬ ПРОБЛЕМЫ

Впервые такая форма собственности, как товарищество собственников, была предложена в нашей стране в 1998 году, когда вступил в действие Закон «О совместном домовладении», а последующие нормативно-правовые акты закрепили идею развития управления недвижимостью самими собственниками жилья в

партнерстве с государственными органами. Так, Концепцией развития жилищно-коммунального хозяйства, утвержденной правительством в июле 2003 года, предусматривалось, что к 2015 году практически все жильё будет обслуживаться на конкурсной основе частными организациями, а преобладающей формой управления многоквартирными жилыми домами станут то-

варищества собственников.

В Программе развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2020 года отмечено, что самоуправление общим имуществом совместного домовладения в существующем жилищном фонде не получило достаточного развития и поддержки у населения, хотя в правовом отношении созданы все предпосылки. Так, на долю товариществ собственников приходится около 6 % технического обслуживания жилищного фонда в целом по республике.

В современных условиях дальнейший рост функционирующих товариществ собственников означает развитие альтернативных способов управления недвижимым имуществом в целях улучшения качества оказываемых услуг при снижении их себестоимости. Формирование в сфере эксплуатации жилищного фонда конкурентной среды и партнерских отношений между государством и частными организациями приобретает особую актуальность в условиях постепенного увеличения уровня возмещения населением затрат на содержание и эксплуатацию жилищного фонда.

Объектом управления товарищества собственников является жилищный фонд, содержание и обслуживание которого осуществляется за счёт:

- доходов поступающих от населения (платежи по тарифам, дополнительные взносы);
- бюджетных субсидий на возмещение части расходов по техническому обслуживанию и содержанию жилищного фонда;
- доходов от инвестиционной деятельности.

Отсюда вытекает необходимость максимально разносторонней комплексной оценки эффективности деятельности товариществ собственников, с одной стороны, для государственных органов – с целью контроля их деятельности и использования ими бюджетных средств; с другой стороны, для населения – с целью популяризации товарищества собственников как структуры, управляющей жилым домом.

ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И ОЦЕНКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ

Несмотря на безусловные преимущества товариществ собственников как новой формы управления жилищным фондом: наиболее

полная реализация прав собственников, прозрачность схемы поступления и расходования средств, благоприятные условия для привлечения инвестиций, возможность улучшения условий проживания – внедрение идеи самоуправления в коммунальную сферу оказалось достаточно непростым. Активизации этого процесса, на наш взгляд, в значительной степени будет способствовать объективная оценка эффективности функционирования новых организационно-правовых форм.

Изучение нормативно-правовых актов, регулирующих сферу жилищно-коммунального хозяйства, существующей практики деятельности товариществ собственников позволило обозначить характерные отличительные особенности, оказывающие влияние на эффективность их деятельности (таблица 1).

Одна из наиболее важных характеристик товарищества собственников, накладывающих отпечаток на оценку их эффективности, – некоммерческий характер организации.

Проблема оценки эффективности деятельности отдельных организаций является объектом научных исследований ученых-экономистов на протяжении многих десятилетий. Выработано множество подходов, разработаны различные системы показателей. В исследованиях по оценке эффективности деятельности некоммерческих организаций авторы выделяют две группы проблем [1, 2]:

Первую группу они называют неспецифичными проблемами для некоммерческих организаций и относят к ней следующие:

- 1) многочисленность заинтересованных сторон и целей деятельности некоммерческих организаций;
- 2) деятельность, связанную, в основном, с оказанием услуг и требующую измерения мнений потребителей и учета качества обслуживания;
- 3) наличие косвенных результатов деятельности.

