

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, ИХ РОЛЬ В СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

*Буховец Т.В., аспирантка
кафедры регионального
управления БГЭУ*

Резюме. Рассмотрены подходы к определению и классификации эффективности, роль товариществ собственников жилья в жилищно-коммунальном хозяйстве, и на этой основе продемонстрированы сущность и классификация эффективности товариществ собственников жилья.

Summary. Approaches to the determination and the classification of effectiveness and the role of homeowners' system are examined. Based on the above the nature and the classification of the effectiveness of homeowners' partnerships are demonstrated.

Эффективность товариществ собственников жилья и их роль в системе жилищно-коммунального хозяйства – два очень взаимосвязанных и взаимообусловленных понятия. Тот вклад, который товарищества могут внести в развитие данной отрасли экономики, зависит и определяется тем, насколько эффективна их деятельность. Таким образом, встает вопрос об определении эффективности товариществ и ее оценке.

Эффективность в общем смысле большинством экономистов определяется системой показателей, отражающих сопоставление результата, полученного от какой-либо деятельности – проекта (а создание в жилом доме товарищества собственников можно рассматривать как проект) – и произведенных затрат (вложений) [9,11,12,13]. Многочисленные показатели разделяются на *коммерческие* (финансовые), учитывающие финансовые последствия для непосредственных участников; *бюджетные*, отражающие финансовые последствия осуществления проекта для республиканского, регионального и/или местного бюджетов; *экономические*, учитывающие затраты и результаты, связанные с реализацией проекта, выходящие за пределы прямых финансовых интересов участников [13].

Существуют различные классификации эффективности проекта. Так, в соответствии с указанными ранее группами показателей эффективности В.Н. Дегтяренко предлагает следующую классификацию [13]:

1. Коммерческая эффективность;
2. Экономическая эффективность;
3. Бюджетная эффективность.

П.С. Гейзлер, О.В. Завьялова выделяют следующие виды эффективности [11]:

1. Коммерческая (финансовая);
2. Экономическая;
3. Эффективность в целом по проекту.

Коммерческая эффективность определяется соотношением финансовых затрат и результатов, обеспечивающих требуемую норму доходности. Для оценки коммерческой эффективности используются абсолютные показатели (поток реальных денег, чистая ликвидационная стоимость объекта, сальдо накопленных реальных денег) и относительные показатели (рентабельности, платежеспособности и ликвидности, эффективности оборота поступлений) [22, 23, 27]. При оценке коммерческой эффективности не учитываются факторы времени и различия ценности разновременных денежных потоков [22, 23]. Этот недостаток устраняется при оценке экономической эффективности проекта.

Экономическая оценка эффективности проекта предполагает использование метода дисконтирования, представляющего собой процесс приведения будущих денежных потоков

к текущему моменту времени, поскольку денежные средства, которые имеются в наличии в настоящий момент, имеют большую стоимость, чем те, которые будут получены в будущем. Для оценки экономической эффективности используются следующие показатели: чистая приведенная стоимость (или чистый дисконтированный доход), индекс прибыльности, внутренняя норма рентабельности, срок окупаемости [11, 13].

Экономическая эффективность может быть рассчитана на уровне народного хозяйства, региона, предприятия (фирмы) [13].

В. Беренс и П. Хавранек, однако, рассматривают экономическую оценку эффективности проекта только на уровне национальной экономики. Они предлагают оценивать (в том числе с финансовой точки зрения) влияние проекта на развитие национальной экономики, в анализ включать прямые воздействия на нее (в том числе на импорт, экспорт, занятость, иностранную валюту, предложение и спрос, экологическую ситуацию и т.д.), а также косвенные (оказывающие влияние на другие отрасли; обусловленные снижением уровня недоиспользования установленных мощностей; посредством новых инвестиционных инициатив и т.д. – если эти воздействия значительны). Они могут иметь результатом экономические выгоды или издержки [9].

Оценка эффективности проекта в целом, по мнению П.С. Гейзлера, О.В. Завьяловой, должна производиться с двух позиций: общественной (государственной) и коммерческой. Государственная в свою очередь подразделяется на бюджетную и социальную. Оценка общественной эффективности проекта представляет собой проверку целесообразности выделения ресурсов на его осуществление с точки зрения общества (государства) [11].

