

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Прикладная экономика»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой, д.э.н.
доцент
_____ Т.А. Худякова
«____» _____ 2020 г.

Совершенствование управления общим имуществом
многоквартирного дома на примере ООО «Реалком»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ– 38.03.01.2020.626.ПЗ ВКР

Руководитель работы
к.э.н, доцент
_____ К.В.Кардапольцев
«____» _____ 2020 г.

Автор работы
студент группы ЭУ-551
_____ Е.К. Музенкова
«____» _____ 2020 г.

Нормоконтролёр,
ст. преподаватель
_____ Н.В. Тихонова
«____» _____ 2020 г.

Челябинск 2020

АННОТАЦИЯ

Музенкова, Е.К. Совершенствование системы управления общим имуществом многоквартирного дома на примере ООО «Реалком»: ЮУрГУ, ЭУ-551, – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ–551, 2020. – 98 с., 12 табл., библиогр. список – 75 наим., 6 приложения, 13 л. раздаточного материала ф. А4.

Целью данной работы является разработка мероприятий по совершенствованию системы управления общим имуществом многоквартирного дома на примере ООО «Реалком».

Объектом исследования является система управления общим имуществом многоквартирного дома.

Предметом – система управления общим имуществом многоквартирного дома компании ООО «Реалком».

В работе проведено исследование современных подходов к управлению общим имуществом многоквартирного дома, представлена характеристика и проведена оценка эффективности управления общим имуществом многоквартирных домов на примере ООО «Реалком», выявлены проблемы и разработаны мероприятия по совершенствованию системы управления общим имуществом многоквартирных домов.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 ИСЛЕДОВАНИЕ СОВРЕМЕННЫХ ПОДХОДОВ К УПРАВЛЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.....	11
1.1 Сущность управления общим имуществом многоквартирного дома.....	11
1.2 Нормативные и правовые регулирование управления общим имуществом многоквартирного дома.....	16
1.3 Инструменты управления общим имуществом многоквартирного дома	25
1.4 Основные элементы функционирования системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов г. Чебаркуля.....	27
2 ХАРАКТЕРИСТИКА И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НА ПРИМЕРЕ ООО «РЕАЛКОМ».....	34
2.1 Организационно-экономическая характеристика ООО «Реалком»	34
2.2 Оценка эффективности деятельности ООО «Реалком»	36
2.3 Анализ системы управления многоквартирными домами ООО «Реалком»	50
3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ.....	59
3.1 Совершенствование и организация капитального ремонта многоквартирных домов	59
3.2 Совершенствование организации текущего обслуживания и ремонта многоквартирных домов.....	66
3.3 Оценка эффективности мероприятий	68
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	75
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	81
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Сравнительная таблица трех форм управления многоквартирным домом.....	90

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Виды внешних рисков в ЖКХ.....	92
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Организационная структура ООО «Реалком».....	93
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Бухгалтерский баланс ООО «Реалком».....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Отчет о финансовых результатах ООО «Реалком».....	96

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время многие сферы жизнедеятельности человека находятся в стадии реформирования, которое в целом направлено на улучшение качества жизни населения. Такие улучшения невозможны без проведения реформ в сфере жилищной политики, ведь жильё является одним из главных условий жизнедеятельности человека, а жилищная политика – это важнейшая составляющая экономической стратегии государства в целом.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства находится в состоянии экономической незащищенности. В настоящий момент сфера жилищно-коммунальных услуг является наиболее подверженной угрозам социально-экономического характера со стороны населения. Население остается зачастую недовольным качеством предоставляемых услуг, особенно касаемо управляющих компаний. Повышение эффективности управления имуществом многоквартирного дома ведет к повышению экономической безопасности как управляющей компании, так и жилищно-коммунального хозяйства напрямую влияет на развитие экономической безопасности страны. Развитие в стране сектора обеспечения экономической безопасности на уровне организации поможет стабилизировать экономическую безопасность страны, по средствам внутренней поддержки.

Система способов управления многоквартирными домами находится в стадии реформирования, в процессе которого большая часть деятельности по содержанию жилья передается в распоряжение управляющих компаний или собственников жилых помещений, но не без поддержки государства.

За последнее время особую актуальность в России приобрела проблема капитального ремонта многоквартирных домов, которая имеет огромную социальную значимость. Темпов проводимых ранее капремонтов оказалось недостаточно, чтобы устранить накопленный годами «недоремонт» домов, поэтому появилась необходимость проведения целого комплекса мероприятий во

всех регионах страны, а именно – были созданы программы капитального ремонта.

Целью данной работы является разработка мероприятий по совершенствованию системы управления общим имуществом многоквартирного дома на примере ООО «Реалком».

Для достижения поставленной необходимо решить следующие задачи:

- изучить сущность управления общим имуществом многоквартирного дома;
- рассмотреть нормативное и правовое регулирование управления общим имуществом многоквартирного дома;
- охарактеризовать инструменты управления общим имуществом многоквартирного дома;
- описать основные элементы функционирования системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов г. Чебаркуля;
- произвести оценку эффективности деятельности ООО «Реалком»;
- осуществить анализ системы управления многоквартирными домами ООО «Реалком»;
- рассмотреть возможности совершенствования и организации капитального ремонта многоквартирных домов;
- рассмотреть пути совершенствования текущего обслуживания и ремонта многоквартирных домов;
- произвести оценку эффективности мероприятий.

Объектом исследования является система управления общим имуществом многоквартирного дома.

Предметом – система управления общим имуществом многоквартирного дома компании ООО «Реалком».

Информационная база выпускной квалификационной работы включает: нормативно-правовые акты, статистические материалы, труды ведущих отечественных и зарубежных авторов, посвященные проблемам экономической безопасности, таких как Абалкин Л.И., Цветков В.А., Глазьев С.Ю., Силин Я.П.,

Дворядкина Е.Б., Новикова Н.В., Королева Е.Л., и др., статьи, опубликованные в периодических изданиях, а также Интернет-ресурсы.

Для решения поставленных задач в работе будут использованы основные практические и теоретические методы, такие как анализ, синтез, моделирование, идеализация, сравнение, измерение и описание.

1 ИСЛЕДОВАНИЕ СОВРЕМЕННЫХ ПОДХОДОВ К УПРАВЛЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1.1 Сущность управления общим имуществом многоквартирного дома

Управление общим имуществом в многоквартирном доме – это сравнительно новый вид управления. При построении системы управления жилищным фондом необходимо учитывать социальную значимость объектов недвижимости в жилищной сфере. Управляющей организации приходится повседневно встречаться с нанимателями и собственниками жилых помещений и членами их семей. Вся работа управляющей организации направлена на удовлетворение требований граждан, обеспечение их жилищно-коммунальными услугами, на устранение неисправностей инженерных сетей и строительных конструкций.

В Жилищном кодексе Российской Федерации представлен исчерпывающий перечень общего владения жильцов (ЖК РФ, ст. 36, п. 1). В него включены:

1. Помещения, находящиеся вне квартир. Лестничные площадки и пролеты, чердаки, подвалы, мусоропроводные и лестничные шахты, технические этажи, коридоры, места для стоянок или подземные гаражи, оборудованные внутри многоэтажного строения.

2. Крыша.

3. Несущие конструкции. Фундамент, стены, плиты перекрытия, ограждения, балки, колонны и т.д.

4. Оборудование, предназначенное для обслуживания проживающих. Лифты, печи, котлы для обогрева помещений и т.д.

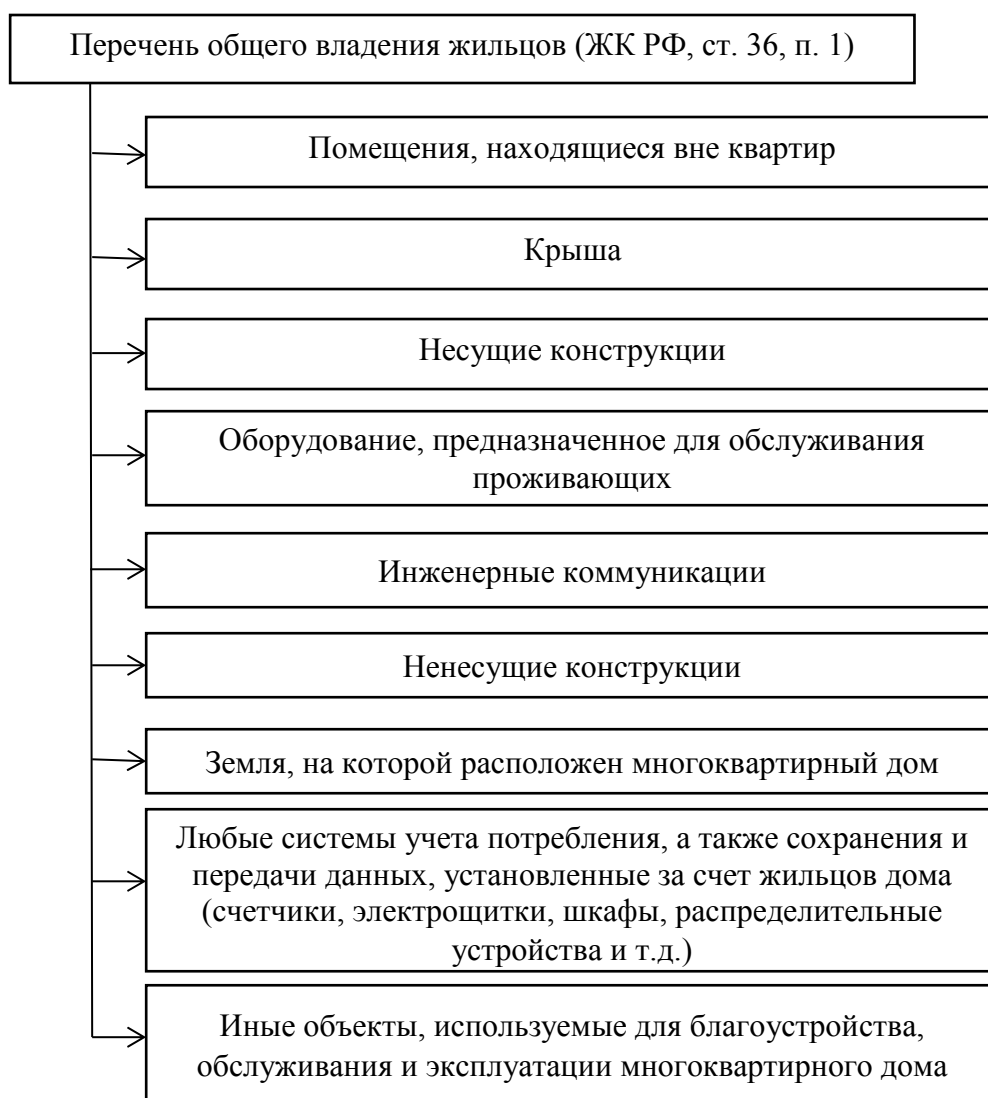
5. Инженерные коммуникации. Дымоходы, газовая, водопроводная, отопительная и канализационная системы (трубы, стояки, патрубки, отводы, тройники, колодцы, септики и прочее).

6. Ненесущие конструкции. Окна и двери в общественных местах, перила, парапеты, козырьки подъездов и другие некапитальные ограждения.

7. Земля, на которой расположен многоквартирный дом.

8. Любые системы учета потребления, а также сохранения и передачи данных, установленные за счет жильцов дома (счетчики, электрощитки, шкафы, распределительные устройства и т.д.) [71, с. 25].

9. Иные объекты, используемые для благоустройства, обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома (подъездные дорожки, тротуары, лавочки, детские площадки, цветники, трансформаторные будки и прочее).



* составлено на основании [47]

Рисунок 1.1 – Перечень общего владения жильцов

Инженерные коммуникации считаются общедомовой собственностью до запирающего устройства или ответвления, ведущего в квартиры. Если поломка

случается на участке после ответвления или запирающего устройства, ее устранение осуществляется за счет конкретного собственника квартиры.

Каждый собственник обладает не только правами в отношении своего имущества, но и обязанностями (ЖК РФ, ч. 1, ст. 36). Это правило действует и в отношении общедомовой собственности жильцов МКД.

Если жилец является собственником недвижимости в многоквартирном доме, в отношении общедомовой собственности он имеет право на следующее:

- получать финансовую или техническую информацию от УК или ТСЖ, связанную с использованием общедомовой собственности, ее содержанием и эксплуатацией, произведенными затратами, проделанными работами и т.д.;

- проводить любые экспертизы и проверки для выявления соответствия качества оказываемых услуг, проведенных ремонтных, эксплуатационных и других работ;

- при необходимости требовать проведения ремонта, устранения выявленных дефектов и т.д. [74, с. 102].

Все жильцы многоквартирного дома должны содержать его в надлежащем виде и состоянии. Обычно для этого заключается договор с управляющей компанией или создается товарищество собственников жилья. В перечень обязательных мероприятий входят:

- уборка и поддержание помещений и территории в надлежащем санитарно-техническом состоянии;

- своевременный вывоз мусора и бытовых отходов;

- текущий и капитальный ремонт;

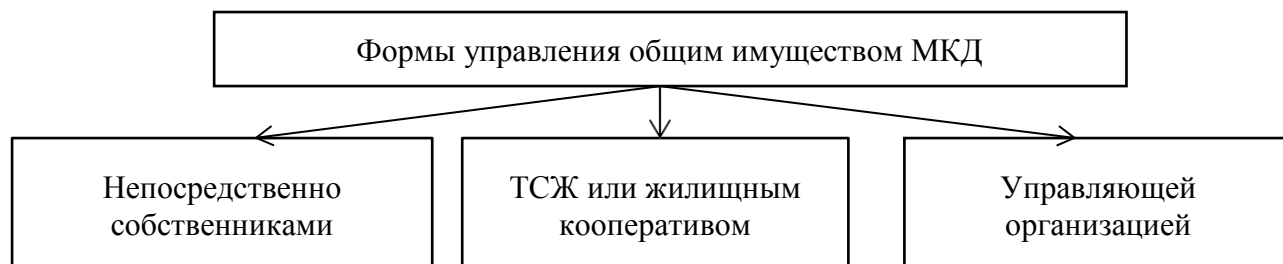
- поддержание инженерных коммуникаций в надлежащем состоянии (замены расходников, ремонт, очистка труб и т.д.);

- соблюдение правил пожарной безопасности (установка пожарных щитков, сигнализации и прочее);

- уход за имеющимися зелеными насаждениями;

– облагораживание придомовой территории (обустройство детских или спортивных площадок, установка лавочек, фонарей) и т.д. [56, с. 250].

Весь перечень мероприятий должен быть прописан в договоре, заключенном с УК или уставе ТСЖ. Это является обязательным условием, так как на их проведение будут взиматься денежные средства с жильцов.



* составлено на основании [32]

Рисунок 1.2 – Формы управления общим имуществом МКД

Согласно п. 2 ст. 161 ЖК, формами управления многоквартирным домом могут быть:

- непосредственное управление имуществом МКД его жильцами, при условии, что количество квартир – не более 30;
- создание или вступление в ТСЖ, ЖСК или иное потребительское объединение собственников жилья;
- передача функций по содержанию имущества управляющей компании (УК).

Сравнительная характеристика форм управления общим имуществом МКД представлена в Приложении А.

Несмотря на то, что общедомовое достояние в определенной части принадлежит каждому из собственников недвижимости, распоряжаться им по своему усмотрению нельзя. В список незаконных действий входит:

- переустройство или перепланировка мест общего пользования без согласия всех жильцов и получения соответствующей разрешительной документации;
- продажа или аренда части недвижимости без согласия всех жильцов;
- работы или иные действия, наносящие ущерб или портящие общедомовую собственность [53, с. 18].

Ответственность за сохранность общедомового достояния несут сами владельцы недвижимости, нанятая управляющая компания или ТСЖ, а также органы местного самоуправления.

Все правообладатели объектов в МКД несут равные права по содержанию общего имущества. Минимальный размер тарифов на содержание утверждается нормативными актами субъекта РФ, однако владельцы квартир могут установить повышенные ставки, предусмотреть дополнительные услуги. Для этого проводится общее собрание, где каждое предложение должно получить одобрение большинства правообладателей [51, с. 41].

Порядок использования и распоряжения общим имуществом и земельной территорией не должны противоречить нормам закона, интересам иных лиц. Вот какие особенности должны учитывать правообладатели, при принятии решений:

- в обязанности каждого собственника входит соблюдение правил пользования общим имуществом, своевременное выделение средств на обеспечение технических работ, проведение текущего и капитального ремонта;

- запрещено устанавливать ограждения и препятствия, ограничивающие доступ владельцев квартир к каким-либо частям общедомовой территории (исключение составляет только ограждение потенциально опасных объектов, механизмов и оборудования);

- при обустройстве придомовой территории и парковок должны соблюдаться нормы законодательства РФ (например, для оборудования парковки за счет газона нужно получить согласование местных властей);

- при проведении любых работ, связанных с изменением характеристик общедомового имущества, должны соблюдаться нормы жилищного и градостроительного законодательства (например, для проведения капремонта или реконструкции нужно нанять подрядчика, имеющего разрешение на строительство) [47, с. 34].

