

*Т. В. Касаева, Е. В. Чахович*

## **Оценка эффективности деятельности товариществ собственников: экономический, социальный и бюджетный аспекты**

**Аннотация.** В статье предложена авторская методика оценки эффективности деятельности товариществ собственников, основанная на концепции множественности заинтересованных сторон. Выделены три аспекта функционирования объектов исследования: экономический, социальный и бюджетный; определены их сущность и методы оценки.

**Ключевые слова:** товарищество собственников; экономическая, социальная, бюджетная эффективность.

В результате политики, проводимой государством в сфере жилищно-коммунального хозяйства, наметилась тенденция роста и развития некоммерческого сектора в сфере жилищно-коммунального хозяйства<sup>1</sup> Республики Беларусь, в том числе и города Витебска. Это послужило серьезной предпосылкой увеличения количества товариществ собственников. Вместе с тем, экономическая наука и практика не разработала системный подход к оценке эффективности их функционирования.

Предлагаемый авторами подход к оценке эффективности деятельности товариществ собственников основан на рассмотрении их как некоммерческих организаций [1–3], а также на учете интересов всех участников исследуемого процесса: государства, населения и непосредственно товарищества собственников как юридического лица.

Учитывая особенности деятельности товариществ собственников, в разработанной методике оценку эффективности их деятельности предлагается проводить по трем аспектам и соответствующим им видам эффективности:

экономическому, подразумевая под экономической эффективностью соотношение полученных доходов и расходов по содержанию жилого дома;

социальному, учитывая, что социальная эффективность может быть определена как соответствие результатов хозяйственной деятель-

---

<sup>1</sup> О совместном домовладении: закон Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-З; Об утверждении государственной программы «Комфортное жилье и благоприятная среда» на 2016–2020 гг.: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 апреля 2016 г. № 326.

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

бюджетному, исходя из того, что бюджетную эффективность можно определить как показатель нагрузки на бюджет в результате участия бюджетных субсидий в формировании доходов товарищества собственников.

Объектом исследования являются товарищества собственников, расположенные в городе Витебске (названия товариществ собственников изменены с целью сохранения конфиденциальности информации).

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, исключительное значение для повышения экономической эффективности товариществ собственников имеет снижение затрат на оказание услуг или повышение их доходов. Это определяет экономическую составляющую их деятельности.

С целью определения экономической эффективности товарищества собственников предлагается использовать следующие показатели.

Т а б л и ц а 1

**Оценка экономической эффективности деятельности  
товариществ собственников**

Показатель	Значение показателей					
	ТС № 1	ТС № 2	ТС № 3	ТС № 4	ТС № 5	ТС № 6
Коэффициент соответствия плановых затрат расходам фактически сложившимся за анализируемый период	0,90	0,60	0,90	0,93	0,82	0,86
Удельный вес штрафов и пеней, оплаченных поставщикам услуг в расходах	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент соотношения дебиторской и кредиторской задолженности	1,82	2,10	1,64	1,00	0,68	1,50
Удельный вес доходов от инвестиционной деятельности в доходах	0,25	0,50	0,00	0,00	0,28	0,00
Уровень возмещения расходов доходами от инвестиционной деятельности	0,26	0,51	0,00	0,00	0,28	0,00

Как свидетельствуют данные табл. 1, значение коэффициента соответствия плановых затрат фактически сложившимся расходам меньше нормативного значения (нормативное значение 1). Это значит что товарищества собственников не выполняют доведенный показатель по уровню затрат на оказание услуг по техническому обслуживанию жилищного фонда, то есть фактические расходы превышают плановые.

В ТС № 5 кредиторская задолженность превышает дебиторскую задолженность, это значит товарищество собственников находится в финансово неустойчивом положении, что требует оптимизировать расходы на оказание услуг. Анализ удельного веса доходов от инвестиционной деятельности в доходах и уровня возмещения расходов доходами от инвестиционной деятельности, показал, что у ряда товариществ собственников этот вид доходов (как правило, это доходы от сдачи в аренду имущества) играет исключительно важную роль.