Вторую группу проблем называют специфичными для некоммерческих организаций и отмечают их взаимообусловленность:

- 1) ограниченная возможность применять показатели прибыльности для оценки эффективности их деятельности;
- 2) недостаточная конкретность выражения

Таблица 1 – Особенности финансово-хозяйственной деятельности товариществ собственников, оказывающие влияние на эффективность их деятельности

Фактор	Особенности воздействия
Некоммерческий характер организации	Товарищество собственников – организация, создаваемая собственниками жилых и (или) нежилых помещений в целях сохранения и содержания общего имущества, владения и пользования им, а также в иных целях
Монополия рынка поставщиков услуг по техническому обслуживанию жилищного фонда	Тарифы на услуги по техническому обслуживанию жилищного фонда устанавливаются на государственном уровне. Небольшой выбор организаций, оказывающих услуги по техническому обслуживанию жилищного фонда, отсутствие частных организаций в сфере оказания вышеуказанной услуги
Планово-расчётная цена	Нормирование уровня затрат на единицу оказанной услуги на государственном уровне
Норматив субсидирования	Нормативы субсидирования определяются главными финансовыми управлениями областных, Минского городского исполнительных комитетов в разрезе видов жилищного фонда и видов оказываемых населению жилищно-коммунальных услуг
Субсидирование части расходов по предоставлению жилищно-коммунальных услуг населению	Субсидии выделяются из бюджетов базового территориального уровня либо бюджета г. Минска в пределах установленных нормативов.
Социальная направленность деятельности жилищно-коммунального хозяйства	Специфика финансирования, в котором кроме средств потребителей услуг в большой степени участвуют также бюджетные ассигнования
Доходы от аренды, пени (штрафы) как источники возмещения затрат	Доходы от аренды, пени (штрафы) за несвоевременную оплату населением жилищно-коммунальных услуг в полном объеме подлежат направлению на возмещение части затрат по предоставлению населению услуг по техническому обслуживанию жилищного фонда

Источник: составлено авторами.

целей некоммерческих организаций;

3) специфичность результатов деятельности, которая проявляется в ограниченной возможности их количественного измерения.

Таким образом, если эффективность коммерческих структур чаще связывается с показателями экономической эффективности и существованием рыночных цен на продукты и услуги, производимые ими, то подобные показатели не приемлемы для некоммерческих организаций исходя из их сущности.

Выделенные проблемы частично могут решить некоторые из имеющихся концепций эффективности деятельности некоммерческих организаций. Так, Е.И. Борисова и Л.И. Полищук [3] и другие авторы в своих исследованиях выделяют пять основных ее концепций:

1. Целевая концепция, связывающая эффек-

тивность со степенью достижения некоммерческих организаций своих целей.

2. Концепция системных ресурсов, в которой эффективность рассматривается как способность организации обеспечивать необходимые ресурсы для своего функционирования.

3. Концепция множественности заинтересованных сторон (стейкхолдеров) исходит из того, что их интересы нередко противоречат друг другу, и поэтому эффективность некоммерческих организаций по-разному ими воспринимается и оценивается.

4. Концепция социального конструктивизма является продолжением концепции множественности заинтересованных сторон и подразумевает, что стороны в процессе взаимодействия могут договориться между собой и прийти к соглашению по поводу эффективности.

5. Процессная концепция подразумевает наиболее эффективное использование человеческих ресурсов, а также создание наилучших для этого условий, влияющих на мотивацию работников некоммерческих организаций.

С другой стороны, чтобы определить, насколько перечисленные концепции подходят для решения существующих проблем оценки эффективности деятельности товариществ собственников, необходимо учесть, что традиционно под эффективностью понимают соотношение результатов и затрат. В данном случае речь идет, прежде всего, о социально-экономической эффективности. Следовательно, необходима разработка показателей эффекта (результата) и затрат как с экономической точки зрения, так и с социальной.

Среди существующих концепций ведущую роль играет концепция заинтересованности сторон, в центре которой стоит проблема оценки эффективности деятельности некоммерческой организации с позиции каждого участника. В результате должен быть выработан комплексный подход к оценке деятельности товариществ собственников, который будет включать в себя соотношение результатов и затрат разных участников этой организационно-правовой формы организации.

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ

Наметившаяся тенденция развития некоммерческого сектора в сфере жилищно-коммунального хозяйства, увеличение количества товариществ собственников требует их всесторонней объективной оценки и предоставление информации об эффективности их функционирования всем заинтересованным пользователям: государственным органам власти, населению, непосредственно товариществу собственников как юридическому лицу. Каждая из этих сторон имеет свои интересы, свои результаты и затраты.