Полномочия по текущему содержанию и управлению имуществом могут передаваться ТСЖ, управляющей компании. Также такие вопросы могут

решаться собственниками, если они выбрали формат непосредственного управления.

Полномочия по распоряжению общим имуществом могут осуществляться по следующим направлениям: передача части имущества в аренду сторонним организациям, если это не ограничивает законные интересы собственников; размещение на внешних стенах МКД и придомовой территории рекламных баннеров, вывесок и т.д. (размер оплаты утверждается общим собранием, либо руководством ТСЖ); установление обременений на участок придомовой территории в отношении определенных лиц или организаций; приобретение дополнительных элементов благоустройства и озеленения за счет общих средств правообладателей; иные полномочия, не противоречащие нормам ЖК РФ и других нормативных актов. Для передачи объектов общедомового имущества в пользование другим субъектам, также должно проводиться общее собрание жильцов. На собрании утверждаются все условия передачи прав, в том числе размер платежей. Договор на передачу будет подписываться руководителем ТСЖ или управляющей компании, либо иным лицом, уполномоченным правообладателями. Государственные или муниципальные органы вправе контролировать соблюдение норм ЖК РФ и иных законодательных предписаний. Например, если собственники решили разместить на своей территории опасное или вредное производство, жилищная инспекция или прокуратура могут вынести представление об устранении нарушений. В отдельных случаях, за ненадлежащее содержание, пользование или распоряжение общим имуществом могут грозить и штрафные санкции.

1.2 Нормативные и правовые регулирование управления общим имуществом многоквартирного дома

Многоквартирные дома являются не только местом жительства граждан, но и объектом инвестирования и местом ведения бизнеса. На сегодняшний день прямого правового регулирования отношений, связанных с правами на нежилые помещения в зданиях, нет [43, с. 215].

Таблица 1.1 – Нормативные и правовые регулирование управления общим имуществом многоквартирного дома

Нормативный акт	Характеристика
<p>Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».</p>	<p>Данный нормативный правовой акт определяет: лиц ответственных за содержание и ремонт общего имущества дома, границы общего имущества; основные требования к содержанию общего имущества; контроль за содержанием общего имущества; порядок и условия изменения размера платы при ненадлежащем содержании общего имущества.</p>
<p>Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».</p>	<p>Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».</p>
<p>Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».</p>	<p>Данный нормативный правовой акт определяет стандарты управления домами, в том числе: хранение и передачу технической документации; формирование и утверждение перечня услуг и работ по содержанию общего имущества; осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания; порядок прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращением действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами или ее аннулированием.</p>
<p>Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».</p>	<p>Данный нормативный правовой акт детально регламентирует виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, периодичность и сроки их выполнения. Кроме того, регламентирует такой важный аспект содержания общего имущества дома, как его подготовка к сезонной эксплуатации.</p>

Частично данная проблема решена в п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», согласно которому, поскольку отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы, в соответствии с п. 1 ст. 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности ст. 249, 289, 290 ГК РФ. Регулирование отношений собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества, предусмотрено ст. 289, 290 Гражданского кодекса РФ, ст. 36 Жилищного кодекса РФ. В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания. Данная позиция Президиума ВАС РФ получила подтверждение и в п. 40, 41 постановления Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Таким образом, собственники нежилых помещений как в многоквартирном жилом доме, так и в нежилом здании обладают теми же правами в отношении общего имущества и несут такие же обязанности, что и собственники жилых помещений. Любое здание – это единый целостный организм, и собственники помещений вынуждены договариваться, чтобы эффективно управлять общим имуществом.

Объектом управления является все имущество, находящееся в общей долевой собственности домовладельцев, в том числе само здание, земельный участок в установленных границах, на котором оно расположено, элементы благоустройства и озеленения, иные объекты недвижимости, связанные с обслуживанием здания [41, с. 35].

Согласно положениям п. 11, 24, 31–34, 41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением

Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества в МКД), собственники помещений несут обязанности по надлежащему содержанию общего имущества в соответствии с законодательством РФ. Как известно, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ).

По этому же принципу распределяются и расходы на содержание общего имущества здания. Из положений ч. 1 ст. 161 ЖК РФ следует, что управление многоквартирным домом представляет собой согласованные действия собственников жилых и нежилых помещений по созданию и поддержанию благоприятных и безопасных условий проживания (использования помещений), надлежащему содержанию общего имущества в доме, решению вопросов пользования общедомовым имуществом, предоставлению коммунальных услуг владельцам квартир и помещений в доме.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения определен Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений обязаны сделать выбор, кто будет управлять многоквартирным домом: непосредственно сами собственники (если в доме не более 30 квартир), товарищество собственников жилья (жилищный кооператив) или управляющая организация. Если собственники не проявили активность и самостоятельно не выбрали способ управления многоквартирным домом либо принятое решение о выборе способа управления не было реализовано, а также в иных ситуациях, предусмотренных ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления проводит конкурс по отбору управляющей организации [39, с. 59].

Положения ч. 4 ст. 161 ЖК РФ подлежат применению независимо от окончания периода полноценного запуска системы управления

многоквартирными домами, введенной ЖК РФ (см. письмо Минстроя России от 20.01.2016 № 1122-АЧ/04 «О новой системе управлением многоквартирными домами»). Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 установлены порядок и условия определения уполномоченным органом управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не избран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация. Стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом установлены Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила осуществления деятельности по управлению МКД).

С 1 марта 2019 г. действуют некоторые изменения и дополнения, внесенные в указанные Правила постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331. Критериями выбора способа управления могут стать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и техническое состояние общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома (п. 3 Правил осуществления деятельности по управлению МКД).

Договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями заключаются каждым собственником помещения от своего имени (ч. 2 ст. 164 ЖК РФ). Услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами предоставляется региональным оператором по отдельному договору с собственниками помещения (ч. 11.1 ст. 161 ЖК РФ).

Согласно ч. 2.1 ст. 161 ЖК РФ организации, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие поставку тепло-, водо-, энергоносителей, несут ответственность перед собственниками помещений в доме за выполнение своих обязательств по заключенным договорам, а также в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД и Правилами предоставления коммунальных услуг

собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

В отношениях с третьими лицами от имени собственников помещений в МКД вправе действовать один из собственников помещений, уполномоченный решением общего собрания собственников, либо иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в доме (ч. 3 ст. 164 ЖК РФ).

Кроме того, для совместного управления общим имуществом владельцы недвижимости могут объединиться в товарищество собственников жилья. По сути, это тоже непосредственное управление общим имуществом в здании, но при этом создается юридическое лицо [36, с. 440].

Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. Создание и деятельность ТСЖ регулируются разделом VI ЖК РФ. Преимущество товарищества заключается в возможности личного управления с использованием элементов деятельности управляющей компании. Правильный выбор правления ТСЖ позволяет решать проблемы эксплуатации оборудования дома и технического содержания мест общего пользования, территории вокруг здания. Члены товарищества сами решают, на что конкретно необходимо направлять денежные суммы, сопоставляют свои запросы с доходами, бережно и разумно распоряжаются собранными и накопленными финансовыми средствами.

Создание ТСЖ дает возможность получить дополнительные доходы от сдачи в аренду неиспользуемого общедомового имущества, размещения рекламы, от услуг, не относящихся к основным и оказываемых членам ТСЖ без взимания дополнительной платы. ТСЖ как юридическому лицу проще заключать договоры с поставщиками и подрядчиками и требовать с них результат, брать кредиты на ремонт здания. Одновременно участники товарищества вправе запрашивать у правления любые сведения, касающиеся деятельности ТСЖ, расходов и доходов, избирать и быть избранными в ревизионную комиссию, влиять на процесс

обеспечения и качество коммунальных услуг. Главное – выбрать в правление инициативных граждан, а председателем товарищества – крепкого хозяйственника, который способен установить выгодные договорные отношения с «коммунальщиками», контролировать качественное, своевременное оказание ими услуг, обеспечивать оперативное устранение аварийных ситуаций, урегулировать конфликты с собственниками помещений [34, с. 101].

Между тем уязвимым местом функционирования ТСЖ являются налоговые риски, возникающие из-за пробелов в законодательстве. Так, некоторые налоговые органы деятельность ТСЖ по управлению многоквартирным домом для целей налогообложения считают оказанием услуг и выполнением работ, следовательно, реализацией товаров (работ, услуг). Однако ситуация исправляется судебными органами.

Особый статус ТСЖ разъяснен в п. 2 постановления Пленума ВАС РФ от 05.10.2007 № 57 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами дел, касающихся взимания налога на добавленную стоимость по операциям, связанным с предоставлением жилых помещений в пользование, а также с их обеспечением коммунальными услугами и с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирных домов». Как указано в данном постановлении, товарищество не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов его членов. Заключая договоры на оказание коммунальных услуг, эксплуатацию, содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах, а также трудовые договоры со специалистами, ТСЖ выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах членов товарищества.

Денежные средства, поступающие ТСЖ от его членов в качестве оплаты коммунальных услуг, не признаются налогооблагаемым доходом при условии их перечисления в том же размере поставщикам коммунальных ресурсов (п. 9 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с применением глав 26.2 и

26.5 НК РФ в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденного Президиумом Верховного суда РФ 04.07.2018).

Кроме того, в качестве способа управления зданием собственники помещений могут выбрать управление управляющей организацией (далее – УК). Если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме выбран именно такой способ управления, то следующими вопросами повестки дня будут, в частности: выбор конкретной управляющей организации; утверждение проекта договора управления с существенными условиями; утверждение сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год, исходя из которой устанавливаются размеры платежей каждого собственника пропорционально его доле собственности [32, с. 88].

Решение общего собрания собственников помещений в здании, принятое в установленном ст. 44–48 ЖК РФ порядке, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании (п. 5 ст. 46 ЖК РФ).

Критериями при выборе УК могут быть: размер уставного капитала юридического лица; срок действия лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами; наличие достаточного опыта по управлению МКД, положительная репутация на рынке оказания данного вида услуг; количество обслуживаемых УК домов (зданий); отсутствие задолженности перед ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы; стоимость услуг по осуществлению функций управления домовым хозяйством; сопоставимость доходов, полученных за оказание услуг по управлению другими зданиями, с расходами; соотношение в штате инженерных и рабочих должностей; режим работы аварийно-диспетчерских служб; отсутствие фактов применения к УК мер административного воздействия.

Управляющая компания является коммерческой организацией, главная цель которой – извлечение прибыли от оказания услуг и (или) выполнения работ при управлении многоквартирным домом. Поэтому выбранная собственниками УК не

обязана заключать с ними договор управления, если при этом не учитываются ее интересы. При выборе УК общим собранием собственников помещений в здании с каждым собственником помещения заключается договор управления на условиях, указанных в проекте, который утвержден решением общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (УК) по заданию другой стороны (собственников, органов управления ТСЖ (жилищного, иного специализированного кооператива)) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений, обеспечивать готовность инженерных систем, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления. Следовательно, договор управления по правовой природе можно отнести к смешанному, по которому УК выступает как подрядчиком, так и представителем, ведущим чужое дело. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (п. 11 ст. 162 ЖК РФ). Смена управляющей компании и способа управления Согласно п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом [31, с. 43].

В этом случае УК в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления обязана передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые

для эксплуатации дома и управления им, вновь выбранной УК, ТСЖ или жилищному кооперативу (иному специализированному потребительскому кооперативу).

1.3 Инструменты управления общим имуществом многоквартирного дома

Законодательство РФ позволяет жильцам многоквартирных домов определиться самостоятельно с избранием способа управления их собственностью, определить субъектов. Это могут быть:

- специальная распоряжающаяся организация,
- жилищный, иной специализированный кооператив либо товарищество,
- непосредственное управление осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме.

Всякая из этих перечисленных форм управленческой деятельности должна обеспечивать:

- удобное, благоприятное проживание,
- нормальное состояние, надлежащее пользование имуществом коллектива жильцов,
- предоставление проживающим лицам необходимых услуг коммунальных организаций,
- стандарты санитарно-эпидемиологической обстановки, пожарной безопасности, надежности МКД [45].

Способы управления МКД выбираются, могут быть изменены, отменены собственниками на общем собрании. Постановление этого собрания является обязательным для всех обладателей помещений.

Выбор в пользу самостоятельного управления недвижимостью объясняется стремлением рачительных хозяев подольше обеспечить сохранность и эксплуатационные свойства жилья, сэкономив средства на содержание, услуги жизнеобеспечения. Воспользоваться непосредственным способом управления многоквартирным домом законодатель разрешает собственникам помещений, где насчитывается не более тридцати квартир.

Форма управления домом непосредственно жильцами имеет предусмотренные статьями Жилищного кодекса особенности, которые состоят в следующем:

– договоры на услуги в части содержания имущества, принадлежащего хозяевам всего МКД, его ремонта могут заключаться только согласно решениям, принятым общим собранием. Это такие случаи, когда одна из сторон договора – все собственники (допустимо их большинство),

– на водоснабжение, водоотведение, поставку газа, электрообеспечение, отопление, вывоз твердых коммунальных отходов договоры собственник каждой квартиры должен заключить от себя лично.

От имени самих собственников заключать договоры, соглашения с третьими сторонами вправе один из владельцев. Также это может поручаться иному лицу, не имеющему в этом МКД собственности. Такие полномочия предоставляются общим собранием и удостоверяются письменно: выпиской из постановления собрания, выданной собственниками доверенностью [52, с. 43].

Определены 3 вида осмотров общего имущества:

– текущие осмотры;

– общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества;

– частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества.

Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра).

Уточнено, что лица, осуществляющие управление МКД в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме обязаны осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

Управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия.

1.4 Основные элементы функционирования системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов г. Чебаркуля

Основная доля жилищного фонда, расположенного на территории г. Чебаркуля, была введена в эксплуатацию в 50-90-е годы, и соответственно в отношении большей части жилищного фонда истекли или подходят нормативные сроки проведения капитального ремонта. Данные о распределении жилфонда края представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2 – Распределение жилищного фонда г. Чебаркуля по годам постройки

Годы возведения МКД	Доля МКД, %	Срок эксплуатации МКД, 2019 год, лет
до 1920 г.	1,7	94
1921–1945	4,3	69
1946–1970	30,6	44
1971–1995	44,1	19
после 1995	19,2	18

По данным программы капитального ремонта в г. Чебаркуль, в 2019 году свыше 60% от всего жилищного фонда, истек нормативный срок эксплуатации и требуется проведение капитального ремонта. Очевидно, что возникает необходимость проведения капитальных ремонтов.

Детальная информация по стоимости приведена в таблице 1.3.

Большую часть в общей сумме составляет ремонт внутридомового инженерного оборудования – 42% и ремонт крыши – 24%, и наименьшую – ремонт подвалов – 2%.

Таблица 1.3 – Общая информация о региональной программе

Перечень обязательных работ, входящих в расчет минимального взноса на капитальный ремонт	Стоимость необходимого ремонта, млн руб.	Средняя удельная стоимость капитального ремонта, руб./м ²
Ремонт крыш	24 570,4	482,98
Ремонт фасадов	14 935,2	347,23
Ремонт подвалов	2 165,6	71,19
Ремонт внутридомового инженерного оборудования	43 645,6	858,13
Замена, модернизация лифтового оборудования	17 847,2	766,85

Отчасти это объясняется удельными затратами на ремонт. Так, ремонт 1 м² подвала в 12 раз дешевле, чем ремонт 1 м² инженерного оборудования, а замена 1 м² лифтового оборудования в 2,2 раза дороже ремонта 1 м² фасада.

Анализ оперативных данных Фонда капремонта за 2019 – 2020 годы показал, что уровень сборов в г. Чебаркуль увеличился.