Бюджетная эффективность отражает влияние результатов осуществления проекта на доходы и расходы соответствующего (республиканского или местного) бюджета. Основным показателем бюджетной эффективности, используемым для обоснования предусмотренных в проекте мер государственной поддержки, является бюджетный эффект, который определяется как превышение доходов соответствующего бюджета над расходами, связанными с осуществлением проекта [11, 13].

Оценка социальной эффективности проекта предполагает анализ различных социальных результатов проекта, которые не учитываются в рамках оценки финансовой и

экономической эффективности. Такие результаты принято называть косвенными последствиями или внешними эффектами – экстерналиями (externality). К основным видам социальных результатов проекта можно отнести:

- изменение количества рабочих мест;
- улучшение жилищных и культурно-бытовых условий работников и другие [11].

Существует ряд методик, позволяющих провести количественную оценку социальных последствий проекта. Большинство из них основано на нормативном подходе. Однако осуществляется преимущественно лишь качественная оценка социальных последствий проекта, базирующаяся на здравом смысле и экспертных оценках.

Б.И. Гусаков применительно к сложившейся иерархии субъектов экономики (нация, регионы, собственник либо предприниматель) предлагает следующие системы эффективности: национальная, региональная, собственника (хозрасчетная) [12]. При оценке эффективности собственника он разграничивает такие понятия, как экономическая эффективность – в случае, если функции управления осуществляет хозяин, и хозрасчетная – в случае, если функции управления делегированы управляющему (дирекции). Хозрасчетная эффективность трансформируется в рентную и предпринимательскую, поскольку хозрасчетная прибыль после уплаты налогов делится между рантье и субъектами предпринимательской деятельности в пропорциях, оговоренных соглашением (уставом) [26].

Из рассмотренных определений, классификаций и определений можно сделать вывод, что основой определения эффективности является цель проекта или деятельности субъекта хозяйствования. Так, если одной из основных целей предприятия является максимизация прибыли, то и большинство показателей оценки эффективности связано именно с прибылью или доходом предприятия, которые соотносятся с затратами. На основе показателей прибыли (или доходов) рассчитываются, например, такие показатели, как чистая приведенная стоимость (или чистый дисконтированный доход), индекс прибыльности, внутренняя норма рентабельности, срок окупаемости и т.д.

Однако такое определение и такая оценка эффективности не подходят для товарищества собственников жилья, поскольку, по определению, товарищество собственников является некоммерческой организацией, не преследующей в качестве основной цели

своей деятельности получение прибыли и распределение ее между участниками. То есть в основу оценки эффективности ТСЖ не может быть положено соотношение прибыли (дохода) к затратам в том понимании, в котором оно существует для других предприятий. Встает вопрос о том, что же необходимо взять за основу (или критерий) оценки эффективности ТСЖ.

Прежде чем ответить на поставленный вопрос, целесообразно разделить понятия эффективность создания ТСЖ и эффективность его функционирования.

Как упоминалось ранее, создание товарищества можно рассматривать как проект. В практическом пособии П.С. Гейзлера и О.В. Завьяловой отмечается, что оценка и анализ эффективности проекта являются заключительными фазами принятия решения о реализации проекта [22, 23]. Таким образом, оценка и анализ эффективности создания товарищества собственников в жилом доме позволят принять решение о возможности и целесообразности применения в нем данной формы управления недвижимым имуществом.

Оценка эффективности функционирования товарищества собственников жилья позволит сделать выводы о привлекательности данной организации для конкретных собственников и для государства на основе определенных показателей, характеризующих экономический и социальный эффект от внедрения данной формы управления недвижимым имуществом совместного домовладения.

Для определения того, в чем выражается эффективное функционирование товарищества, необходимо исходить из цели деятельности этой организации, которая заключается в обеспечении сохранности, содержания и пользования недвижимым имуществом совместного домовладения.

В учебно-практическом пособии Б.И. Врублевского «Совместное домовладение (кондоминиум)» упоминается, что главная цель совместного домовладения состоит по законодательству ряда государств в эффективной эксплуатации жилого и прилегающего к нему нежилого фонда, что подразумевает достижение определенного (положительного) экономико-социального эффекта с одновременным снижением его затратной составляющей [22]. Эффективность функционирования СДВ (ТСЖ) в данном пособии представлена в виде рисунка 1.

То есть (исходя из данной схемы) основная экономическая задача собственников в совместном домовладении в соответствии с вышеобозначенной целью состоит в наращивании стоимости:

- 1) жилых помещений;
- 2) нежилых помещений и сооружений;
- 3) земельных участков [22].