Несмотря на то, что товарищество собственников – это юридическое лицо, не имеющее в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющее прибыль между членами товарищества, оно может осуществлять финансово-хозяйственную деятельность, приносящую доходы (сдача площадей

в аренду, размещение денежных средств на депозит и т. п.). Это означает, что с позиции функционирования товарищества собственников как самостоятельного юридического лица правомерно оценивать его экономическую эффективность. Особенности деятельности товариществ собственников, определённые в исследовании, указывают на необходимость применения для этих целей иных показателей, чем стандартные прибыль и рентабельность.

На наш взгляд, с точки зрения экономической эффективности товарищество собственников будет эффективно в том случае, если затраты по техническому обслуживанию в полном объеме возмещаются полученными доходами. Значительное влияние на эффективность некоммерческих организаций, в том числе и товариществ собственников, оказывает снижение затрат на оказание услуг или повышение их доходов.

Экономическую эффективность для товариществ собственников можно определить как соотношение полученных доходов и затрат по содержанию жилого дома.

Жилищно-коммунальное хозяйство затрагивает жизнь каждого человека, поэтому оно является одной из самых ответственных социальных сфер жизнедеятельности государства, а услуги жилищно-коммунального хозяйства относятся к числу важнейших потребительских услуг. Следовательно, помимо экономической оценки деятельности товариществ собственников, необходимо рассматривать и социальную эффективность таких организаций.

Плата за техническое обслуживание в многоквартирном жилом доме ежемесячно вносится собственниками жилых помещений, соразмерно общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых помещений по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами. В случае если в товариществе собственников полученных доходов (доходы от населения по тарифам, прочие доходы, доходы от инвестиционной деятельности и бюджетные субсидии) недостаточно, оно имеет право привлекать к возмещению затрат дополнительные взносы населения, что значительно увеличивает нагрузку на бюджет граждан.

Социальная эффективность – это соответствие результатов хозяйственной деятельности

товарищества собственников основным социальным потребностям и целям общества, интересам отдельного человека (эффективность для собственников жилых помещений).

Жилищно-коммунальные услуги, в том числе и техническое обслуживание жилищного фонда, являются социально значимыми. Поэтому одним из источников возмещения части затрат по техническому обслуживанию и содержанию жилищного фонда являются бюджетные субсидии. Возмещению из бюджета подлежат фактические убытки товарищества собственников, но не

выше рассчитанных исходя из планово-расчётной цены с учётом норматива субсидирования, при этом в обязательном порядке учитываются прочие доходы и доходы от инвестиционной деятельности. В связи с этим правомерно при оценке эффективности деятельности товариществ собственников выделять ещё одно направление – бюджетную эффективность.

Бюджетная эффективность – показатель нагрузки на бюджет, в результате участия бюджетных субсидий в формировании доходов товарищества собственников.