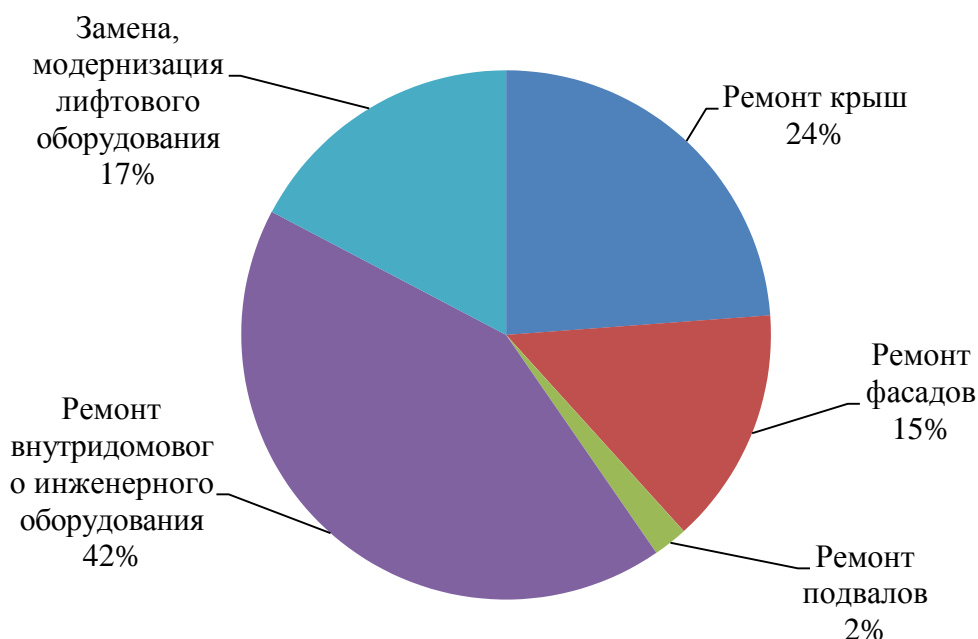


Рисунок 1.1 – Структура обязательных работ, входящих в расчет минимального взноса на капитальный ремонт

Динамика роста сборов представлена на рисунке 2.7. В феврале 2020 года уровень сборов составил 75,5%.

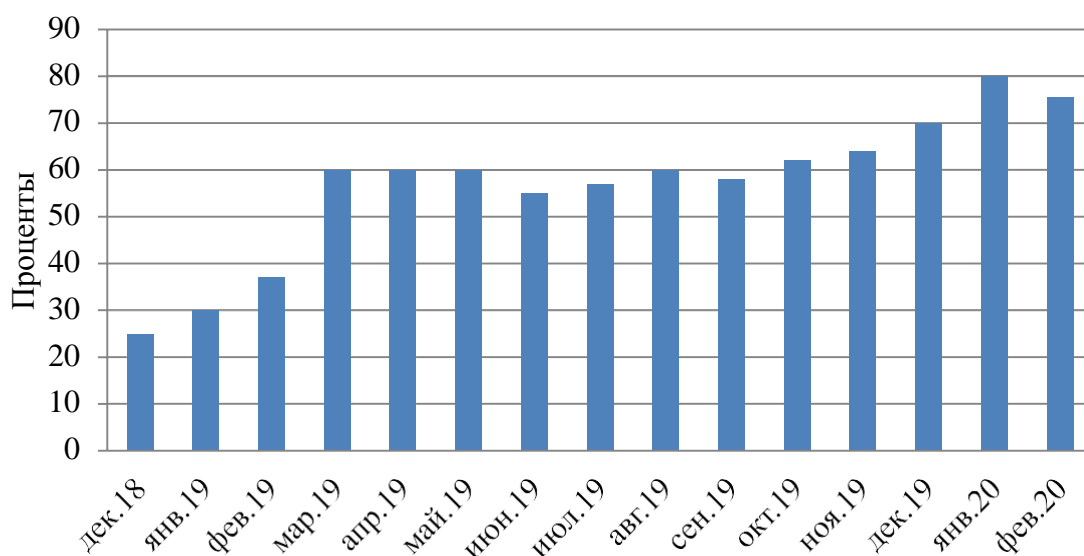


Рисунок 1.2 – Динамика собираемости средств собственников в г. Чебаркуль

Наблюдаемый рост уровня сборов свидетельствует о том, что региональная программа начинает постепенно улучшать свое положение, знакомить население с системой, убеждает граждан платить. С 2019 года городской фонд капитального ремонта начал начислять пени. На февраль 2016 года ведется претензионная работа с неплательщиками, в суд подано 52 иска [55, с. 77].

Стоит отметить, что накопление средств на счетах не учитывает инфляцию. Данную проблему удобнее рассмотреть на конкретном примере дома в городе Чебаркуль по адресу: проспект Мира, дом № 37, информация о котором представлена в таблице 1.4.

Таблица 1.4 – Информация о доме по адресу: проспект Мира, дом № 37

Показатель	Значение
Общая площадь, м2	4 058,10
Начислено по дому, руб.	284 123,76
Собрано средств, руб.	156 627,78
Текущая задолженность, руб.	127 495,98

При размере взноса 6,3 рубля за квадратный метр ежемесячно максимально за месяц собственники могут собрать 25 566,03 рублей (4058,1*6,3). Всю сумму собрать можно за 11 месяцев (284 123,76/25 566,03), и это только при условии, что уровень сборов 100%. К примеру, повышение уровня инфляции значительно увеличит сроки сборов всей суммы, отложит капитальный ремонт и потребует

дополнительных взносов. Если общая стоимость ремонта МКД не большая, то инфляция может слабо сказаться на накоплении, но вот дома, чья стоимость капремонта составляет несколько миллионов, понесут большие потери. Также в примере не учитывается очередность проведения капремонтов, если накопления идут на специальном счете регионального оператора.

На первых порах реализации программы капремонта видны ее некоторые недостатки. О том, что программа дорабатывается по ходу ее реализации, говорит в том числе множество заявлений, ежедневно поступающих в Фонд капремонта от собственников, которые просят пересчитать размеры начислений, внести поправки в лицевые счета и прочее.

Только за 2019 год в адрес Фонда капремонта обратилось 37701 граждан, в том числе количество личных обращений граждан составило 5634. Количество обращений по конкретным вопросам представлено в таблице 1.5.

Таблица 1.5 – Структура обращений граждан в Фонд за 2019 год

Вопрос	Количество обращений, шт
Внесение изменений в базу данных по начислению взносов на капитальный ремонт	1 178
Организационные основы проведения капитального ремонта	569
Исключение из программы многоквартирных домов признанных аварийными и подлежащими сносу	109
Уплата взносов на капитальный ремонт	3 714
Другое	64

Все заявления Фондом капремонта регистрируются, на каждое обязательно предоставляется ответ (количество ответов по отделам Фонда представлено в таблице 1.6), каждое заявление хранится в печатном виде в архиве Фонда. Структура ответов на обращения граждан в Фонд конкретными отделами представлена в таблице 1.6.

Специалистами Фонда капремонта постоянно проводится работа по внесению изменений в информационно-аналитическую систему управления региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Г. Чебаркуля, в том числе, обработано в 2019 году 25 380 заявлений и обращений

граждан по изменению площади помещений, формы собственности помещений, выделение доли в помещении, поступивших от платежных агентов и органов местного самоуправления.

Таблица 1.6 – Структура ответов на обращения граждан в Фонд за 2019 год

Представители структуры	Количество ответов, шт
Юридический отдел	1 173
Отдел региональных программ	711
Отдел финансов и бухгалтерского учета	1 032
Производственный отдел	151
Общий отдел	156
Личный прием генерального директора	44

Итак, подводя итог сказанному можно сделать вывод, что на сегодняшний день в России в сфере жилищных условий населения существует множество проблем. Одной из наиболее значимых и требующих решения является наличие ветхого и аварийного жилья. Одним из способов решения проблемы аварийных домов служат капитальные ремонты. Финансирование капитальных ремонтов в МКД осуществляется в значительной степени за счет средств собственников жилых помещений в МКД. Система капитального ремонта функционирует при поддержке Фонда содействия реформированию ЖКХ, который, в свою очередь, оказывает поддержку Региональным фондам капитального ремонта [69].

За первые годы работы региональных программ по капитальным ремонтам выявляются некоторые проблемы, отчасти взаимосвязанные между собой. А именно, низкий уровень информированности населения о системе капремонтов определяет нежелание собственников платить взносы. Отсюда возникает проблема низкого уровня сборов, которая впоследствии замедляет темп реализации всей программы. Те же взносы что все-таки собираются, могут терять свою ценность за счет инфляции. Собственники, ознакомившиеся с системой, и решившие самостоятельно заниматься накоплениями на специальных счетах, для перехода от регионального оператора вынуждены ждать два года. Очередность МКД в программе постоянно вызывает споры и недовольства собственников, чьи дома будут ремонтироваться через 10-30 лет, зато старым домам участие в

программе гораздо выгоднее, чем новым. На основании проанализированной информации можно сделать вывод, что проблемы требуют комплексного и поэтапного решения при поддержке и участии государства.

Вывод по разделу один

Управление общим имуществом в многоквартирном доме – это сравнительно новый вид управления. При построении системы управления жилищным фондом необходимо учитывать социальную значимость объектов недвижимости в жилищной сфере. Управляющей организации приходится повседневно встречаться с нанимателями и собственниками жилых помещений и членами их семей. Вся работа управляющей организации направлена на удовлетворение требований граждан, обеспечение их жилищно-коммунальными услугами, на устранение неисправностей инженерных сетей и строительных конструкций.

Управляющая компания является коммерческой организацией, главная цель которой – извлечение прибыли от оказания услуг и (или) выполнения работ при управлении многоквартирным домом. Поэтому выбранная собственниками УК не обязана заключать с ними договор управления, если при этом не учитываются ее интересы. При выборе УК общим собранием собственников помещений в здании с каждым собственником помещения заключается договор управления на условиях, указанных в проекте, который утвержден решением общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (УК) по заданию другой стороны (собственников, органов управления ТСЖ (жилищного, иного специализированного кооператива)) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений, обеспечивать готовность инженерных систем, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления.

Управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том

числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия. На сегодняшний день в России в сфере жилищных условий населения существует множество проблем. Одной из наиболее значимых и требующих решения является наличие ветхого и аварийного жилья. Одним из способов решения проблемы аварийных домов служат капитальные ремонты.

Финансирование капитальных ремонтов в МКД осуществляется в значительной степени за счет средств собственников жилых помещений в МКД. Система капитального ремонта функционирует при поддержке Фонда содействия реформированию ЖКХ, который, в свою очередь, оказывает поддержку Региональным фондам капитального ремонта. За первые годы работы региональных программ по капитальным ремонтам выявляются некоторые проблемы, отчасти взаимосвязанные между собой. А именно, низкий уровень информированности населения о системе капремонтов определяет нежелание собственников платить взносы. Отсюда возникает проблема низкого уровня сборов, которая впоследствии замедляет темп реализации всей программы. Те же взносы что все-таки собираются, могут терять свою ценность за счет инфляции. Собственники, ознакомившиеся с системой, и решившие самостоятельно заниматься накоплениями на специальных счетах, для перехода от регионального оператора вынуждены ждать два года. Очередность МКД в программе постоянно вызывает споры и недовольства собственников, чьи дома будут ремонтироваться через 10-30 лет, зато старым домам участие в программе гораздо выгоднее, чем новым. На основании проанализированной информации можно сделать вывод, что проблемы требуют комплексного и поэтапного решения при поддержке и участии государства.

2 ХАРАКТЕРИСТИКА И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НА ПРИМЕРЕ ООО «РЕАЛКОМ»

2.1 Организационно-экономическая характеристика ООО «Реалком»

ООО «Реалком» зарегистрирована 26 декабря 2011 года регистратором Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы по Челябинской области. Общество с ограниченной ответственностью «Реалком» – учрежденное одним физическим лицом хозяйственное общество, уставной капитал которого равен 11 000 рублей.

ООО «Реалком» зарегистрировано по адресу: г. Чебаркуль, ул. Мира, 37.

Директор ООО «Реалком» действует на основании Устава.

Основным видом деятельности компании согласно ОКВЭД-2 является код 68.3 «Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе».

Компания смогла хорошо себя зарекомендовать на рынке, за малое время обзавелась постоянными клиентами. Все это – результат выполнения хозяйственно-эксплуатационных функций, которые связаны с санитарно-техническим содержанием многоквартирных домов.

С первых дней образования и по настоящее время, работа компании основывается на трех основных принципах:

- профессиональная честность в работе;
- конкурентоспособная деятельность при безупречном качестве;
- широкий масштаб деятельности, решение первоочередных задач, которые возникают перед коммунальщиками.

В компании ООО «Реалком» применена линейная структура управления.

Подробно организационная структура предприятия приведена в приложении В.

На верхнем уровне управления находится директор. В его прямом подчинении находятся руководители функциональных подразделений и заместитель директора. На втором уровне управления находится секретарь, руководитель

отдела маркетинга, главный энергетик, главный инженер, главный бухгалтер и юрист. Организационная структура ООО «Реалком» является линейно-функциональной. Во главе компании находится директор, который делегирует полномочия заместителю директора по основной части, руководителям структурных подразделений, а также отдельным специалистам – бухгалтеру и секретарю. Поскольку данная компания не очень большая – в ней работает всего 56 человек, наиболее многочисленное подразделение – производственный участок, в рамках которого работают 40 рабочих. Специализирующихся непосредственно на выполнении работ по выполнению хозяйственно-эксплуатационных функций, которые связаны с санитарно-техническим содержанием многоквартирных домов.

Показатели, характеризующие деятельность ООО «Реалком» представим в таблице 2.1 по данным отчетности (Приложение Г, Д, Е).

Таблица 2.1 – Динамика финансовых показателей ООО «Реалком»

Показатель	Показатель за период, гг.			Изменения 2017/2018		Изменения 2018/2019	
	2017	2018	2019	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%
Выручка, тыс. руб.	1 962	648	25 668	-1 314	33	25 020	3 961
Себестоимость продаж, тыс. руб.	184	843	19 602	659	458,2	18 759	2 325
Прибыль от продаж, тыс. руб.	1 778	-195	6 066	-1 973	-11	6 261	-
Прочие доходы, тыс. руб.	0	270	0	270	-	-270	
Прочие расходы, тыс. руб.	13	1 374	355	1 361	10 569	-1 019	25,8
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	1 765	-1 299	5 711	-3 064	-73,6	7 010	-
Чистая прибыль, тыс. руб.	1 717	-1 313	4 914	-3 030	-76,5	6 227	-
Численность персонала, чел.	48	51	56	3	106,3	5	109,8
Производительность труда, тыс. руб./чел.	40,9	12,7	458,4	-28,2	31,1	445,7	3 609
Рентабельность продаж, %	90,6	-30,1	23,6	-120,7	-33,2	53,7	-

По результатам анализа таблицы 2.1 определено, что выручка ООО «Реалком» в 2018 году в сравнении с показателем 2017 года снижается на 67%, а в 2019 году по отношению к показателю 2018 года значительно увеличивается – на 25 020 тыс. руб.

При этом, следует отметить менее динамичное увеличение себестоимости на фоне роста выручки, однако, наблюдается превышение доходов над расходами. Прибыль от продаж, в связи с этим, за период 2018–2019 гг. увеличивается на 6 261 тыс. руб., и за период 2017–2018 гг. отмечалось ее снижение на 1 973 тыс. руб.

Прочие доходы ООО «Реалком» в 2018 году в сравнении с показателем 2017 года увеличиваются на 270 тыс. руб. на фоне увеличения прочих расходов на 1 361 тыс. руб. В свою очередь, в 2019 году по отношению к показателю 2018 года отмечается снижение прочих доходов на 270 тыс. руб. на фоне снижения прочих расходов на 1 019 тыс. руб.

В результате прибыль до уплаты налогов в 2018 году в сравнении с показателем 2017 года снижается на 3 064 тыс. руб., а в 2019 году по отношению к показателю 2018 года увеличивается на 7 010 тыс. руб.

Чистая прибыль ООО «Реалком» в 2018 году в сравнении с показателем 2017 года снижается на 3 030 тыс. руб., а в 2019 году по отношению к показателю 2018 года увеличивается на 6 227 тыс. руб.

Таким образом, анализ финансовых результатов анализируемой организации указал на прибыль на конец 2019 года, который образовался на фоне увеличения выручки и значительного снижения прочих расходов.

Следовательно, можно сделать вывод, что финансовые результаты предприятия показали положительную динамику, что свидетельствует о росте эффективности деятельности предприятия.

В целом, у компании есть возможности и резервы для повышения собственного уровня конкурентоспособности и упрочения позиций на рынке, но компании необходимо оптимизировать внутренние процессы.

2.2 Оценка эффективности деятельности ООО «Реалком»

Оценку уровня эффективности деятельности предприятия начнем с определения всевозможных рисков и выявления среди них наиболее существенных. Данный анализ проведем путем экспертной оценки, где

экспертами выступили специалисты компании: директор, заместитель директора, руководитель отдела маркетинга, главный бухгалтер.

Сведем все возможные риски, которые могут повлиять на снижение эффективности функционирования организации (Приложение Б).