С другой стороны, товарищества собственников призваны в наибольшей степени удовлетворять потребности населения, т. е. в оценке эффективности их деятельности в обязательном порядке должна присутствовать социальная составляющая. Главным показателем социальной эффективности товариществ собственников является уровень затрат на техническое обслуживание и содержание жилого дома, которые несет сам потребитель жилищно-коммунальных услуг.

В целях определения социальной эффективности товариществ собственников предлагается производить расчет по следующим показателям.

Таблица 2

**Оценка социальной эффективности товариществ собственников**

Показатель	Значение показателей					
	ТС № 1	ТС № 2	ТС № 3	ТС № 4	ТС № 5	ТС № 6
Уровень возмещения расходов доходами, полученными от населения по тарифам	0,74	0,50	0,74	0,77	0,70	0,71
Уровень возмещения расходов дополнительными взносами населения	0,00	0,00	0,10	0,06	0,01	0,14
Удельный вес пеней за несвоевременную оплату населением жилищно-коммунальных услуг в доходе	0,02	0,01	0,02	0,02	0,02	0,00
Коэффициент соотношения просроченной дебиторской задолженности и среднемесячных расходов	4,00	3,81	2,38	0,00	0,00	2,00

Данные табл. 2 свидетельствуют о том, что наибольший уровень возмещения расходов доходами, полученными от населения по тарифам в ТС № 4 (77 %), наименьший – в ТС № 2 (50 %). При этом, дополнительные взносы населения, как доходный источник для возмещения части расходов по техническому обслуживанию и содержанию жилого дома привлекаются у большинства объектов исследования. Удельный вес пеней за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг составляет не более 2 % доходов. В ТС № 1, ТС № 2, ТС № 3 и ТС № 6 уровень просроченной дебиторской задолженности более чем в два ра-

за превышает среднемесячные затраты на техническое обслуживание жилищного фонда, что ставит под угрозу своевременность расчетов по обязательствам. Анализ показателей социальной эффективности позволяет сделать вывод о том, что только деятельность ТС № 1 и ТС № 2 является социально эффективной.

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 деятельности товариществ собственников.

В целях определения бюджетной эффективности товариществ собственников предлагается производить расчет по следующим показателям.

Т а б л и ц а 3

**Оценка бюджетной эффективности товариществ собственников**

Показатель	Значение показателей					
	ТС № 1	ТС № 2	ТС № 3	ТС № 4	ТС № 5	ТС № 6
Уровень возмещения плановых затрат доходами, учитываемыми при расчете бюджетной субсидии	1,14	1,69	0,84	0,86	1,22	0,82
Уровень возмещения расходов бюджетными субсидиями	0,00	0,00	0,14	0,14	0,00	0,15
Удельный вес бюджетных субсидий в доходе	0,00	0,00	0,14	0,14	0,00	0,15
Удельный вес оплаченных пеней и штрафов за нарушение действующего законодательства в общей сумме платежей в бюджет	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Удельный вес уплаченных налогов и иных обязательных платежей в расходах	0,04	0,05	0,04	0,04	0,06	0,06

Бюджетные субсидии для возмещения части затрат привлекались в товариществах собственников: ТС № 3, ТС № 4, ТС № 6; во всех товариществах собственников отсутствуют штрафы и пени за нарушение действующего законодательства; доля уплаченных налогов и иных платежей в бюджет составляет от 4 % до 6 % в затратах товариществ собственников.

Принимая за основу оценки эффективности деятельности товариществ собственников концепцию множественности заинтересованных сторон, согласно которой интересы этих сторон могут противоречить друг другу, в разработанной методике выделены три аспекта функционирования обозначенных субъектов национальной экономики: экономический, социальный и бюджетный. В данном исследовании предпринята попытка определения сущности и методов оценки каждого из

отмеченных аспектов. В результате применения разработанной методики к реально действующим в городе Витебске товариществам собственников получены следующие выводы об эффективности их функционирования (табл. 4).