Решить эти задачи можно посредством реализации комплекса программных мероприятий, основными из которых являются:

- 1) организация эффективной эксплуатации и ремонта жилого фонда;
- 2) благоустройство придомовой территории и земельного участка;
- 3) аренда дополнительных участков для расширения и развития СДВ;
- 4) привлечение внешних инвестиций для реализации инвестиционных проектов, модернизации и реконструкции имеющегося имущества и др [22].

При условии качественного исполнения описанных мероприятий результатами деятельности СДВ должны стать:

- 1) снижение эксплуатационных издержек по содержанию и ремонту жилищного фонда;
- 2) снижение аварийности домового обслуживания и затрат на его эксплуатацию;
- 3) появление и наращивание доходов от управления остальным земельно-имущественным комплексом;
- 4) появление и наращивание доходов от реализации инвестиционных проектов и др. [35].

Улучшение положения дел в совместном домовладении обязательно скажется на его взаимоотношениях с государственным и местным бюджетами, что выражается:

- 1) в дополнительных поступлениях в бюджет от реализации инвестиционных проектов (например, строительства объектов торгово-бытового и социально-культурного назначения);
- 2) в сокращении (ликвидации) неплатежей по оплате жилья и коммунальных услуг;
- 3) в снижении бюджетных субсидий (так как за счет доходов товарищества уменьшится число нуждающихся в субсидиях на оплату жилищно-коммунальных услуг) и дотаций на покрытие инвестиционной составляющей тарифа на содержание жилищного фонда за счет своевременного выполнения ремонтных работ, а также сбережения и сокращения потерь ресурсов (воды и тепла) и соответствующего снижения компенсаций бюджета поставщикам коммунальных услуг [35].