Таблица 2.2 – Опросный лист по внешней среде (внешние риски, оценка экспертов)

Группа риска		Оценка экспертов			Средняя оценка	Рейтинг
		1-ый	2-ой	3-ий		
Экономические риски	Вероятность наступления, %	40	30	40	0,37	0,73
	Тяжесть последствий (баллы)	2	3	1	2,00	
Политические риски	Вероятность наступления, %	30	50	30	0,37	0,61
	Тяжесть последствий (баллы)	1	3	1	1,67	
Риски оперативного управления	Вероятность наступления, %	40	50	50	0,47	0,78
	Тяжесть последствий (баллы)	2	2	1	1,67	
Социальные риски	Вероятность наступления, %	50	30	40	0,40	0,93
	Тяжесть последствий (баллы)	3	2	2	2,33	
Технические риски	Вероятность наступления, %	50	60	60	0,57	1,70
	Тяжесть последствий (баллы)	3	3	3	3,00	
Правовые риски	Вероятность наступления, %	30	20	40	0,30	0,50
	Тяжесть последствий (баллы)	2	1	2	1,67	
Инвестиционные риски	Вероятность наступления, %	40	30	50	0,4	0,93
	Тяжесть последствий (баллы)	2	2	3	2,33	

Таким образом, наиболее существенными рисками являются технические, социальные и инвестиционные, необходимо фирме – активизировать следующие мероприятия: правильный анализ конкурентоспособности; правильное ценообразование; правильный метод продвижения; планирование и аналитика динамики стоимости; правильная маркетинговая политика, установление адекватных конкурентоспособных цен на арендуемые площади; приглашение профессиональных консультантов по маркетингу и управлению; создание финансовых резервов или организация «горячих» кредитных линий на случай непредвиденных затрат.

Таким образом, наиболее существенными по воздействию являются финансово-экономические риски. Необходимо проводить превентивные меры по предотвращению рисков управленческой группы, сбытовой группы рисков

внутренней среды предприятия, а также готовится к возможным угрозам со стороны социального и отраслевого влияния внешней среды.

Таблица 2.3 – Опросный лист по внутренней среде (внутренние риски, оценка экспертов)

Группа риска		Оценка экспертов			Средняя оценка	Рейтинг
		1-ый	2-ой	3-ий		
Производственно-технологические риски	Вероятность наступления, %	40	50	50	0,47	1,40
	Тяжесть последствий (баллы)	3	3	3	3,00	
Финансово-экономические риски	Вероятность наступления, %	40	60	50	0,59	2,75
	Тяжесть последствий (баллы)	4	5	5	4,67	
Социальные риски	Вероятность наступления, %	40	50	40	0,43	1,16
	Тяжесть последствий (баллы)	3	3	2	2,67	
Институциональные риски	Вероятность наступления, %	30	20	30	0,27	0,44
	Тяжесть последствий (баллы)	2	1	2	1,67	

Уровень эффективности деятельности предприятия определяется системой индикаторов, в состав которых входят внешние и внутренние факторы.

На основании выявленных основных рисков, влияющих на деятельность организации, представим анализ наиболее существенных факторов внешней среды.

Как уже было отмечено, ООО «Реалком» является небольшой по размеру компанией. Помимо ООО «Реалком» рынок услуг в регионе по выполнению хозяйственно-эксплуатационных функций составляют ещё более 200 компаний.

Можно сказать, что ООО «Реалком» действует в высококонкурентных условиях, но наличие указанных ранее конкурентных преимуществ позволяет компании сохранять устойчивые позиции на рынке.

Обратимся к факторам внешней среды компании. На деятельность ООО «Реалком» оказывает влияние экономический фактор – состояние экономики в нашей стране и уровень доходов населения, а также – хозяйствующих субъектов. Уровень спроса на услуги ООО «Реалком» находится во взаимозависимости с интенсивностью работы сектора обслуживания многоквартирных домов (чем

более активно развивается сфера хозяйственно-эксплуатационного обслуживания многоквартирных домов – тем выше спрос на услуги ООО «Реалком»).

Технологический фактор (научно-технический прогресс) оказывает влияние на деятельность компании, поскольку оказание услуг компании строится на основе современных производственных технологий и использования современного оборудования.

На деятельность ООО «Реалком» оказывает влияние и политический фактор, поскольку компания, работая на российском рынке, зависит от реализуемой в нашей стране политики в отношении бизнес-структур (налоговая политика и т.д.).

Представим PEST-анализ ООО «Реалком» (таблица 2.4).

Таблица 2.4 – PEST-анализ ООО «Реалком»

№	Факторы влияния	Значение факторов по шкале от –10 до 10
Политика		
1	Повышение уровня требований со стороны органов власти к коммерческим структурам	–3
2	Повышение налоговой нагрузки	–5
Экономика		
1	Стабильный спрос на услуги компании со стороны населения	+6
2	Снижение уровня индивидуального характера (а следовательно – и спроса на услуги компании со стороны частных лиц) в связи с проблемами в экономике	–3
Технология		
1	Постоянное совершенствование технологий и производственных возможностей	+3
2	Повышение уровня требований со стороны клиентов к предоставляемым услугам.	–4
Социальные		
1	Снижение доходов населения	–5
2	Возможность смены УК по решению собственников	–2
3	Повышение рождаемости	+7

Наиболее значимым положительным фактором является стабильный спрос на услуги компании, а также наличие у компании преимуществ, позволяющих отстраниться от конкурентов.

Негативное воздействие на компанию связано с высоким уровнем конкуренции, а также действием политического фактора (достаточно сложные

условия, в которых функционирует компания – высокий уровень требований со стороны органов власти, высокий уровень налоговой нагрузки и т.д.).

К сильным сторонам внутренней среды компании можно отнести характеристики персонала: наличие необходимого числа квалифицированных сотрудников, благодаря профессиональной деятельности которых поддерживается положительный имидж компании на рынке.

Анализ темпов роста производительности труда и средней заработной платы в ООО «Реалком» представлен в таблице 2.5.

Таблица 2.5 – Анализ производительности труда и заработной платы ООО «Реалком»

Показатель	Показатель за период, гг.			Изменения 2017/2018		Изменения 2018/2019	
	2017	2018	2019	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%
Выручка, тыс. руб.	1 962	648	25 668	-1 314	33	25 020	3 961
Численность персонала, чел.	48	51	56	3	106,3	5	109,8
Производительность труда, тыс. руб./чел.	40,9	12,7	458,4	-28,2	31,1	445,7	3 609
Среднемесячная заработная плата одного работника, тыс. руб.	26,8	25,4	28,9	-1,4	94,8	3,5	113,8

Анализ показал снижение производительности труда персонала в 2018 году на 28,2 тыс. руб./чел. или 68,9%, а в 2019 году – рост на 445,7 тыс. руб. На что повлияло резкое увеличение выручки. Среднемесячная заработная плата труда работников в 2018 году снизилась на 1,4 тыс. руб., а в 2019 году наблюдается ее увеличение на 3,5 тыс. руб. или 113,8%. Основным правилом экономики любого предприятия является – темпы роста производительности труда должны быть выше темпов роста заработной платы. В ООО «Реалком» данное правило было выполнено в 2019 г., что является положительной тенденцией.

Следующим индикатором уровня эффективности деятельности предприятия является показатель рентабельности его деятельности. Показатели рентабельности деятельности ООО «Реалком» представлены в таблице 2.6.

Таблица 2.6 – Показатели рентабельности деятельности ООО «Реалком»

Коэффициент	Год			Абсолютный прирост, +, - 2019/ 2017	Комментарий
	2017	2018	2019		
Рентабельность (пассивов) активов, %	85,6	-85,4	54,6	-31	Снижается, что является негативным фактором: за счет активов и прибыли общее ухудшение
Рентабельность собственного капитала, %	98,5	-304,6	91,9	-6,6	Снизилась незначительно, за счет снижения прибыли
Рентабельность реализованной продукции по прибыли от продаж, %	966,3	-23,1	30,9	-935,4	Снизилась за счет роста издержек
Рентабельность продаж, %	89,9	-200,5	22,2	-67,7	Снизилась за счет роста общих расходов и снижения прибыли, за счет опережающего роста себестоимости

Каждый рубль, направленный в активы ООО «Реалком», позволил получить 0,546 рублей чистой прибыли в 2019 г. Текущее высокое значение коэффициента указывает на качественную работу управленцев и эффективное использование доступных ресурсов. Факторами первого порядка, которые определяли динамику рентабельности (убыточности) активов в 2017-2019 гг. являются финансовый результат и балансовая стоимость активов. Снижение чистой прибыли с 1 717 тыс. руб. до 4 914 тыс. руб. и увеличение стоимости активов с 2 061 тыс. руб. до 10 467 тыс. руб. приводят к ухудшению значения целевого показателя.

Каждый рубль используемого в 2019 г. собственного капитала обеспечил собственникам 0,919 рублей чистой прибыли, которую можно выплатить в форме дивидендов или реинвестировать обратно в деятельность компании. Высокая рентабельность собственного капитала обеспечивает рост уровня благосостояния собственников. Это связано как с непосредственной выплатой дивидендов, так и с реинвестированием прибыли, что приводит к повышению стоимости долевых ценных бумаг, которыми владеют собственники ООО «Реалком». Кроме этого, высокий уровень доходности от вложений в компанию делает ее

привлекательным объектом инвестирования. Это значит, что собственники заинтересованы в дальнейшем развитии предприятия, поэтому в случае возникновения незначительных дисбалансов в финансовой сфере они, скорее, вложат дополнительные ресурсы для поддержания работы компании.

ООО «Реалком» на каждый рубль продаж заработало 0,222 рублей прибыли от продаж, говорит о продуманном управлении операционными расходами. Снижение операционной маржи на 67,7% в 2017–2019 гг. говорит о недостаточной активности менеджмента по обеспечению стабильной эффективности операционной деятельности компании.

Рентабельность является ключевым показателем эффективности деятельности предприятия, отрицательные изменения значений данного индикатора крайне негативно характеризует деятельность предприятия.

Эффективность использования трудовых ресурсов, постоянство кадрового состава предприятия, профессионализм работников играет немаловажное значение в обеспечении эффективности деятельности предприятия. Показатели текучести кадров в ООО «Реалком» представлены в таблице 2.7.

Таблица 2.7 – Показатели текучести кадров в ООО «Реалком»

Показатель	Показатель за период, гг.			Изменения 2017/2018		Изменения 2018/2019	
	2017	2018	2019	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%
Численность персонала, чел.	48	51	56	3	106,3	5	109,8
Численность работников, проработавших более 3-х лет, чел.	43	45	49	2	104,6	4	108,9
Коэффициент текучести кадров	0,1	0,12	0,13	0,02	120	0,01	108,3
Коэффициент стабильности кадрового состава	0,89	0,88	0,87	-0,01	98,9	-0,01	98,9

Анализ текучести кадров показал увеличение показателя на 0,03 относительно 2017 года. Не смотря на то, что данный показатель находится в норме (0,11–0,18), он характеризует проблемы в области управления трудовыми ресурсами на

предприятия. Снижение коэффициента стабильности является также угрозой обеспечения эффективности деятельности предприятия.

Следующими индикативными показателями, характеризующими уровень эффективности деятельности ООО «Реалком», являются показатели финансовой устойчивости. Произведем оценку финансовой стабильности организации (таблица 2.8).

Таблица 2.8 – Определение типа финансовой устойчивости ООО «Реалком» (абсолютные показатели финансовой устойчивости предприятия), тыс. руб.

Показатели	2017	2018	2019	Изменение 2019/2017 (+/-)
Собственный капитал и резервы предприятия	1 744	431	5 345	3 601
Внеоборотные активы (первый раздел баланса)	0	0	0	0
Наличие собственных оборотных средств (стр. 1 - стр. 2)	1 744	431	5 345	3 601
Долгосрочные кредиты и прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0
Наличие собственных и долгосрочных средств для формирования запасов и затрат (стр. 3 + стр. 4)	1 744	431	5 345	3 601
Краткосрочные кредиты и прочие текущие обязательства	0	0	0	0
Общая величина основных источников средств для формирования запасов (стр. 5 + стр. 6)	1 744	431	5 345	3 601
Общая величина запасов	52	0	0	-52
Излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных средств (стр. 3 - стр. 8)	1 692	431	5 345	3 653
Излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных средств и долгосрочных заемных средств для формирования запасов (стр. 5 - стр. 8)	1 692	431	5 345	3 653
Излишек (+), недостаток (-) общей величины основных источников средств для формирования запасов (стр. 7 - стр. 8)	1 692	431	5 345	3 653
Тип финансовой устойчивости	(1,1,1)	(1,1,1)	(1,1,1)	X

Наблюдается излишек собственных оборотных средств и долгосрочных заемных средств в размере 5 345 тыс. руб. для того, чтобы сформировать

необходимый объем запасов и обеспечить стабильную ежедневную деятельность, утверждаем, что ООО «Реалком» характеризуется абсолютно устойчивым финансовым состоянием.

Текущее положение ООО «Реалком» можно объяснить влиянием нескольких факторов. Во-первых, объем сформированных запасов был относительно существенным в течение 2019 г. Поэтому для ООО «Реалком» нет необходимости привлекать выше текущего уровня собственных оборотных средств и долгосрочных обязательств для обеспечения компании необходимыми ресурсами, которые используются в ежедневной работе. Во-вторых, если сопоставить источники финансирования и стоимость запасов, то ООО «Реалком» демонстрирует достаточный объем собственных оборотных средств и долгосрочных обязательств. Как результат, предприятие сможет продолжать свою деятельность даже при условии отсутствия доступа к краткосрочным займам, товарным кредитам и т. п.

Внутренняя финансовая средства компании формирует простые условия. Риск потери финансовой устойчивости из-за неспособности обеспечить операционный процесс необходимыми ресурсами в перспективе до одного года отсутствует, однако, важно выстраивать хорошие отношения с поставщиками краткосрочных финансовых ресурсов.

Относительные показатели финансовой устойчивости отразим в таблице 2.9.

Таблица 2.9 – Относительные показатели финансовой устойчивости

Коэффициент	Рекомендуемое значение	Год			Абсолютный прирост (отклонение), (+,-)			Комментарии
		2017	2018	2019	2018/2017	2019/2018	2019/2017	
Коэффициент обеспечения оборотных активов собственными средствами	$\geq 0,1$	0,85	0,28	0,51	-0,57	0,23	-0,34	наблюдается недостаток в оборотных средствах за весь период
Коэффициент финансовой автономии	0,6	0,85	0,28	0,51	-0,57	0,23	-0,34	Недостаточная самостоятельность организации в 2018-2019гг.

Окончание таблицы 2.9

Коэффициент	Рекомендуемое значение	Год			Абсолютный прирост (отклонение), (+,-)			Комментарии
		2017	2018	2019	2018/2017	2019/2018	2019/2017	
Коэффициент финансового левериджа	справочное	0,18	2,53	0,96	2,35	-1,57	0,78	Финансовое плечо, показатель значителен, однако он ухудшается к концу 2019г.
Коэффициент финансовой напряженности	менее 0,4	0,15	0,72	0,49	0,57	-0,23	0,34	ухудшается ситуация с финансовой напряженностью в 2018-2019гг.

ООО «Реалком» имело в своем распоряжении на конец 2019 г. собственных оборотных средств для покрытия потребности в оборотном капитале в размере 5 345 тыс. руб. Происходит повышение показателя на 3 601 тыс. руб. за 2017-2019 гг. Положительное значение показателя говорит о том, что ООО «Реалком» может самостоятельно покрыть часть потребности в оборотных активах без привлечения банковского или товарного кредитования.

На конец 2019 г. ООО «Реалком» формировало 51% своих оборотных активов за счет собственных оборотных средств, что указывает на приемлемый уровень финансовой гибкости. Это снижает риск ухудшения стабильности и ритмичности операционного процесса.

На конец 2017 г. ООО «Реалком» способно самостоятельно сформировать 33,5% запасов, необходимых для поддержания устойчивости ежедневной деятельности, обеспечения сотрудников всеми необходимыми ресурсами для реализации основной деятельности компании. В случае потери доступа к внешним источникам финансирования предприятие сможет продолжать работать. Об увеличении риска возникновения перебоев в ежедневной деятельности ООО «Реалком» в течение периода 2017-2019 гг. говорит снижение доли собственных

средств для формирования необходимых запасов, которые на конец 2019 года приняли нулевое значение.

Первая группа показателей финансовой устойчивости обращает внимание аналитика на способность предприятия самостоятельно сформировать достаточный объем финансовых ресурсов для формирования необходимых оборотных активов, в то время как вторая группа показателей строится на отношении собственного капитала, обязательств всей суммы доступных источников финансирования.