Таблица 4

**Обобщение результатов оценки эффективности деятельности товариществ собственников**

Наименование	Вывод об эффективности функционирования с точки зрения разных стейкхолдеров
TC № 1	Товарищество собственников функционирует эффективно с экономической, социальной, бюджетной точек зрения
TC № 2	Товарищество собственников функционирует эффективно с экономической, социальной, бюджетной точек зрения
TC № 3	Товарищество собственников функционирует эффективно с экономической точки зрения
TC № 4	Товарищество собственников функционирует эффективно с экономической точки зрения
TC № 5	Товарищество собственников функционирует эффективно с экономической и бюджетной точки зрения
TC № 6	Товарищество собственников функционирует эффективно с экономической точки зрения

Практическая апробация разработанной методики оценки эффективности деятельности товариществ собственников показывает, что она позволяет дифференцировать их по уровню экономической эффективности, социальной ответственности и зависимости от бюджетного финансирования.

**Библиографический список**

1. Андреева С. Н. Оценка результативности деятельности некоммерческих субъектов // Некоммерческие организации в России. 2005. № 4. URL: <http://www.nkor.ru/articles/2005/4/2865.html>.
2. Борисова Е. И., Поляцук Л. И. Анализ эффективности в некоммерческом секторе: проблемы и решения // Экономический журнал ВШЭ. 2009. № 1. С. 80–100.
3. Журавский В. Эффективность деятельности НКО // НКО: законы развития. 2010. URL: <https://nkozakon.ru/codexes/e-ffektivnost-deyatel-nosti-nko/>.

**Сведения об авторах**

**Касаева Тамара Васильевна** (Республика Беларусь, Витебск) – кандидат технических наук, доцент, зав. кафедрой экономики, Витебский государственный технологический университет ([kasaevatv@mail.ru](mailto:kasaevatv@mail.ru))

**Чахович Елена Викторовна** (Республика Беларусь, Витебск) – магистрант, Витебский государственный технологический университет

\*\*\*

**Tamara V. Kasayeva** (Republic of Belarus, Vitebsk) – Candidate of Sciences (Technics), Associate Professor, Head of Economics Department, Vitebsk State Technological University (kasaevatv@mail.ru)

**Elena V. Chakhovich** (Republic of Belarus, Vitebsk) – master student, Vitebsk State Technological University

## **Evaluation of efficiency of activities of condominiums: economic, social and budgetary aspects**

**Abstract.** The article proposes an author's method for assessing the effectiveness of the activities of condominiums, based on the concept of the plurality of stakeholders. Three aspects of the functioning of research objects are singled out: economic, social and budgetary; their essence and methods of evaluation are determined.

**Keywords:** condominiums; economic, social, budgetary efficiency.

◊ ◊ ◊

УДК 316.351

**E. V. Кислицын**

## **Властная асимметрия и экономический рост отраслевых рынков: эконометрический анализ**

**Аннотация.** Статья посвящена проблеме определения влияния уровня ограниченности конкуренции отраслевых рынков на их экономический рост. В качестве зависимой переменной эконометрической модели предлагается темп роста отраслевого рынка, а в качестве влияющих факторов – компоненты властной асимметрии.

**Ключевые слова:** ограниченная конкуренция; отраслевой рынок; властная асимметрия; экономический рост; эконометрическая модель.

Современные исследования в теории экономического роста направлены, прежде всего, на изучение, так называемых, драйверов, т. е. силовых механизмов, способствующих благоприятному развитию отраслей российской экономики. Одним из таких драйверов называют конкуренцию (см., например, [1; 4]). Тем не менее, остается открытым вопрос о направлении и степени влияния уровня ограниченности конкуренции и конкурентной среды на экономический рост отраслевого