Таблица 2 – Показатели эффективности деятельности товариществ собственников

Вид эффективности	Показатель	Формула расчета
Экономическая	Коэффициент соответствия плановых затрат (рассчитанных из планово-расчетных цен) фактически сложившимся затратам	$K_{\text{соответствия затрат}} = \frac{З_{\text{пл.}}}{З}$
	Удельный вес штрафов, пеней, неустоек, оплаченных поставщикам услуг, в затратах	$УВ_{\text{штрафы, пени поставщ.}} = \frac{Ш_{\text{поставщ.}}}{З}$
	Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженности	$K_{\text{соотношения ДЗ и КЗ}} = \frac{ДЗ}{КЗ}$
	Удельный вес доходов от инвестиционной деятельности в доходах товарищества собственников	$УВ_{\text{инвест. деятельности}} = \frac{Д_{\text{инвест. деят.}}}{Д}$
	Уровень возмещения затрат доходами от инвестиционной деятельности	$УВЗ_{\text{инвест. деятельности}} = \frac{Д_{\text{инвест. деят.}}}{З}$
Социальная	Уровень возмещения затрат доходами от населения по тарифам	$УВЗ = \frac{Д_{\text{н.}}}{З}$
	Уровень возмещения затрат дополнительными взносами	$УВЗ = \frac{Д_{\text{доп. вз.}}}{З}$
	Удельный вес пеней за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг населением в доходе	$УВ_{\text{пени}} = \frac{Д_{\text{пени}}}{Д}$
	Коэффициент соотношения просроченной дебиторской задолженности населения и среднемесячных затрат	$K_{\text{деб. зад.}} = \frac{ПДЗ}{З/12}$
Бюджетная	Уровень возмещения плановых затрат (рассчитанных из планово-расчетных цен) доходами, учитываемыми при расчёте бюджетного финансирования	$УВЗП = \frac{Д_{\text{учит. приб. ф.}}}{З_{\text{пл.}}}$
	Уровень возмещения затрат бюджетными субсидиями	$УВЗ_{\text{бюдж. с.}} = \frac{Б}{З}$
	Удельный вес бюджетных субсидий в доходе товариществ собственников	$УВ_{\text{бюдж. с.}} = \frac{Б}{Д}$

Источник: составлено авторами.

В таблице 2 представлены формулы расчета разработанных показателей эффективности деятельности товариществ собственников по направлениям оценки, где \mathcal{Z} – фактические затраты товарищества собственников в анализируемом периоде; $\mathcal{Z}_{пл.}$ – плановые затраты товарищества собственников, рассчитанные исходя из утверждённой плано-расчётной цены; $\mathcal{ДЗ}$ – дебиторская задолженность в анализируемом периоде; $\mathcal{КЗ}$ – кредиторская задолженность в анализируемом периоде; $\mathcal{Ш}_{поставщ.}$ – суммы оплаченных поставщикам штрафов, пеней, неустоек за нарушение условий договоров (несвоевременная оплата услуг) в анализируемом периоде; $\mathcal{Д}$ – доходы товарищества собственников, полученные из всех источников за анализируемый период; $\mathcal{Д}_{инвест.деятельности}$ – доходы, полученные товариществом собственников от инвестиционной деятельности (сдача в аренду помещений) в анализируемом периоде; $\mathcal{Д}_н$ – доходы, полученные от населения по утвержденным тарифам в анализируемом периоде; $\mathcal{Д}_{доп.вз.}$ – доходы, полученные от населения в качестве дополнительных взносов на покрытие части расходов сложившихся в анализируемом периоде; $\mathcal{ПДЗ}$ – просроченная дебиторская задолженность в анализируемом периоде; $\mathcal{Д}_{пени}$ – прочие доходы товарищества собственников в анализируемом периоде; $\mathcal{Д}_{учит.приб.ф.}$ – доходы товарищества собственников, учитываемые при расчете бюджетного финансирования за анализируемый период; $\mathcal{Б}$ – средства, полученные из бюджета в качестве субсидий на возмещение части затрат по оказанию населению жилищно-коммунальных услуг в анализируемом периоде; $\mathcal{Ш}_{бюдж.}$ – суммы оплаченных пеней, штрафов за нарушение действующего законодательства (несвоевременную оплату налогов) в общей сумме платежей в бюджет в анализируемом периоде; $\mathcal{П}_{бюджет}$ – общая сумма платежей в бюджет.

Для каждого из рассмотренных показателей предложены нормативные значения. Учитывая тот факт, что по отдельным показателям эти значения могут выполняться, превышать их либо не достигать, актуальной является интегральная оценка эффективности функционирования товарищества собственников. Для этих целей предложен обобщающий коэффициент эффек-

тивности деятельности товариществ собственников ($\mathcal{K}_{\text{эффективности}}$), который может быть рассчитан по формуле

$$\mathcal{K}_{\text{эффективности}} = \frac{\mathcal{Д}_н + \mathcal{Д}_{\text{прочие}} + \mathcal{Д}_{\text{инвест.деят}} + \mathcal{Б} + \mathcal{Д}_{\text{доп.взносы}}}{\mathcal{З}}, \quad (1)$$