ООО «Реалком» сформировало лишь 51% всех своих активов за счет собственного капитала. Это не говорит о скором банкротстве предприятия, то указывает, что интересы кредиторов незащищены, а финансовая автономия находится ниже нормативного предела.

В процессе привлечения источников для финансирования активов ООО «Реалком» компания использует, в первую очередь, краткосрочные обязательства. Если ситуация на финансовом рынке изменится, доступ к краткосрочному финансированию будет ограничен, то у предприятия могут возникнуть проблемы. В 2019 г. 49% обязательств составляют заемные средства. За 2017-2019 гг. коэффициент ООО «Реалком» увеличился на 34%.

Оценка аналитических показателей ликвидности баланса осуществляется с помощью аналитических таблиц, произведем их заполнение (таблица 2.10).

Судя по данным баланса, ООО «Реалком» характеризуется низким уровнем краткосрочной платежеспособности в 2019 г. Риск потери способности отвечать по долгам является ощутимым, так как у ООО «Реалком» на 1 241 тыс. руб. меньше наиболее ликвидных активов для того, чтобы вовремя погасить наиболее срочные обязательства. Важно повысить объем положительного денежного потока в течение ближайшего месяца для своевременного выполнения обязательств. С другой стороны, третья пара активов и обязательств сбалансирована, а значит риск потери платежеспособности в перспективе больше года минимальный.

Таблица 2.10 – Абсолютные показатели ликвидности баланса

Раздел баланса	Тип	2017	2018	2019
Активы	A1 (денежные средства, эквиваленты и краткосрочные финансовые инвестиции)	691	1 316	3 881
	A2 (дебиторская задолженность и прочие оборотные активы)	1 318	205	6 586
	A3 (запасы и НДС по приобретенным ценностям)	52	0	0
	A4 (внеоборотные активы)	0	0	0
Пассивы	П1 (кредиторская задолженность и прочая краткосрочная задолженность)	317	1 090	5 122
	П2 (краткосрочные кредиты и займы)	0	0	0
	П3 (долгосрочные обязательства)	0	0	0
	П4 (собственный капитал и резервы)	1 744	431	5 345
Излишек/ дефицит	A1-П1	374	226	-1 241
	A2-П2	1 318	205	6 586
	A3-П3	52	0	0
	A4-П4	-1 744	-431	-5 345
Кумулятивный излишек/ дефицит	$\Delta AП1 = A1-П1$	374	226	-1 241
	$\Delta AП2 = A2-П2 + \Delta AП1$	1 692	431	5 345
	$\Delta AП3 = A3-П3 + \Delta AП2$	1 744	431	5 345
	$\Delta AП4 = A4-П4 + \Delta AП3$	0	0	0

В целом же дисбалансы указывают на необходимость формирования более взвешенной политики управления активами и обязательствами. В противном случае доверие к предприятию со стороны поставщиков и прочих партнеров в рамках финансово-хозяйственных отношений снизиться.

Анализ ликвидности и платежеспособности представлен в таблице 2.11.

Таблица 2.11 – Коэффициенты финансовой ликвидности и платежеспособности

Коэффициент	Год			Абсолютный прирост (отклонение), +, -			Комментарии
	2017	2018	2019	2018/ 2017	2019/ 2018	2019/ 2017	
Коэффициент текущей ликвидности	6,5	1,4	2,04	-5,1	0,64	-4,46	Происходит повышение, на 2019г. достаточен
Коэффициент промежуточной ликвидности	6,3	1,4	2,04	-4,9	0,64	-4,26	Происходит повышение, достаточен, выше норматива
Коэффициент абсолютной ликвидности	2,18	1,21	0,76	-0,97	-0,45	-1,42	Происходит снижение, достаточен, выше норматива

Окончание таблицы 2.11

Коэффициент	Год			Абсолютный прирост (отклонение), +, –			Комментарии
	2017	2018	2019	2018/ 2017	2019/ 2018	2019/ 2017	
Чистый оборотный капитал	1744	431	5 345	–1 313	4 914	3 601	Справочное для расчёта коэффициента собственной платёжеспособности
Коэффициент собственной платёжеспособности (Ксп)	0,85	0,28	0,51	–0,57	0,23	–0,34	Платёжеспособность повышается 2018-2019гг., но показатель очень маленький, предприятие полностью способно оплачивать долги за себя только на 51%

ООО «Реалком» демонстрирует повышение платёжеспособности в течение 2018–2019 гг., так как на конец 2019 г. у ООО «Реалком» было 204 рубля оборотных активов на каждый рубль текущих обязательств против 140 в 2018 г. Значение показателя на конец 2019г. выше нормативного предела (≥ 2), что указывает на способность предприятия выполнять свои обязательства своевременно в течение ближайшего года.

Показатель быстрой ликвидности ООО «Реалком» говорит о способности предприятия погасить в течение короткого периода времени 630% своих текущих обязательств в 2017 г. На конец 2019 г. предприятие могло адекватно отвечать по своим обязательствам в ближайшей перспективе (1-6 месяцев), так как на каждую единицу краткосрочных долгов (долгов со сроком погашения до одного года) у ООО «Реалком» было 204 рублей активов, которые можно быстро трансформировать в денежную форму.

На конец 2019 г. ООО «Реалком» могло срочно погасить 76% краткосрочных обязательств, что указывает на риск потери способности отвечать по долгам в течение ближайшего месяца.

Важно также отметить, что наблюдается повышение платёжеспособности ООО «Реалком» по кредиторской задолженности в течение 2018-2019 гг. Для

погашения обязательств перед поставщиками и другими кредиторами необходимо меньше времени, чем на начало периода исследования. Это может привести к улучшению отношений с поставщиками, что в дальнейшем обеспечит лучшие условия поставок. Наблюдается прогресс в этой части финансовой политики предприятия, так как в течение 2018-2019 гг. значение коэффициента улучшается. Для общей оценки рисков будем использовать модель оценки внутренних и внешних рисков бизнес-среды исследуемой организации. Однако заранее оценим рискованность финансово-хозяйственной деятельности.

С целью оценки уровня рискованности общей финансово-хозяйственной деятельности используется открытая методика Сбербанка России, которая позволяет присвоить предприятию категорию финансового риска (таблица 2.12).

Таблица 2.12 – Определение показателей риска ООО «Реалком»

Показатели	Ед. изм.	Год	
		2018	2019
Значения показателей			
Коэффициент автономии (уровень самофинансирования)	Ед.	0,28	0,51
Доля оборотных активов в общей величине совокупных активов	доля	100	100
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	Ед.	0,28	0,51
Коэффициент текущей ликвидности	Ед.	1,4	2,04
Коэффициент абсолютной ликвидности	Ед.	1,4	0,76
Коэффициент рентабельности активов	доля	-85,4	54,6
Коэффициент оборачиваемости активов	Ед.	0,43	2,45
Величина коэффициента			
Коэффициент автономии (уровень самофинансирования)	Качественный	Низкий	Высокий
Доля оборотных активов в общей величине совокупных активов		Очень высокий	Очень высокий
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами		Средний	Высокий
Коэффициент текущей ликвидности		Средний	Высокий
Коэффициент абсолютной ликвидности		Очень высокий	Высокий
Коэффициент рентабельности активов		Очень низкий	Очень высокий
Коэффициент оборачиваемости активов		Очень низкий	Очень высокий

Результат анализа показывает, что на конец периода исследования предприятие относится к группе «низкого финансово-хозяйственного риска».

Такая оценка уровня риска предприятия указывает, что внутренняя финансовая среда ООО «Реалком» является типичной, однако, существует вероятность снижения платежеспособности организации.

Также это говорит о высоком уровне финансовой гибкости, ведь в случае необходимости покрыть кассовый разрыв предприятие сможет быстро привлечь дополнительное банковское финансирование. Кроме этого, такая оценка риска позволяет рассчитывать на высокую по рынку стоимость банковского кредитования.

Проведенный анализ показателей эффективности деятельности предприятия показал, что на предприятии существует ряд угроз, устранение которых является первоочередной задачей по обеспечению стабильности предприятия: снижение рентабельности предприятия, причиной которой стал рост себестоимости продаж, снижение постоянства кадров предприятия, который определил низкие значения производительности труда, тем увеличивающаяся текучесть кадров. риск потери способности отвечать по долгам.

2.3 Анализ системы управления многоквартирными домами ООО «Реалком»

Анализ системы управления многоквартирными домами ООО «Реалком» проведем по трем направлениям: эффективность коммерческой деятельности; эффективность управления дебиторской задолженностью; удовлетворенность собственников жилья деятельностью управляющей компании.

На территории ООО «Реалком» имеется общедомовое имущество – подсобные помещения и колясочные, оборудованные под сдачу. На данный момент в аренду сдается 5 таких помещений площадью в 10 квадратных метров. Стоимость сдачи в аренду такого помещения – 10 000 рублей в месяц.

При этом, анализируя представленные данные в таблице 17 можно сказать, что из года в год стоимость аренды не меняется, тарифы не пересматриваются, что является негативным моментом и упущением компании в получении дополнительной прибыли.

Таблица 2.13 – Данные по выручке от аренды помещения

Показатель	на 31.12.2017	на 31.12.2018	на 31.12.2019
Количество помещений под сдачу	9	9	9
Количество квадратных метров одного помещения	10	10	10
Стоимость аренды одного квадратного метра, руб.	1 000 руб./кв.метр	1 000 руб./кв.метр	1 000 руб./кв.метр
Прибыль в месяц всего	1 000руб. · 10кв. м. · 5 = 50 000	1 000руб. · 10кв. м. · 5 = 50 000	1 000руб. · 10кв. м. · 5 = 50 000
Прибыль в год	50 000 · 12 = 600 000	50 000 · 12 = 600 000	50 000 · 12 = 600 000

Проведенный анализ финансовой устойчивости организации помог нам выявить потенциальные внутренние угрозы экономической безопасности ООО «Реалком»: высокая доля дебиторской задолженности); риск потери ликвидности (частичная ликвидность предприятия); риск потери платежеспособности (высокая доля кредиторской задолженности).

В случае с коммунальными платежами способ борьбы с дебиторской задолженностью в основном – это ужесточение мер. Большая часть организаций редко прибегает к крайним мерам – к таким как приостановление подачи коммунальных услуг.

Начисление пени – в ч. 14 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ предусмотрена мера гражданско-правового воздействия на лиц, которые допускают образование дебиторской задолженности [6]. Такие лица обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты.

Ограничение или приостановление подачи коммунальной услуги – обычно это выражается в ограничении подачи электроэнергии. На основании ст. 117 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» управляющая компания вправе ограничить подачу коммунального ресурса должнику, предварительно письменно уведомив его за 30 дней до планируемого отключения.

Предсудебное воздействие – это направление должнику уведомления о намерении обратиться в суд за взысканием задолженности. Взыскание задолженности в судебном порядке выражается в получении решения суда о взыскании (получение исполнительного листа). В дальнейшем документ передается в службу судебных приставов, и работу с должником продолжают уже они.

В настоящий момент ООО «Реалком» ведет работу по неплательщикам за ЖКУ с 2017 года. В настоящий момент в суд подано 7 заявлений в суд на сумму 245 тыс. руб.

Таблица 2.14 – Данные по судебным искам, поданных в суд общей юрисдикции, тыс. руб

Показатель	2017	2018	2019
Подано заявлений в суд на сумму	199	174	245
Удовлетворено исков на сумму	199	174	245
Фактически исполнено ФССП	199	148	176

Итак, как мы можем видеть 100% исков поданных в суд удовлетворяются. Однако проблема заключается в Федеральной службе судебных приставов. Это обусловлено тем, что некоторые граждане не имеют официальных источников доходов, и соответственно единственное, что могут сделать приставы это наложить арест на расчетный счет в банке у должника.

В настоящий момент мы имеем такую картину:

1) Заключен договор с частным юристом, стоимость его услуг ежемесячно стоит 25 000 р., за месяц он подает от 3 до 4 исковых заявлений.

2) Повышение догов за ЖКУ за период в 5 раз.

Таблица 2.15 – Динамика дебиторской задолженности, тыс. руб.

Показатель	2017/2018	2019/2018
Рост дебиторской задолженности, тыс., руб.	-6 381	+1 113

На основании выше представленной таблицы можно сделать вывод о том, что проводимые мероприятия по погашению задолженности не принесли нужных результатов.

Для более полной картины эффективности управления имуществом многоквартирных домов ООО «Реалком» было проведено исследование удовлетворенности пользователей услуг ЖКХ и факторов, влияющих на нее. Исследование проводилось среди жильцов зданий обслуживаемых компанией в течении месяца. За этот период были опрошены 300 человек.

Сбор информации проводился одновременно с использованием двух методов:

- измерение удовлетворенности клиентов по стандарту ИСО 9000:2000;
- расчет индекса лояльности NPS.

Целью исследования было выявить уровень удовлетворенности клиентов услугами ООО «Реалком» и факторы, влияющие на него.

На первом этапе уровень удовлетворенности измерялся по методике NPS. В таблице 2.16 приведены данные о процентном распределении ответов респондентов на первый вопрос об их готовности порекомендовать обслуживающую их ООО «Реалком».

Таблица 2.16 – Готовность порекомендовать ООО «Реалком» своим знакомым

Вариант ответа	%	Тип потребителя
Обязательно порекомендую	22,6	Промоутеры
Порекомендую	26,4	Промоутеры
Скорее всего, порекомендую	13,7	Нейтралы
Может быть, порекомендую	13,7	Нейтралы
Маловероятно, что порекомендую	3,5	Критики
Может, порекомендую, а может, и нет	9,9	Критики
Неверное, не порекомендую	2,2	Критики
Скорее всего, не порекомендую	1,0	Критики
Вероятнее всего, не порекомендую	1,6	Критики
Не порекомендую	4,1	Критики
Не порекомендую никогда	1,3	Критики
Всего	100,0	Критики

На основании полученных данных был вычислен индекс удовлетворенности как разность между суммарным процентом промоутеров и критиков:

NPS = 25,4 %.

Полученное значение индекса свидетельствует о том, что ООО «Реалком» предоставляет потребителям услуги, что формирует их удовлетворенность.

Важным фактором конкурентоспособности УК является возможность производить и продавать дополнительные услуги, имеющие высокую рентабельность, т. к. цены на них не контролируются государством и не зависят от тарифов естественных монополий. Данные о том, какой процент респондентов готов приобретать дополнительные, не включенные в ежемесячный платеж, услуги ООО «Реалком» приведены в таблице 2.17.

Таблица 2.17 – Готовность приобретать дополнительные услуги

Вопрос	Вы готовы приобретать дополнительные услуги УК	%
Варианты ответа	Да	40,3
	Нет	23,6
	Затрудняюсь ответить	36,1
	Всего	100,0

Данные о том, что 40,3 % опрошенных готовы приобретать дополнительные услуги, свидетельствует о наличии спроса и позволяют ООО «Реалком» увеличивать доходы не за счет роста тарифов, а за счет удовлетворения потребностей населения в разнообразных качественных услугах по эксплуатации объектов недвижимости.

Потенциал этого рынка характеризует высокий процент респондентов, затруднившихся с ответом, т. е. 36 % клиентов ООО «Реалком» не исключают возможность приобретения дополнительных услуг, но не располагают информацией, необходимой для принятия решения, и только 23 % участвовавших в опросе жителей не готовы приобрести дополнительные услуги ООО «Реалком».

Более подробный анализ факторов, влияющих на удовлетворенность услугами ООО «Реалком», можно провести с использованием методики измерения удовлетворенности клиентов по стандарту ИСО 9000:2000. В таблице 2.18

представлен перечень факторов, влияющих на удовлетворенность, и уровень удовлетворенности этими факторами, оцененными по шкале Лайкерта.

Высокое значение индекса NPS, приведенное выше, коррелирует с высоким уровнем удовлетворенности клиентов, измеренным по стандарту ИСО 9000:2000. Анализ полученных данных позволяет выявить факторы, в наибольшей степени влияющие на удовлетворенность.

Таблица 2.18 – Оценка факторов удовлетворенности услугами ООО «Реалком», %

Показатель/ вариант ответа	Качество предоставляемых услуг	Скорость выполнения заявок	Эмоциональный комфорт взаимодействия	Профессионализм персонала	Разнообразие услуг, входящих в ежемесячный платеж	Разнообразие дополнительных услуг	Качество содержания дома, сетей	Оперативность реагирования на жалобы
Абсолютно не удовлетворен	1	1,3	0,3	0,6	5,2	4,3	1,3	2,3
Не удовлетворен	3,8	4,8	1,9	3,5	10,5	5,3	4,2	4,5
И да, и нет	18,9	17,3	13,5	17,3	29,4	31,0	1,0	22,5
Удовлетворен	51,6	42,0	40,5	42,4	36,9	36,3	43,5	39,9
Абсолютно удовлетворен	23,4	34,3	43,7	36,0	18,0	23,1	31,9	30,9
Всего	100	100	100	100	100	100	100	100

Иллюстрация полученных результатов представлена на рисунке 2.2.