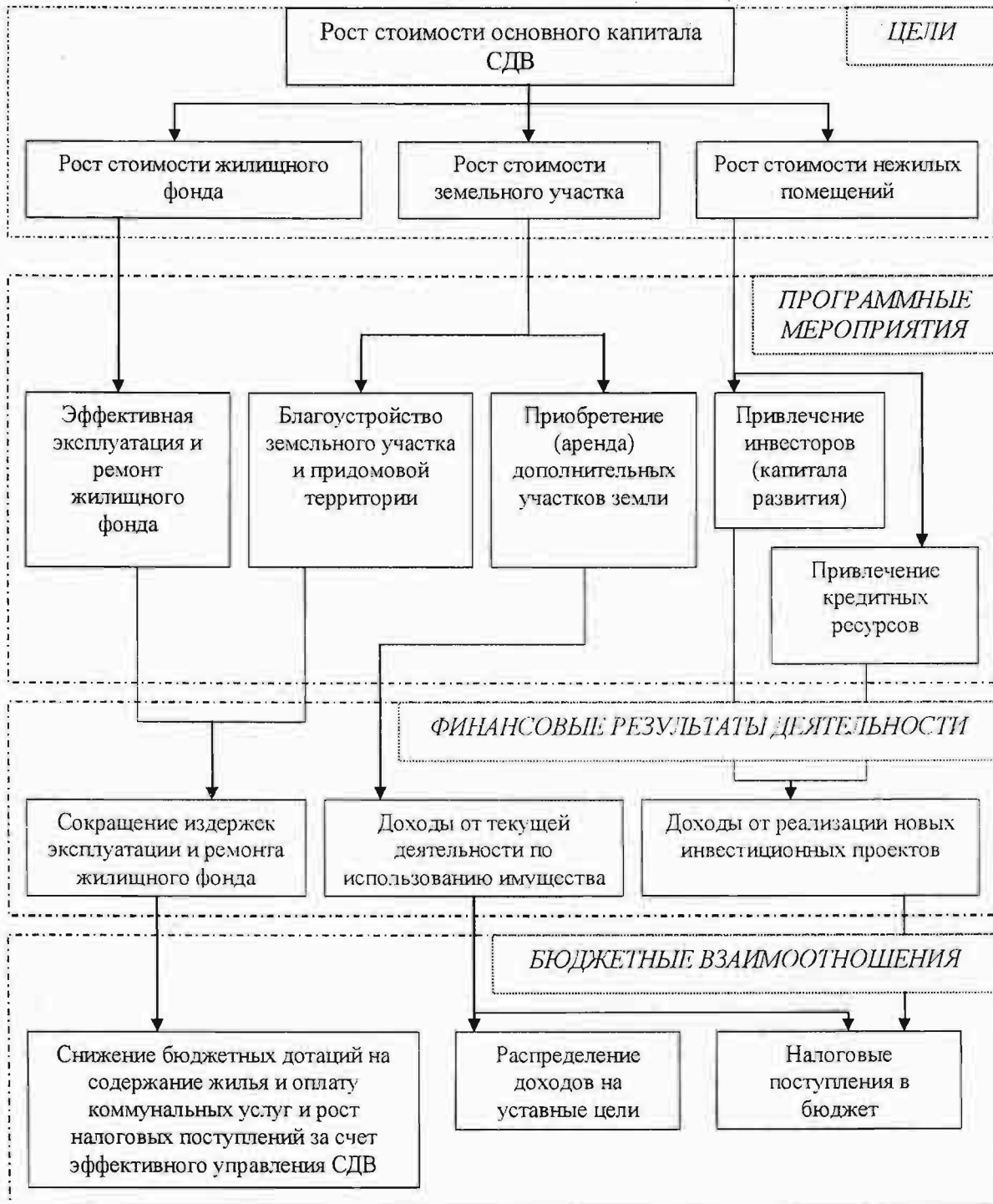


Рис. 1. Эффективность функционирования СДВ (ТСЖ)¹

То есть эффективность функционирования товарищества собственников жилья исходя из рассмотренного подхода заключается в наращивании стоимости недвижимого имущества совместного домовладения и сокращении издержек эксплуатации и ремонта жилищного фонда, а также в улучшении состояния бюджета (республиканского или

местного) в результате увеличения доходной части (за счет налоговых поступлений) и уменьшения расходной части (за счет сокращения дотаций и субсидий). Это значит, что эффективность и целесообразность создания товарищества собственников как в новых, так и в старых домах можно рассматривать с двух аспектов:

¹[22].

1) с точки зрения эффективности для государства (общегосударственная эффективность);

2) с точки зрения эффективности для жильцов (частная эффективность или эффективность собственника).

На основании вышеизложенного можно утверждать о довольно значимой роли, которую могут играть товарищества собственников жилья в реформировании жилищно-коммунального хозяйства и обеспечении воспроизводства жилищного фонда. Эффективная организация деятельности товарищества собственников жилья приводит к сокращению эксплуатационных издержек, ресурсосбережению, предотвращению неплатежей за услуги жилищно-коммунальным службам, снижению объемов бюджетных субсидий, дотаций и компенсаций, дополнительным налоговыми поступлениями в бюджет за счет социальной инфраструктуры территории, количественному и качественному росту предоставляемых услуг [22].

Роль товариществ собственников жилья в системе жилищно-коммунального хозяйства может быть обоснована в виде экономических и социальных выгод от внедрения данной формы управления жилищным фондом, представленных на рисунке 2.

Из приведенной схемы видно, что содействие дальнейшему развитию совместных домовладений в Республике Беларусь позволяет решать ряд важных как общегосударственных экономических и социальных задач, так и задач отдельных собственников. К экономическим можно отнести:

1. Постепенное освобождение государственного бюджета от расходов по содержанию и эксплуатации жилищного фонда и покрытию их за счет средств товариществ собственников жилья, формируемых из взносов жильцов и доходов, привлеченных от хозяйственной деятельности товарищества.

2. Уменьшение задолженностей по оплате за коммунальное обслуживание и, как следствие – финансовое оздоровление предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

3. Обеспечение воспроизводства жилищного фонда за счет средств совместных домовладений и постепенное улучшение технического состояния жилищного фонда.

4. Содействие развитию конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг и, как следствие, повышение качества обслуживания по приемлемым ценам.

5. Снижение издержек эксплуатации и ремонта жилищного фонда и получение дополнительных доходов товариществами приведут к уменьшению квартирной платы и повышению благосостояния жильцов.

К важнейшим социальным выгодам от внедрения совместных домовладений (и товариществ собственников жилья как одной из основных форм управления недвижимостью в домовладении) в жилищную сферу республики можно отнести:

1) создание дополнительных рабочих мест, и тем самым частичное уменьшение проблемы занятости;

2) повышение качества проживания граждан республики;

3) постепенное изменение менталитета населения, что проявляется в укреплении в жильцах чувства собственности, повышение самостоятельности в решении вопросов, связанных с жилищно-коммунальным обслуживанием, а также повышение ответственности собственников за сохранность и надлежащее состояние жилищного фонда в силу их личной заинтересованности в этом.