где $\mathcal{Д}_н$ – доходы, полученные от населения по утвержденным тарифам в анализируемом периоде; $\mathcal{Д}_{\text{прочие}}$ – прочие доходы товарищества собственников в анализируемом периоде; $\mathcal{Д}_{\text{инвест.деят}}$ – доходы, полученные товариществом собственников от инвестиционной деятельности (сдача в аренду помещений) в анализируемом периоде; $\mathcal{Б}$ – средства, полученные из бюджета в качестве субсидий на возмещение части затрат по оказанию населению жилищно-коммунальных услуг в анализируемом периоде; $\mathcal{Д}_{\text{доп.взносы}}$ – доходы, полученные от населения в качестве дополнительных взносов на покрытие части расходов, сложившихся в анализируемом периоде; $\mathcal{З}$ – фактические затраты товарищества собственников в анализируемом периоде.

Этот коэффициент объединяет показатели экономического эффекта (например, доходы от инвестиционной деятельности), социального (дополнительные взносы населения на покрытие расходов товарищества) и бюджетного (субсидии, получаемые из бюджета).

Значение обобщающего коэффициента эффективности деятельности товарищества собственников позволяет судить об обеспеченности фактических затрат товарищества собственников на содержание и техническое обслуживание жилого дома доходами (таблица 3).

Нормативное значение обобщающего коэффициента эффективности деятельности товарищества собственников равно 1. Однако это значение может достигаться при различных условиях: наличие или отсутствие дополнительных взносов населения, сохранение или уменьшение бюджетного финансирования и др. Если рассчитанный коэффициент имеет значение меньше нормативного, значит товарищество собственников функционирует неэффективно – полученных доходов недостаточно для покрытия сложившихся затрат. Возмещение этих затрат переносится на будущие периоды и может стать дополнительной нагрузкой на население.

Если рассчитанный коэффициент имеет значение больше нормативного, товарищество собственников функционирует эффективно. В этой ситуации следует рассмотреть возможность снижения нагрузки на население (прежде всего, в виде дополнительных взносов) и на бюджет.

При этом для оценки эффективности деятельности товарищества собственников по отдельным направлениям должны выполняться определённые условия. Условия, при которых товарищество собственников будет эффективно по различным направлениям оценки, представлены в таблице 4.

АПРОБАЦИЯ РАЗРАБОТАННОЙ МЕТОДИКИ

В качестве объектов апробации разработанной методики были выбраны шесть товариществ собственников, функционирующих в городе Ви-

тебске. Оценка эффективности их деятельности производилась по данным финансовых отчетов за 2016 год. Для соблюдения конфиденциальности отчетной информации реальные названия товариществ собственников (ТС) заменены вымышленными. Исходные данные, используемые для расчета показателей экономической, социальной и бюджетной эффективности, приведены в таблице 5.

В качестве итогового результата апробации приведем значения обобщающего коэффициента эффективности деятельности товариществ собственников. Результаты представлены в таблице 6.

У всех анализируемых товариществ собственников значение обобщающего коэффициента эффективности деятельности товарищества соб-

Таблица 3 – Значения обобщающего коэффициента эффективности деятельности товариществ собственников

Значение коэффициента эффективности ТС	Результат
<1	Товарищество собственников функционирует неэффективно, полученных доходов недостаточно для покрытия сложившихся затрат
=1	Нормативное значение
>1	Товарищество собственников функционирует эффективно, следует рассмотреть возможность снижения доли дополнительных взносов населения и бюджетного финансирования

Источник: составлено авторами.

Таблица 4 – Оценка эффективности деятельности товарищества собственников с учётом формируемых её аспектов

Значение коэффициента эффективности	Условия достижения	Результат
=1	$D_{доп.вз.} = 0$	Деятельность товарищества собственников с социальной точки зрения эффективна
=1	$D_{доп.вз.} = 0$ $B = 0$	Деятельность товарищества собственников с социальной и с бюджетной точки зрения эффективна
>1	$D_{доп.вз.} = 0$ $B = 0$	Деятельность товарищества собственников эффективна с экономической, социальной и бюджетной точки зрения

Источник: составлено авторами.