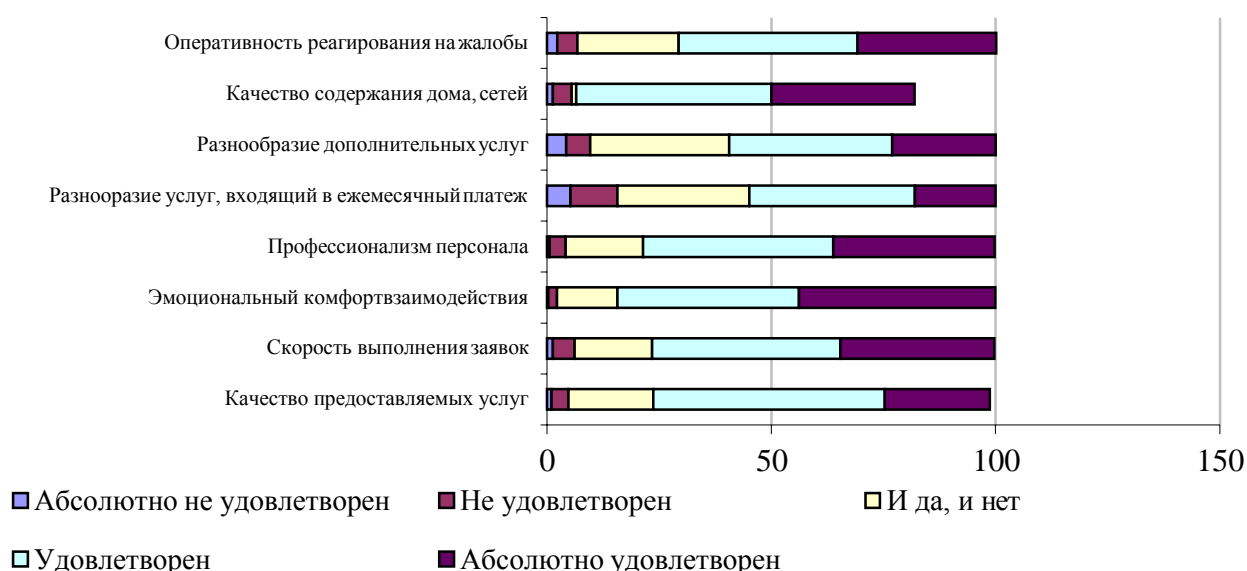


Рисунок 2.2 – Факторы удовлетворенности услугами ООО «Реалком», %

К ним относятся «Эмоциональный комфорт взаимодействия», «Качество услуг» и «Скорость выполнения заявок». Наибольшие значения абсолютной неудовлетворенности дают показатели «Разнообразие услуг, входящих в ежемесячный платеж» и «Разнообразие дополнительных услуг». Для этих же показателей отмечаются самые низкие значения абсолютной удовлетворенности ООО «Реалком».

Вывод по разделу два

ООО «Реалком» зарегистрирована 26 декабря 2011 года регистратором Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы по Челябинской области. Общество с ограниченной ответственностью «Реалком» – учрежденное одним физическим лицом хозяйственное общество, уставной капитал которого равен 11 000 рублей. ООО «Реалком» зарегистрировано по адресу: г. Чебаркуль, ул. Мира, 37. Основным видом деятельности компании согласно ОКВЭД-2 является код 68.3 «Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе».

Организационная структура ООО «Реалком» является линейно-функциональной. Во главе компании находится директор, который делегирует полномочия заместителю директора по основной части, руководителям структурных подразделений, а также отдельным специалистам – бухгалтеру и секретарю. Поскольку данная компания не очень большая – в ней работает всего 56 человек, наиболее многочисленное подразделение – производственный участок, в рамках которого работают 40 рабочих.

Анализ финансовых результатов анализируемой организации указал на прибыль на конец 2019 года, который образовался на фоне увеличения выручки и значительного снижения прочих расходов. Следовательно, можно сделать вывод, что финансовые результаты предприятия показали положительную динамику, что свидетельствует о росте эффективности деятельности предприятия.

В целом, у компании есть возможности и резервы для повышения собственного уровня конкурентоспособности и упрочения позиций на рынке, но компании необходимо оптимизировать внутренние процессы.

Наиболее существенными рисками являются технические, социальные и инвестиционные, необходимо фирме – активизировать следующие мероприятия: правильный анализ конкурентоспособности; правильное ценообразование; правильный метод продвижения; планирование и аналитика динамики стоимости; правильная маркетинговая политика, установление адекватных конкурентоспособных цен на арендуемые площади; приглашение профессиональных консультантов по маркетингу и управлению; создание финансовых резервов или организация «горячих» кредитных линий на случай непредвиденных затрат.

Наиболее значимым положительным фактором является стабильный спрос на услуги компании, а также наличие у компании преимуществ, позволяющих отстраниться от конкурентов.

Негативное воздействие на компанию связано с высоким уровнем конкуренции, а также действием политического фактора (достаточно сложные условия, в которых функционирует компания – высокий уровень требований со стороны органов власти, высокий уровень налоговой нагрузки и т.д.).

На конец периода исследования предприятие относится к группе «низкого финансово-хозяйственного риска». Такая оценка уровня риска предприятия указывает, что внутренняя финансовая среда ООО «Реалком» является типичной, однако, существует вероятность снижения платежеспособности организации. Также это говорит о высоком уровне финансовой гибкости, ведь в случае необходимости покрыть кассовый разрыв предприятие сможет быстро привлечь дополнительное банковское финансирование. Кроме этого, такая оценка риска позволяет рассчитывать на высокую по рынку стоимость банковского кредитования.

Проведенный анализ показателей эффективности деятельности предприятия показал, что на предприятии существует ряд угроз, устранение которых является первоочередной задачей по обеспечению стабильности предприятия: снижение рентабельности предприятия, причиной которой стал рост себестоимости продаж, снижение постоянства кадров предприятия, который определил низкие значения производительности труда, тем увеличивающаяся текучесть кадров. риск потери способности отвечать по долгам.

Анализ системы управления многоквартирными домами ООО «Реалком» проведем по трем направлениям: эффективность коммерческой деятельности; эффективность управления дебиторской задолженностью; удовлетворенность собственников жилья деятельностью управляющей компании.

Исходя из полученных результатов проведенного исследования был сделан вывод о том, что в настоящий момент уровень экономической безопасности ООО «Реалком» достаточно низкий, для того что бы обеспечить развитие и полноценное функционирование на рынке жилищно-коммунальных услуг. Из выявленных в ходе финансового и экономического анализа можно выделить такие факторы угрожающие экономической безопасности ООО «Реалком», как низкий уровень ликвидности, большая дебиторская и кредиторская задолженность.

Высокое значение индекса NPS, приведенное выше, коррелирует с высоким уровнем удовлетворенности клиентов, измеренным по стандарту ИСО 9000:2000. Анализ полученных данных позволяет выявить факторы, в наибольшей степени влияющие на удовлетворенность. К ним относятся «Эмоциональный комфорт взаимодействия», «Качество услуг» и «Скорость выполнения заявок». Наибольшие значения абсолютной неудовлетворенности дают показатели «Разнообразие услуг, входящих в ежемесячный платеж» и «Разнообразие дополнительных услуг». Для этих же показателей отмечаются самые низкие значения абсолютной удовлетворенности ООО «Реалком».

3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

3.1 Совершенствование и организация капитального ремонта многоквартирных домов

Исследование ООО «Реалком» выявило следующий нюанс: около 40% многоквартирных домов обслуживаемых компанией не реализовали свое право на выбор способа формирования фонда накопления. Объясняется это как нежеланием собственников участвовать в процессе проведения капремонтов, так и низкой информированностью о системе в начале ее действия. Собственники указанных МДК вправе сменить способ формирования счета от регионального оператора (куда они попали по решению органов МСУ) на специальный счет, открытый для конкретного дома. На основании пункта 5 статьи 173 Жилищного кодекса РФ такой переход займет два года.

Регламент по организации работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома включает в себя несколько следующих этапов:

а) изучение региональной программы, проверка очередности ремонта в своем доме;

б) проведение общего собрания собственников жилья, на котором:

– принимается решение о переходе от регионального оператора на специальный счет;

– выбирается владелец специального счета (региональный оператор, ТСЖ, ЖСК, УК);

– составляется протокол общего собрания собственников об изменении способа накопления средств на капремонт.

в) открытие специального счета в одном из российских банков, подходящем по критериям, установленным законодательством РФ (капитал более 20 тысяч и прочие);

г) уведомление в течение 5 рабочих дней Регионального оператора, в повестку уведомления включается информация о:

- размере ежемесячного взноса (не меньше минимального);
- перечне работ (не меньше, чем в программе);
- сроках проведения работ (возможно ранее, чем в программе);
- о владельце специального счета и банке, где счет открыт;
- о выборе лица, уполномоченного действовать от имени собственника и

прочие.

д) перечисление денег в течение 5 рабочих дней по истечению 2х лет.

Из-за последнего этапа процедура перехода МКД на специальный счет из «общего котла» растягивается на два года. Срок в 2 года обусловлен только тем, что именно в течение двух лет Региональный оператор сможет актуализировать и планировать краткосрочную программу с учетом выбытия средств.

Тот факт, что объем средств, уходящих от регионального оператора в связи с изменением счета имеет незначительный вес в общей сумме сборов, во много объясняется тем, что количество домов, изменяющих способ накопления из общего счета в частный сравнительно небольшое. Так, из 14610 МКД Челябинской области 71 дом составляет всего 0,5%. Считаю, что обусловлено это нежеланием собственников самостоятельно заниматься процессом капремонта и низкой информированностью граждан о системе.

Из тех МКД, кто все-таки решился изменить способ накопления от регионального оператора на специальный счет, первыми стали собственники МКД по адресу: г. Чебаркуль, ул. Карпенко, дом №21. Собрание собственников состоялось 3 сентября 2014 года. Так, с 24 декабря 2016 года взносы собственников указанного дома поступают уже не в «общий котел», а на свой специальный счет, который для дома открыл ООО «Реалком» в ПАО Сбербанк.

Так, МКД по ул. Карпенко, 21 деньги на счете не работают 28 месяцев. За это время накопленные взносы подвергаются воздействию инфляции. На май 2020 года от собственников МКД ул. Карпенко, 21 поступило уже 1 309 493 рубля. Сроки плановых работ и плановых объемов затрат в рамках региональной программы по дому представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Плановые сроки и объемы затрат на капремонт МКД по ул. Карпенко 21 в рамках региональной программы

Название работы (услуги)	Годы проведения работы по программе	Плановая стоимость выполнения работы по краткосрочному плану, руб.
Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации	2028	11 192 040
Ремонт крыши	2033	3 309 455
Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	2033	4 096 013
ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения	2038	1 118 107
ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения	2038	695 098
Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2038	758 264
Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения	2038	3 561 071
Ремонт фасада	2043	2 223 445
Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения	2043	650 678

Анализ данных таблицы 3.1 позволяет сделать вывод о том, что уже сейчас собственникам МКД достаточно средств на проведение ремонтных работ по одному из представленных направлений. Собственники могут принять решение о дальнейшем накоплении средств, тогда целесообразнее будет размещать средства на депозите, это позволит копить с минимальными инфляционными потерями.

МКД по ул. Карпенко №21 построен в 1988 году. На основе анализа данных таблицы 3.4 можно сделать вывод о том, что нормативные сроки эксплуатации некоторых элементов дома, указанные на основе Ведомственных строительных норм Госкомархитектуры, уже истекли. Так, лифт необходимо было отремонтировать в 2017 году, крышу – в 1998, системы электроснабжения – в 2013. Ремонты систем горячего, холодного водоснабжения и водоотведения были произведены в 2013 году. При самом прочном фасаде и минимальном воздействии на него природных факторов, ремонт понадобится в 2025 году, а в

программе по плану он состоится лишь в 2043. Получается, что пока фасад дома дождется ремонта, у него два раза истечет срок нормативной эксплуатации.

Таблица 3.2 – Нормативные сроки эксплуатации элементов МКД по ул. Карпенко №21

Название работы (услуги)	Год проведения работы по программе	Год последнего ремонта	Нормативный срок эксплуатации
Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации	2028	–	26 лет (10 этажей)
Ремонт крыши	2033	–	10 лет (мягкая наплавленная крыша, рулонная)
Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	2033	–	от 10 до 25 лет (в зависимости от конкретного оборудования)
Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения	2038	2013	20-30 / 10–15 лет (газовые оцинкованные/черные трубы при схеме закрытой – открытой)
Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения	2038	2013	15 – 30 лет (газовые черные / оцинкованные трубы)
Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2038	–	Зависит от многочисленных элементов расположенных внутри.
Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения	2038	–	20–30 лет (трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб при схемах теплоснабжения закрытых - открытых)
Ремонт фасада	2043	–	20–30 лет
Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения	2043	2013	10–40 лет (в зависимости от материала труб)

В указанном выше доме собственники не просто могут принять решение о ремонте ранее срока, указанного в программе, сделать это им просто необходимо, чтобы сохранить свой дом в состоянии, пригодном для его полноценной эксплуатации.

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный.

а) комплексный капитальный ремонт – это ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизацией. Он включает работы, охватывающие все здание в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и функциональный износ;

б) выборочный капитальный ремонт – это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений или оборудования, направленные на полное возмещение их физического и частично функционального износа.

В результате исследования можно сказать, что специальный счет имеет ряд преимуществ относительно общего счета регионального оператора. К таким преимуществам можно отнести:

- взносы, находящиеся на специальном счете МКД возможно использовать только на капитальный ремонт этого дома;

- банк контролирует целевое расходование средств со счета;

- существует возможность сглаживания влияния инфляции за счет размещения сборов на депозит;

- работы по капремонту можно провести ранее срока, установленного программой, при наличии необходимой суммы;

- собственники самостоятельно определяют размер взноса (но не меньше минимального установленного регионом), перечень работ и услуг по капремонту, сроки проведения и кредитную организацию, в которой будет открыт счет конкретного дома.

Также при накоплении на собственном счете есть возможность повышения уровня сборов, собственники будут инвестировать только в свой дом, а это, думаю, может служить дополнительным стимулом к уплате.

Для 10 МКД находящихся на территории ООО «Реалком», такое преимущество как увеличение уровня сборов, обусловленное желанием платить только за свой дом, будет очень актуально. Уровень сборов там составляет менее

50%, рассчитанные данные по уровню собираемости в указанных домах представлены в таблице 3.3.

Таблица 3.3 – МКД, принявшие решение о переходе от регионального оператора на специальный счет, с самым низким уровнем сбора взносов

Адрес дома	Начислено, руб.	Поступило, руб.	Уровень собираемости, %
9 Мая, д. 197	749 677	327 853	43,73
ул. Ленина, д. 64	914 186	321 816	35,20
ул. Ленина, д. 22	691 592	111 577	16,13
ул. Ленина, д. 2И	9 612 990	4 109 140	42,75
ул. Октябрьская, д. 21	3 137 390	1 502 966	47,90
ул. Октябрьская, д. 24/1	710 940	321 199	45,18
ул. Октябрьская, д. 93	2 989 230	1 104 089	36,94
ул. Крылова, д. 2А	487 821	200 441	41,09
ул. Ленина, д. 34	640 865	245 098	38,24
ул. Заря, д. 15	532 488	225 740	42,39

Можно предположить, что при переходе на специальный счет домов уровень сборов платежей возрастет. Граждане начнут понимать, что оттого насколько они сами будут заинтересованы в исполнении программы, будет зависеть скорость и качество ее реализации. А чем быстрее они смогут это понять, в частности – начать пользоваться специальным счетом, тем быстрее будет темп реализации программы в целом.

Что касается указанного выше в пункте «в» преимущества в сглаживании инфляции, то уже сегодня некоторые банки предлагают собственникам не просто накопительный счет, а даже возможность накопления на депозите. Например, ПАО «МДМ Банк» предлагает для собственников специальный банковский счет для формирования фонда капитального ремонта. При заключении договора с МДМ Банком, собственник гарантировано получает 5% годовых на любой остаток денежных средств, размещенных на счете, осуществление контроля банком за целевым расходованием средств со счета и обязательство Банка соблюдать другие условия пользования специальным счетом, закрепленные в статье 177 ЖК РФ.