Таким образом, эффективность внедрения товариществ собственников жилья в жилищно-коммунальное хозяйство может быть представлена в виде рис. 3.

Как видно из рисунка, для определения эффективности внедрения данной формы управления недвижимым имуществом в жилищно-коммунальное хозяйство необходимо провести оценку каждого вида эффективности.

Подводя итоги, можно заключить, что роль товарищества собственников жилья в реформировании жилищно-коммунального хозяйства и обеспечении его воспроизводства довольно велика. Однако для эффективного функционирования данных организаций необходимо наличие у них дополнительных источников доходов помимо отчислений жильцов. То есть необходимо ведение товариществами хозяйственной деятельности с использованием принадлежащих им помещений и придомовых территорий, что будет служить основным источником покрытия расходов на эксплуатацию и обслуживание домовладения, уменьшая тем самым расходы каждого отдельного собственника и дотации государства (необходимость в которых в таком случае со временем вообще отпадает). Однако для ведения хозяйственной деятельности необходимо создание определенных экономических и правовых условий и стимулов, то

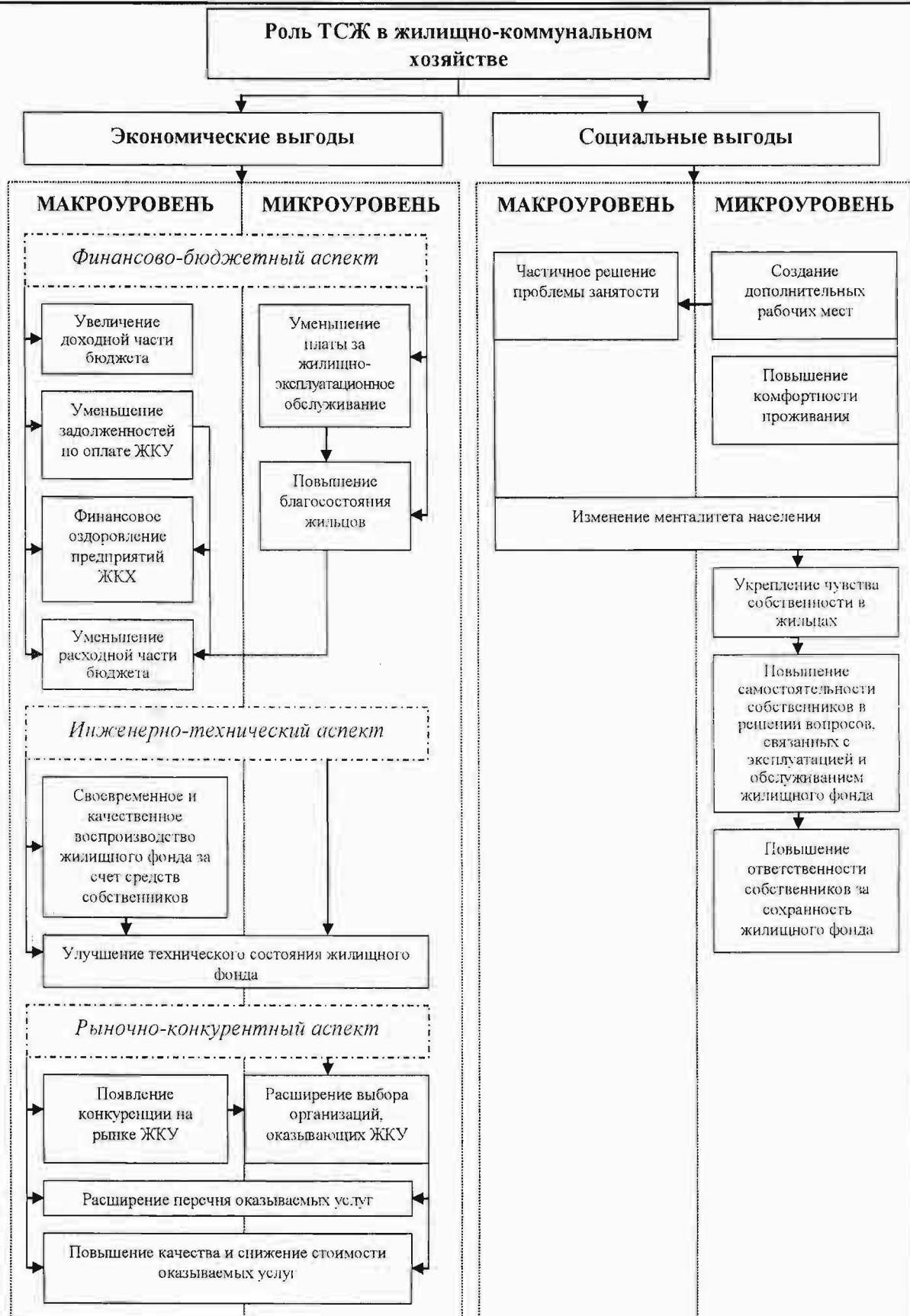


Рис. 2. Роль ТСЖ в жилищно-коммунальном хозяйстве¹

¹ Авторская разработка с использованием [22].