Таблица 5 – Основные показатели деятельности объектов исследования

Название товарищества собственников*	«Калинка»	«Малинка»	«Рябинка»	«Вишенка»	«Яблонька»	«Грушенька»
Площадь	5883,4	3099,4	5924,3	5906,8	5696,7	5807,7
Расходы на техническое обслуживание жилищного фонда	9558,46	7528,39	9614,49	9252,92	10143,23	9803,72
Доходы:	9745,99	7628,63	9614,49	9252,92	10143,23	9450,84
от населения по тарифам	7119,78	3756,03	7102,61	7150,01	7090	6968,12
аренда	2449,38	3814,29	0	0	2798,05	0
прочие	5,88	4,13	13,27	96,88	6,21	9,17
пеня с населения	170,95	54,18	162,53	205,42	190,6	0
бюджетное финансирование	0	0	1357,42	1255,73	0	1473,55
доп. взносы	0	0	978,66	544,88	58,37	1000
Финансовый результат	187,53	100,24	0	0	0	-352,88
Дебиторская задолженность	7076,27	4566,87	4909,81	4764,34	5058,64	4881,47
Кредиторская задолженность	3893,4	2176,38	2999,22	4765,21	7391,92	3249,54
Штрафы, пени, оплаченные поставщикам	0	0	0	0	0	0
Планово-расчётная цена	0,1216	0,1216	0,1216	0,1216	0,1216	0,1216
Плановые затраты	8585,06	4522,64	8644,74	8619,20	8312,62	8474,60
Платежи в бюджет, всего	400,50	390,85	397,13	369,58	615,12	546,79
Пени, штрафы, оплаченные в бюджет	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Источник: составлено авторами по отчетности товариществ собственников.

Примечание: * – названия товариществ собственников изменены для сохранения конфиденциальности.

ственников равно 1 либо больше 1. Следовательно, расходы по техническому обслуживанию жилых домов в полном объёме обеспечены источниками финансирования.

При этом для оценки эффективности деятельности товарищества собственников по направлениям оценки должны выполняться определённые условия. Условия, при которых товарищество собственников будет эффективно по различным аспектам, представлены в таблице 4.

Согласно данным таблицы 6, у ТС «Калинка» и ТС «Малинка» значение обобщающего коэффициента больше 1. При этом данные товарищества на финансирование своей деятельности не привлекают бюджетные субсидии и дополнительные взносы населения, следовательно, являются

успешными с учетом всех аспектов оценки.

Значение обобщающего коэффициента эффективности деятельности ТС «Яблонька» равно 1, однако одним из источников финансирования деятельности являются дополнительные взносы населения. Учитывая, что при этом товарищество собственников не привлекает бюджетные субсидии, оно эффективно с бюджетной и экономической точек зрения.

ТС «Рябинка», «Вишенка», «Грушенька» при значении обобщающего коэффициента, равном 1, для финансирования расходов используют как бюджетные субсидии, так и дополнительные взносы населения, поэтому их можно считать эффективными только по экономическому аспекту.

Практическая апробация разработанной ме-

Таблица 3 – Значения обобщающего коэффициента эффективности деятельности товариществ собственников

Название товарищества собственников*	Значение обобщающего коэффициента эффективности деятельности товарищества собственников	Условия выполнения	Анализ результата
«Калинка»	1,02	$B = 0,$ $D_{доп.взн.} = 0$	ТС эффективно с экономической, социальной, бюджетной точек зрения
«Малинка»	1,01	$B = 0,$ $D_{доп.взн.} = 0$	ТС эффективно с экономической, социальной, бюджетной точек зрения
«Рябинка»	1,00	$B > 0,$ $D_{доп.взн.} > 0$	ТС эффективно с экономической точки зрения
«Вишенка»	1,00	$B > 0,$ $D_{доп.взн.} > 0$	ТС эффективно с экономической точки зрения
«Яблонька»	1,00	$B = 0,$ $D_{доп.взн.} > 0$	ТС эффективно с экономической и бюджетной точки зрения
«Грушенька»	1,00	$B > 0,$ $D_{доп.взн.} > 0$	ТС эффективно с экономической точки зрения

Источник: составлено авторами.