Так, МКД ООО «Реалком» по адресу: город Чебаркуль, улица Ленина №22 5 июля 2020 года перейдет на специальный счет в банке МДМ, решение принято собранием собственников 25 марта 2019 года. К марту 2020 года уже сможет получить процент по вкладу. На май 2020 года сумма сбора дома составляет 112,8 тысяч рублей. Учитывая то, что площадь помещений в указанном доме составляет 6070 м² в через год на счете указанного дома будет 324,5 тысяч рублей. 5% от указанной суммы составят 16 тысяч и на счете будет 341 тысяча. Двухлетний процесс перехода дома от счета регионального оператора на специальный счет, на наш взгляд, отнимает у собственников право провести ремонт быстрее и обесценивает накопленные ими средства.

Поэтому региональному оператору можно предложить уменьшить срок перехода от регионального оператора на специальный счет с двух лет до одного года. Так, собственники смогут быстрее получать на специальный счет свои взносы, самостоятельно администрировать процессы ремонта и быстрее его проводить, а региональный оператор, как и прежде, будет вносить поправки по срокам исполнения обязательств в краткосрочную программу.

Срок продолжительность именно в один год можно считать оптимальным.

Подобную практику уже используют некоторые регионы страны, например, в Кировской области, в Ханты-Мансийском автономном округе – Югра, в Приморском крае решение о смене счета собственником вступает в силу через год после направления фонду решения общего собрания. Для реализации указанного выше предложения можно предложить внести изменения в механизм перехода от регионального оператора на специальный счет в 5 пункте. А именно, сократить двухлетний период ожидания перевода средств из «общего котла» в частный до одного года. Тем более что Закон в п.5 ст.173 ЖК РФ позволяет установить срок перехода меньше, чем два года на основании решения органов власти субъекта. Указанные мероприятия позволят провести ремонты нуждающихся элементов дома, не дожидаясь своей очереди в общей программе, и начать самостоятельно участвовать в процессе управления общим имуществом МКД.

3.2 Совершенствование организации текущего обслуживания и ремонта многоквартирных домов

Исходя из полученных результатов проведенного исследования во второй главе исследования был вывод о том, что в настоящий момент уровень экономической безопасности ООО «Реалком» достаточно низкий, для того чтобы обеспечить развитие и полноценное функционирование на рынке жилищно-коммунальных услуг. Из выявленных в ходе финансового и экономического анализа можно выделить такие факторы угрожающие экономической безопасности ООО «Реалком», как низкий уровень ликвидности, большая дебиторская и кредиторская задолженность.

Итого исходя из вышесказанного для снижения уровня дебиторской задолженности возможно изменить вид работ по ее погашению. На основании результата анализа был сделан вывод о том, что проводимые мероприятия по погашению задолженности не принесли нужных результатов.

Для экономии времени и снижения доли дебиторской задолженности предлагается принять в штат постоянного юриста. Это позволит увеличить количество исков в 2 раза, соответственно и сумма по снижению удвоиться. Так же обязать штатного юриста отслеживать историю погашения задолженности, после выигрыша искового заявления.

Так же помимо выигранных дел в суде, штатный юрист позволит обеспечить верное оформление документов, соблюдение действующего законодательства и актуализации внутренних документов в срок. Так же будет производиться более качественная досудебная работа, что позволит погашению задолженности возрасти.

Для того чтобы увеличить ликвидность организации следует увеличить получаемую прибыль. За счет увеличенной прибыли можно будет гасить как дебиторские долги (списывать за истечением срока давности) и вовремя погашать кредиторскую задолженность.

Трудность увеличения прибыли для ООО «Реалком» заключается в том, что данная организация является некоммерческой. Для некоммерческих организаций законом установлены те виды деятельности, которыми они имеют право заниматься.

В соответствии со статьей 152 Жилищного кодекса Российской Федерации ООО «Реалком» имеет право для достижения целей заниматься такими видами хозяйственной деятельности, как:

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения высшего органа правления многоквартирными домами, доход от хозяйственной деятельности ООО «Реалком» используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ООО «Реалком». Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом ООО «Реалком».

Так как на территории собственников жилья обслуживаемого ООО «Реалком» имеется общедомовое имущество – подсобные помещения и колясочные, оборудованные под сдачу. Поэтому, в первую очередь стоит проанализировать, насколько рентабельна сдача таких помещений. На данный момент в аренду сдается 5 таких помещений площадью в 10 квадратных метров. Стоимость сдачи в аренду такого помещения – 10 000 рублей в месяц.

В среднем в городе сдаются помещения в аренду (с оборудованным санузлом) стоимостью от 2 000 на квадратный метр в центре. Территория ООО «Реалком» территориально находится тоже в центре. Если разделить стоимость аренды на квадратный метр то получится, что помещения сдаются в аренду стоимостью в 1000 руб./ кв. метр. Поэтому считаю целесообразно сдавать такие помещения в

аренду стоимостью 1500 руб./кв.метр. Данная стоимость по-прежнему будет оставаться ниже рыночной, что позволит удержать арендаторов, и при этом увеличить доход на 300 000 рублей в год. Так же в на территории собственников жилья имеется площадка размером 40*20 кв. метров, то есть общей площадью 800 квадратных метров которая оборудована для прогулок. Предлагается организовать данное пространство под прокат коньков зимой и летом под теннисную площадку и игровую зону для детей. Для теннисной площадки нужно приобрести:

- одну большую сетку (1 000 руб.);
- четыре ракетки (1 060 руб. за пару);
- мячики для тенниса (300 руб. за комплект).

Для летней игровой зоны понадобится:

- три самоката по 1 200 рублей;
- батут диаметром 3,5 метра, выдерживающий до 100 килограммов, а так же сетка, ограничивающая от несчастных случаев, общей стоимостью 41 000рублей;
- ролики 900 рублей – 1 пара, в количестве пять пар – раздвижные, которые способны меняться в размере в 4 раза.

Для зимнего проката коньков понадобится двадцать пар коньков размерами с 29 по 45 средней стоимостью 1 500 рублей.

3.3 Оценка эффективности мероприятий

Проанализируем эффект от первого мероприятия – найм штатного юриста.

Таблица 3.4 – Расходы и доходы, связанные с наймом штатного юриста

Статья расходов	Сумма
Заработная плата штатного юриста	30000 р.
Премия штатного юриста	2% с каждого выигранного дела, свыше 3 выигранных дел в месяц
Предполагаемое количество выигранных дел	48 дела в год (средняя сумма 30 000 руб. за одно дело)
Предполагаемая сумма выигранных дел	1 440 000 руб.
Сумма погашения задолженности в год	1 440 000 руб.

Итого с учетом предложенных рекомендаций сумма дебиторской задолженности снизиться вдвое уже в ближайшие пол года.

Проанализируем эффект от второго мероприятия – изменение ставок аренды помещений.

В ходе исследования было определено, что целесообразно сдавать помещения в аренду стоимостью 1500 руб./кв.метр. Данная стоимость по-прежнему будет оставаться ниже рыночной, что позволит удержать арендаторов, и при этом увеличить доход на 300 000 рублей в год.

Таблица 3.5 – Расчет увеличения выручки от аренды помещения

Показатель	на 31.12.2019	на 01.06.2020
Количество помещений под сдачу	9	9
Количество квадратных метров одного помещения	10	10
Стоимость аренды одного квадратного метра, руб.	1 000 руб./кв.метр	1 500/руб.кв.метр
Прибыль в месяц всего	руб кв м	руб кв м
Прибыль в год	$50\,000 \cdot 12 = 600\,000$	$75\,000 \cdot 12 = 90\,000$
Увеличение выручи в год	$900\,000 - 600\,000 = 300\,000$	

ООО «Реалком» находится на упрощенной системе налогообложения. В соответствии с этим, ими выбран объект налогообложения доходы. Именно поэтому ставка налогообложения прибыли составляет 6%. Произведя расчет можно понять что сумма налога подлежащего уплате составит 18 000 руб.

Итого чистая прибыль от увеличения стоимости аренды помещения составит 282 000 руб.

Кроме того, было предложено на территории собственников организовать пространство под прокат коньков зимой и летом под теннисную площадку и игровую зону для детей общей площадью 800 квадратных метров.

Разработать график работы в зимнее время, по будням с 16:30 до 21:30, а по выходным с 12:00 до 21:00. Летний режим работы начинается с 15:00 часов дня до 23:00 вечера.

Для удобства посетителей следует оборудовать комнату проката, оборудованная стеллажами для хранения инвентаря, нишами для хранения крупного инвентаря, скамейкой для переобувания, у дежурного стол стул, а также сейф для хранения наличности и отчетности. Стоимость оборудования комнаты проката будет стоить 15 000 рублей.

На постоянную работу берем инструктора для батута (его зарплата будет составлять 10 000 рублей плюс процент от выручки) и обслуживающий персонал в количестве одного человека, для выдачи спортивного инвентаря и приема оплаты (15 000 рублей).

Для привлечения клиентов в пункт проката разработаны рекламный стенд у входа в офис ООО «Реалком», рекламная растяжка на хоккейной коробке и реклама в социальных сетях.

Затраты в год будут составлять 276 070 рублей. Состав затрат отражен в таблице.

Таблица 3.6 – Состав затрат на приобретение необходимого инвентаря и оборудования, руб.

Наименование затрат	Количество	Стоимость (рублей)
сетка	1	1 000
ракетки	4	4 240
мячики	1	300
самокат	3	3 600
батут и сетка	1	41 000
ролики	5	4 500
коньки	20	30 000
оборудование комнаты	1	15 000
заработная плата инструктора в год	1	120 000
заработная плата обслуживающего персонала в год	1	180 000
Заливка катка, м3 (стоимость холодной воды 18 рублей)	800	12 652
Итого		412 297 руб.

Пункт проката будет функционировать без выходных дней.

Ниже приведен примерный прейскурант стоимости услуг:

– прокат коньков –150 рублей в час;

- батут – 100 рублей, 10 минут;
- самокат – 100 рублей 60 минут;
- большой теннис – час 400 рублей аренда всей площадки;
- ролики – 150 рублей в час.

Можно предположить, что в силу занятости населения проживающего на территории данного товарищества собственников жилья в выходные и праздничные дни выручка будет составлять в два раза больше чем в будни.

Спортивно-развлекательные услуги на территории ООО «Реалком» будут предоставляться 287 дней без выходных и месяца с неблагоприятными погодными условиями (выходной день – понедельник). Фонд рабочего времени будет составлять 287 рабочих дней.

Если предположить, что в будние дни в зимний период времени выручка будет 2000 руб., а в выходные и праздничные 4 000 руб., то совокупная выручка составит за зимний период составит 352 000 руб.

Таблица 3.7 – Расчет предполагаемой выручки

Месяц	Рабочие дни	Выходные и праздничные дни	Выручка в рабочие дни, руб.	Выручка в праздничные дни, руб.	Выручка всего, руб.
Январь	17	14	34 000	56 000	90 000
Февраль	19	10	38 000	40 000	78 000
Март	21	10	42 000	20 000	62 000
Апрель	22	8	-	-	-
Май	17	14	64 000	112 000	176 000
Июнь	21	9	84 000	72 000	156 000
Июль	23	8	92 000	64 000	156 000
Август	21	10	84 000	80 000	164 000
Сентябрь	22	8	88 000	62 000	150 000
Октябрь	22	9	-	-	-
Ноябрь	20	10	40 000	20 000	60 000
Декабрь	23	8	46 000	16 000	62 000
ИТОГО:	204	101	616 000	542 000	1 158 000

Так как апрель и октябрь считаются переходными периодами предлагаю организовать отпуск работникам на два этих месяца в году, в связи с тем что при изменении природно-климатического температурного режима, ни

функционирование катка, ни спортивно-развлекательной площадки не представляется возможным.

Для летнего периода, предположительная выручка составит 4 000 рублей в будние дни и 8 000 рублей в выходные дни. При такой выручке в летний период доход может достигнуть суммы в 802 000руб.

Итого за год предполагаемая выручка может составить 1 158 0000 руб. Данная сумма, как и весь доход некоммерческой организации будет подлежать налогообложению.

Из полученной нами предполагаемой выручки следует вычесть упрощенный налог на доход, так как ООО «Реалком» не освобождено от налогообложения.

Данная организация выбрала объектом налогообложения доходы, и соответственно имеет право на вычет из налога сумму страховых взносов, уплаченных за нанятых работников. Как видно из ранее представленной таблицы сумма заработной платы за двух нанятых сотрудников за год составит примерно 300 000 руб. Соответственно сумма страховых взносов за год составит 66 000 руб.

УСН =69 480

Так как сумма страховых взносов превышает 50 % от суммы налога, на уменьшение может пойти только сумма размеров в 34 740 руб. Итого сумма уплаченного налога в бюджет составит 34 740 руб.

Исходя из, сделанных нами расчетов можно высчитать чистую прибыль в год 823 260 рублей, а в месяц она будет составлять 68 605 рублей.

Срок окупаемости данного проекта в месяц определим по разделив первоначальные затраты на прибыль в месяц. Итого срок окупаемости составит пол года.

На все это потребуется проведение определенных мероприятий:

– проведение собрания жильцов этого дома, для получения их согласия по этому вопросу;

– возможное использование кредита.

Итого при реализации всех предложенных проектов ООО «Реалком» может уже в текущем финансовом году увеличить собственные денежные средства путем реализации наиболее выгодной финансовой стратегии.

В совокупности и за увеличения стоимости аренды имущества многоквартирных домов и организации досугово-развлекательного места на площадке ООО «Реалком» сможет получить чистую прибыль в размере 1 105 260 руб. Данные средства будут направлены на улучшение жилищных условий жильцов многоквартирных домов, такие как: на реализацию установки пандусов для инвалидов и стариков (305 000 руб.); на установку детской площадки (150 000 руб.). Оставшаяся сумма в размере 650 260 руб. будет положена на депозит в банк ПАО «Сбербанк» под 3,5% годовых и увеличена за год на 19507,8 руб.

Все выше предложенные способы помогут устранить угрозу безопасности предприятия и восстановить его финансовую стабильность.

Вывод по разделу три

Итого подводя выводы можно сказать о том, что в настоящий момент уровень экономической безопасности ООО «Реалком» достаточно низкий, для того чтобы обеспечить развитие и полноценное функционирование на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Из выявленных в ходе финансового и экономического анализа факторами можно выделить такие факторы угрожающие экономической безопасности ООО «Реалком», как низкий уровень ликвидности, большая дебиторская и кредиторская задолженность, нулевой уровень финансовых запасов.

В ходе разработки стратегии направления укрепления экономической безопасности ООО «Реалком» предложены следующие методы повышения уровня экономической безопасности.

– прием в штат юрисконсульта, для повышения эффективности работы с дебиторской задолженностью.

– повышение стоимости аренды помещений многоквартирных домов;

– организация спортивно-развлекательной площадки на территории УК.

Все вышеперечисленные способы помогут устранить возникшие угрозы экономической безопасности ООО «Реалком» и дать финансовую базу для развития некоммерческой организации и улучшения предоставляемых ею услуг. Как было обозначено ранее, повышение уровня экономической безопасности некоммерческой организации, занимающейся предоставлением социально-важных услуг, выедет к повышению качества предоставляемых услуг. Соответственно это приводит к удовлетворенности населения качеством услуг, и, как правило, служит стабилизации финансовых отношений между потребителями и поставщиками.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Управление общим имуществом в многоквартирном доме – это сравнительно новый вид управления. При построении системы управления жилищным фондом необходимо учитывать социальную значимость объектов недвижимости в жилищной сфере. Управляющей организации приходится повседневно встречаться с нанимателями и собственниками жилых помещений и членами их семей. Вся работа управляющей организации направлена на удовлетворение требований граждан, обеспечение их жилищно-коммунальными услугами, на устранение неисправностей инженерных сетей и строительных конструкций.

Управляющая компания является коммерческой организацией, главная цель которой – извлечение прибыли от оказания услуг и (или) выполнения работ при управлении многоквартирным домом. Поэтому выбранная собственниками УК не обязана заключать с ними договор управления, если при этом не учитываются ее интересы. При выборе УК общим собранием собственников помещений в здании с каждым собственником помещения заключается договор управления на условиях, указанных в проекте, который утвержден решением общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (УК) по заданию другой стороны (собственников, органов управления ТСЖ (жилищного, иного специализированного кооператива)) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений, обеспечивать готовность инженерных систем, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления.

Управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных

услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия. На сегодняшний день в России в сфере жилищных условий населения существует множество проблем. Одной из наиболее значимых и требующих решения является наличие ветхого и аварийного жилья. Одним из способов решения проблемы аварийных домов служат капитальные ремонты.