Рис. 3. Виды эффективности ТСЖ¹

есть необходимы действенное участие и поддержка со стороны государства. Таким образом, налицо обратная связь: роль государства

в обеспечении эффективного функционирования товариществ собственников жилья также велика.

Литература

1. О совместном домовладении: Закон Республики Беларусь от 8.01.1998 г. № 135-3 с доп. от 10.04.1998 г. // Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1998. №7. Ст. 88; № 20. Ст. 219.
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 22.03.1999 г. № 248-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 28. 2/23.
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7.12.1998 г. № 218-3 // Ведомости Национального Собрания Республики Беларусь. 1999. № 7-9. Ст. 101.
4. Кодекс Республики Беларусь о земле от 4.01.1999 г. № 226-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 1999. № 2-3. 2/1.
5. Об утверждении Типового устава товарищества собственников, Типового учредительного договора о создании товарищества собственников, Типового договора о совместном домовладении: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 8.04.1998 г. № 569 // Судебный вестник. 1998. №4.
6. О концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14.07.2003г. № 943. Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2003. №79, 5/12779.
7. О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17.01.2003 г. № 45 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2003. №9, 5/11814.

¹ Авторская разработка.

8. О товариществах собственников жилья: Закон Российской Федерации от 15.06.1996 г. № 72-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 25. Ст. 2963.
9. Беренс В., Хавранек П.М. Руководство по оценке эффективности инвестиций: Пер с англ. перераб. и дополн. изд. М.: Интерэксперт; ИНФРА-М 1995. 528с.
10. Буховец Т.В. Эффективность управления жилищным фондом путем создания товариществ собственников жилья // Труды БГТУ. Сер. эконом. и управления. 2004. Вып. XII. С. 413–418.
11. Гейзлер П.С., Завьялова О.В. Управление проектами: Практик. пособие / Под ред. П.С. Гейзлера. Мн.: Книжный дом; Мисанта, 2005. 288с.
12. Гусаков Б.И. Экономическая эффективность инвестиций собственника // Финансы, учет, аудит. 1998. 216с.
13. Дегтяренко В.Н. Оценка эффективности инвестиционных проектов. М.: «Экспертное бюро – М», 1997. 144с.
14. Костелецкая А. Совместное домовладение (кондоминиум): особенности бухгалтерского учета и налогообложения // Бухгалтерская газета. 2002. №10. С. 22–25.
15. Краткий экономический словарь / Под ред. А.Н. Азрилияна. М.: Институт новой экономики, 2001. 1088с.
16. Прокопик В.А. Кондоминиум – особая форма собственности // Вестник молодежного научного сообщества. 2001. №1. С. 73–79.
17. Савельев Д.Б. Сравнительный анализ законодательства о кондоминиумах некоторых стран СНГ // Жилищное право. 2002. №3. С.77–83.
18. Сивограков О.В. Кондоминиум: социально-экономические аспекты // Белорусский экономический журнал. 1998. №1. С. 82–92.
19. Сивограков О.В., Фадеев В.А. Комментарий к Закону Республики Беларусь «О совместном домовладении». Мн.: Амалфея, 2000. 64 с.
20. Сивограков О.В. Когда у дома много хозяев. Кондоминиум (совместное домовладение): история возникновения и развития за рубежом // Белорусская деловая газета. 1998. № 39. С. 14–15.
21. Сивограков О.В. Управление недвижимостью при совместном домовладении (кондоминиуме): опыт, проблемы, перспективы // Управление капиталом. 1998. № 4–6. С.38–46.
22. Совместное домовладение (кондоминиум): Учеб.-практ. пособие / Б.И. Врублевский, А.А. Наумчик, В.В. Савицкий и др.; под ред. Б.И. Врублевского. Гомель: ЧУП «Развитие», 2003. 117с.