тодики оценки эффективности деятельности позволяет дифференцировать товарищества собственников по уровню эффективности и определить основные направления повышения их эффективности – оптимизации затрат с целью минимизации дополнительных взносов населения и снижения нагрузки на бюджет.

ВЫВОД

Разработанная методика анализа эффективности деятельности товариществ собственников может применяться государственными органами для оценки эффективности использования бюджетных средств, а также для комплексного контроля за деятельностью данной формы управления жилищным фондом. С помощью полной, всесторонней оценки эффективности функционирования товариществ собственников представляется возможным не только определять резервы повышения эффективности их деятельности, но и демонстрировать их конкурентные преимущества. Все это в конечном итоге будет способствовать реализации государственных программ в сфере развития жилищно-коммунального хозяйства.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Андреева, С.Н. (2005), Оценка результативности деятельности некоммерческих субъектов, *Некоммерческие организации в России*, № 4, режим доступа: <http://www.nkor.ru/articles/2005/4/2865.html>. (дата обращения: 10.01.2018).
2. Журавский, В. (2010), *Эффективность деятельности НКО*. Режим доступа: <https://nkozakon.ru/codexes/e-ffektivnost-deyatelnosti-nko/> (дата обращения: 10.01.2018).
3. Борисова, Е.И. (2009), Анализ эффективности в некоммерческом секторе: проблемы и решения, *Экономический журнал ВШЭ*, № 1, С. 80–100.
4. *О совместном домовладении*: Закон Республики Беларусь № 135-3 от 8 января 1998 г., режим доступа: <http://pravo.levonevsky.org/bazaby/zakon/zakb0919.html>. (дата обращения: 10.01.2018).
5. *Об утверждении Государственной программы «Комфортное жилье и благоприятная среда» на 2016–2020 гг.*: постановление Совета Министров Республики Беларусь № 326 от 21 апреля 2016 г., режим доступа: <http://www.government.by/upload/docs/file8c3586a94739667b.PDF>. (дата обращения: 10.01.2018).

REFERENCES

1. Andreeva, S.N. (2005), Evaluation of the performance of non-profit entities [Otsenka rezul'tativnosti deyatelnosti nekommercheskikh sub'yektov], *Nekommercheskiye organizatsii v Rossii – Non-Profit Organizations in Russia*, № 4, available at: <https://www.nkor.ru/articles/2005/4/2865.html> (accessed 10.01.2018).
2. Zhuravsky, V. (2010), *Effektivnost' deyatelnosti NKO* [Efficiency of the activities of NPO], available at: <https://nkozakon.ru/codexes/e-ffektivnost-deyatelnosti-nko/> (accessed 10.01.2018).
3. Borisova, E.I. (2009), Efficiency Analysis in the Nonprofit Sector: Problems and Solutions [Analiz effektivnosti v nekommercheskom sektore: problemy i resheniya], *Ekonomicheskii zhurnal VSHE – Economic Journal of the Higher School of Economics*, № 1, pp. 80–100.
4. *O sovместnom domovladienii* [On Joint Ownership]: Law No. 135-3 of the Republic of Belarus of January 8, 1998, available at: <http://pravo.levonevsky.org/bazaby/zakon/zakb0919.html>. (accessed 10.01.2018).
5. *Ob utverzhdenii Gosudarstvennoy programmy «Komfortnoye zhil'ye i blagopriyatnaya sreda» na 2016–2020 gg.* [On approval of the State Program "Comfortable Housing and a Favorable Environment" for 2016-2020]: Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus No. 326 of April 21, 2016, available at: <http://www.government.by/upload/docs/file8c3586a94739667b.PDF>. (accessed 10.01.2018).

Статья поступила в редакцию 18. 04. 2018 г.