Финансирование капитальных ремонтов в МКД осуществляется в значительной степени за счет средств собственников жилых помещений в МКД. Система капитального ремонта функционирует при поддержке Фонда содействия реформированию ЖКХ, который, в свою очередь, оказывает поддержку Региональным фондам капитального ремонта. За первые годы работы региональных программ по капитальным ремонтам выявляются некоторые проблемы, отчасти взаимосвязанные между собой. А именно, низкий уровень информированности населения о системе капитальных ремонтов определяет нежелание собственников платить взносы. Отсюда возникает проблема низкого уровня сборов, которая впоследствии замедляет темп реализации всей программы. Те же взносы что все-таки собираются, могут терять свою ценность за счет инфляции. Собственники, ознакомившиеся с системой, и решившие самостоятельно заниматься накоплениями на специальных счетах, для перехода от регионального оператора вынуждены ждать два года. Очередность МКД в программе постоянно вызывает споры и недовольства собственников, чьи дома будут ремонтироваться через 10-30 лет, зато старым домам участие в программе гораздо выгоднее, чем новым. На основании проанализированной информации можно сделать вывод, что проблемы требуют комплексного и поэтапного решения при поддержке и участии государства.

ООО «Реалком» зарегистрирована 26 декабря 2011 года регистратором Межрайонная инспекция федеральной налоговой службы по Челябинской области. Общество с ограниченной ответственностью «Реалком» – учрежденное одним физическим лицом хозяйственное общество, уставной капитал которого

равен 11 000 рублей. ООО «Реалком» зарегистрировано по адресу: г. Чебаркуль, ул. Мира, 37. Основным видом деятельности компании согласно ОКВЭД-2 является код 68.3 «Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе».

Организационная структура ООО «Реалком» является линейно-функциональной. Во главе компании находится директор, который делегирует полномочия заместителю директора по основной части, руководителям структурных подразделений, а также отдельным специалистам – бухгалтеру и секретарю. Поскольку данная компания не очень большая – в ней работает всего 56 человек, наиболее многочисленное подразделение – производственный участок, в рамках которого работают 40 рабочих.

Анализ финансовых результатов анализируемой организации указал на прибыль на конец 2019 года, который образовался на фоне увеличения выручки и значительного снижения прочих расходов. Следовательно, можно сделать вывод, что финансовые результаты предприятия показали положительную динамику, что свидетельствует о росте эффективности деятельности предприятия.

В целом, у компании есть возможности и резервы для повышения собственного уровня конкурентоспособности и упрочения позиций на рынке, но компании необходимо оптимизировать внутренние процессы.

Наиболее существенными рисками являются технические, социальные и инвестиционные, необходимо фирме – активизировать следующие мероприятия: правильный анализ конкурентоспособности; правильное ценообразование; правильный метод продвижения; планирование и аналитика динамики стоимости; правильная маркетинговая политика, установление адекватных конкурентоспособных цен на арендуемые площади; приглашение профессиональных консультантов по маркетингу и управлению; создание финансовых резервов или организация «горячих» кредитных линий на случай непредвиденных затрат.

Наиболее значимым положительным фактором является стабильный спрос на услуги компании, а также наличие у компании преимуществ, позволяющих отстраниться от конкурентов.

Негативное воздействие на компанию связано с высоким уровнем конкуренции, а также действием политического фактора (достаточно сложные условия, в которых функционирует компания – высокий уровень требований со стороны органов власти, высокий уровень налоговой нагрузки и т.д.).

На конец периода исследования предприятие относится к группе «низкого финансово-хозяйственного риска». Такая оценка уровня риска предприятия указывает, что внутренняя финансовая среда ООО «Реалком» является типичной, однако, существует вероятность снижения платежеспособности организации. Также это говорит о высоком уровне финансовой гибкости, ведь в случае необходимости покрыть кассовый разрыв предприятие сможет быстро привлечь дополнительное банковское финансирование. Кроме этого, такая оценка риска позволяет рассчитывать на высокую по рынку стоимость банковского кредитования.

Проведенный анализ показателей эффективности деятельности предприятия показал, что на предприятии существует ряд угроз, устранение которых является первоочередной задачей по обеспечению стабильности предприятия: снижение рентабельности предприятия, причиной которой стал рост себестоимости продаж, снижение постоянства кадров предприятия, который определил низкие значения производительности труда, тем увеличивающаяся текучесть кадров. риск потери способности отвечать по долгам.

Анализ системы управления многоквартирными домами ООО «Реалком» проведем по трем направлениям: эффективность коммерческой деятельности; эффективность управления дебиторской задолженностью; удовлетворенность собственников жилья деятельностью управляющей компании.

Исходя из полученных результатов проведенного исследования был сделан вывод о том, что в настоящий момент уровень экономической безопасности ООО

«Реалком» достаточно низкий, для того чтобы обеспечить развитие и полноценное функционирование на рынке жилищно-коммунальных услуг. Из выявленных в ходе финансового и экономического анализа можно выделить такие факторы угрожающие экономической безопасности ООО «Реалком», как низкий уровень ликвидности, большая дебиторская и кредиторская задолженность.

Высокое значение индекса NPS, приведенное выше, коррелирует с высоким уровнем удовлетворенности клиентов, измеренным по стандарту ИСО 9000:2000. Анализ полученных данных позволяет выявить факторы, в наибольшей степени влияющие на удовлетворенность. К ним относятся «Эмоциональный комфорт взаимодействия», «Качество услуг» и «Скорость выполнения заявок». Наибольшие значения абсолютной неудовлетворенности дают показатели «Разнообразие услуг, входящих в ежемесячный платеж» и «Разнообразие дополнительных услуг». Для этих же показателей отмечаются самые низкие значения абсолютной удовлетворенности ООО «Реалком».

Итого подводя выводы можно сказать о том, что в настоящий момент уровень экономической безопасности ООО «Реалком» достаточно низкий, для того чтобы обеспечить развитие и полноценное функционирование на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Из выявленных в ходе финансового и экономического анализа факторами можно выделить такие факторы угрожающие экономической безопасности ООО «Реалком», как низкий уровень ликвидности, большая дебиторская и кредиторская задолженность, нулевой уровень финансовых запасов.

В ходе разработки стратегии направления укрепления экономической безопасности ООО «Реалком» предложены следующие методы повышения уровня экономической безопасности.

- прием в штат юрисконсульта, для повышения эффективности работы с дебиторской задолженностью.
- повышение стоимости аренды помещений многоквартирных домов;
- организация спортивно-развлекательной площадки на территории УК.

Все вышеперечисленные способы помогут устранить возникшие угрозы экономической безопасности ООО «Реалком» и дать финансовую базу для развития некоммерческой организации и улучшения предоставляемых ею услуг. Как было обозначено ранее, повышение уровня экономической безопасности некоммерческой организации, занимающейся предоставлением социально-важных услуг, выедет к повышению качества предоставляемых услуг. Соответственно это приводит к удовлетворенности населения качеством услуг, и, как правило, служит стабилизации финансовых отношений между потребителями и поставщиками.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: ФЗ от 21.07.2007 № 185–ФЗ ред. от 02.06.2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

2. Фонд содействия реформированию ЖКХ [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: <http://fondgkh.ru>. – Дата обращения: 09.03.2020.

3. Реформа ЖКХ [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: <https://www.reformagkh.ru>. – Дата обращения: 09.03.2020.

4. Об утверждении Регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, путем ее опубликования в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД [Электронный ресурс] : Приказ Минрегиона России от 02.04.2013 № 124 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

5. Фонд ЖКХ [Электронный ресурс]: сайт Всероссийского совещания. – Режим доступа: <http://фонджкх.рф>. – Дата обращения: 09.03.2020.

6. Канал Фонд ЖКХ [Электронный ресурс]: канал Фонда содействия реформированию ЖКХ на видеохостинге. – Режим доступа: <https://www.youtube.com/user/FondGKH>. – Дата обращения: 09.03.2020

7. Жилищный кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс] : ФЗ от 29.12.2004 г. № 188–ФЗ ред. от 02.06.2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

8. Википедия.: [Электронный ресурс]: свободная энциклопедия. – Режим доступа: <http://ru.wikipedia.org>. – Дата обращения: 09.03.2020.

9. Устав Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов на территории Челябинской области [Электронный ресурс]: Приложение № 1 к Распоряжению Правительства Челябинской области от 16.09.2013 № 648–р //

Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

10. Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Челябинской области от 27.12.2013 №709–п ред. от 19.01.2016 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

11. Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области [Электронный ресурс] : Закон Челябинской области от 27.06.2013 № 4–1451 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

12. Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах [Электронный ресурс] : Приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ № 41/пр от 07.02.2014 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

13. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] : – Режим доступа: <http://www.gks.ru/>. – Дата обращения: 09.03.2020.

14. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: <http://minstroyrf.ru>. – Дата обращения: 09.03.2020.

15. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации [Электронный ресурс]: ФЗ от 25.12.2012 г. № 271–ФЗ ред. 29.06.2015 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа:

<http://www.consultant.ru>.

16. Региональный фонд капитального ремонта МКД Челябинской области [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.fond74.ru>.

– Дата обращения: 09.03.2020

17. Законодательное Собрание Челябинской области [Электронный ресурс] : официальный сайт. – Режим доступа: <http://www.sobranie.info>. – Дата обращения: 09.03.2020.

18. Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально–культурного назначения» [Электронный ресурс]: Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 г. № 312 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

19. О порядке опубликования и вступления в силу нормативных актов Челябинской области [Электронный ресурс] : Закон Челябинской области от 18.12.2008 г. № 7-2627 ред. 02.12.2015 № 9-3937 // Профессиональная справочная система «Техэксперт». – Режим доступа: <http://www.cntd.ru>.

20. Абрамова, М.А., Александрова, Л.С. Финансы и кредит: учебное пособие. / М.А. Абрамова. – М.: ИД Юриспруденция, 2017. – 448 с.

21. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: Учебное пособие. /Л.Л. Ермолович, Л.Г. Сивич, Г.В. Толкач, И.В. Щиткова. Под общей редакцией Л.Л. Ермолович – Мн.: «Интерпрессервис», 2018. – 642 с.

22. Антошкина, А.В. Анализ и диагностика финансово–хозяйственной деятельности: Учебное пособие / Антошкина, А.В.– Т.: Экоперспектива, 2019. – 298 с.

23. Артюхова, А.В., Ливин, А.А. Анализ финансового состояния предприятия: сущность и необходимость проведения [Электронный ресурс]: // Молодой ученый. – 2019. – №11.– С. 744–747.

24. Бариленко, В.И. Методология бизнес-анализа: учебное пособие. /

Бариленко, В.И. – М.: КноРус, 2018. – 190 с.

25. Баскакова, О.В. Экономика предприятия (организации): учебник / О.В. Баскакова, Л.Ф. Сейко. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2018. – 372 с.

26. Баснукаев, И.Ш. Финансовый анализ состояния предприятия: задачи и методы оценки используемых ресурсов [Электронный ресурс]. – Управление экономическими системами: электронный научный журнал / И.Ш. Баснукаев. – 2019. – № 45 (9). – Режим доступа: <https://www.uecs.ru/>

27. Басовский, Л.Е. Теория экономического анализа: учебник для вузов./ Л.Е. Басовский – М.: ИНФРА-М, 2015. – 222 с.

28. Бердникова, Т.Е. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учебник для вузов./Т.Е. Бердникова – М.: ИНФРА-М, 2019. – 288 с.

29. Богомолов, В.А. Введение в специальность «Эффективность хозяйственной деятельности»: Учебное пособие / В.А. Богомолов. – М.: ЮНИТИ, 2017. – 279 с.

30. Борисов, А.Б. Большой юридический словарь /А.Б. Борисов. – М.: Книжный мир, 2018.– 848 с.

31. Василенко, В.П. Вопросы обеспечения эффективности хозяйственной в сфере ЖКХ – одно из направлений деятельности субъектов предпринимательства // Логистика: проблемы и решения. – 2019. – №5. – С. 43–45.

32. Васильев, Г.А., Халикова, Э.А. Эффективность хозяйственной деятельности предприятия в современных условиях / Г.А. Васильев, Э.А. Халикова // Экономика и современный менеджмент: теория и практика: сб. ст. по матер. VIII междунар. науч.-практ. конф. – Новосибирск: СибАК, 2018. – С. 88–91.

33. Варналий, З.С. Эффективность хозяйственной деятельности : учеб. пособ. / З.С. Варналий. – К.: Знания, 2018. – 647 с.

34. Гапоненко, В. Ф. Эффективность хозяйственной деятельности

предприятий. Подходы и принципы / Гапоненко В. Ф., Беспалько А. Л., Власков А. С. – М.: «Ось-89», 2019. – 208 с.

35. Государственная система стандартизации Российской Федерации. Основные положения. [Электронный ресурс]: ГОСТ Р 1.0–92. – Режим доступа: <http://www.libgost.ru>.

36. Гичева, Н. Ю. Диагностика эффективности хозяйственной в сфере ЖКХ как составляющая антикризисного управления предприятием // Коммунальное хозяйство городов. – 2019.– №89.– С.435–440.

37. Грунин, О. А. Эффективность хозяйственной деятельности организации / О. А. Грунин, С. О. Грунин. – СПб. и др.: Питер, 2018. – 160 с

38. Донцова, Л.В. Анализ бухгалтерской (финансовой) отчетности: практикум / Л.В. Донцова, Н.А. Никифорова. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Дело и сервис. – 2019. – 159 с.

39. Ефимов, В.В. Комплексная оценка потенциала эффективности хозяйственной в сфере ЖКХ хозяйствующего субъекта // Эффективность хозяйственной деятельности. – 2018.– № 2(19). – С. 59–68

40. Есембекова, А.У. – Методика оценки уровня эффективности хозяйственной в сфере ЖКХ организаций // Финансы и управление. – 2019. – № 2. – С. 62–70.

41. Забродский, В.А. Теоретические основы оценки эффективности хозяйственной в сфере ЖКХ отрасли и фирмы // Бизнес Информ. – 2018. – № 15 – С. 35–37

42. Зубок, М.И. Эффективность хозяйственной деятельности субъектов предпринимательства [Электронный ресурс]: учеб. пособ. / М. И. Зубок, В. С. Рубцов, С. М. Яременко и др. – Режим доступа: <http://ifsa.kiev.ua/>

43. Иванюта, Т.Н. Основные подходы к формированию системы эффективности хозяйственной в сфере ЖКХ на предприятиях // Молодой ученый. – 2018. – №4. – С. 215–223

44. Игнашкина, Т.Б., Шатохин А.Л. Эффективность хозяйственной

деятельности предприятия и ее трактовка в научных трудах [Электронный ресурс] / Т. Б. Игнашкина, А. Л. Шатохин // Материалы «X Международной научно–практической конференции ХНУ». – Режим доступа: <http://mev-hnu.com/>

45. Ильина, Д.В. Оценка эффективности хозяйственной деятельности предприятия в сфере ЖКХ [Электронный ресурс] / Д.В. Ильина // Научное сообщество студентов: Междисциплинарные исследования: сб. ст. по мат. XI междунар. студ. науч.-практ. конф. – № 8(11).– Режим доступа: <https://sibac.info/>

46. Климочкин, О.В. Эффективность хозяйственной деятельности промышленного предприятия: проблемы вывода из–под криминального влияния [Электронный ресурс] // Научная электронная библиотека disserCat. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/>

47. Князева, Е.А. Современные подходы к определению сути эффективности хозяйственной деятельности предприятия в сфере ЖКХ // Экономика промышленности.– 2018.– №6(16). – С. 34–40

48. Ковалев, Д. Эффективность хозяйственной деятельности предприятия / Д. Ковалев, Т. Сухорукова // Экономика Украины. – 2019. – №5. – С. 48–52.

49. Коваленко, О.А. Эффективность хозяйственной деятельности предприятия: Учебное пособие / О.А.Коваленко, Т.Д. Малютина, Д.Д. Ткаченко – М.:ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2019. – 359 с.

50. Козаченко, А.В. Пономарев, П.П. Эффективность хозяйственной деятельности предприятия: сущность и механизм обеспечения / А.В. Козаченко, П.П. Пономарев. – Киев: Либра, 2018. – 280 с.

51. Коробчинский, А.Л. Методика формирования системы эффективности хозяйственной деятельности предприятия в сфере ЖКХ // Актуальные проблемы экономики. – 2018. – №4 (94). – С. 41 – 45.

52. Краснощек, А.А., Динец Д.А. Современные аспекты анализа и оценки эффективности хозяйственной в сфере ЖКХ организаций // Корпоративные финансы. – 2018. – №4(16).– С.73–83.

53. Кузенко, Т. Б. Планирование эффективности хозяйственной в сфере

ЖКХ предприятий в условиях рыночной экономики: автореф. дис канд. экон. наук: 08.06.01 / Т.Б. Кузенко; Европейский ун-т финансов, информационных систем, менеджмента и бизнеса. – М., 2018. – 18 с.

54. Кузнецова, Е.И. Эффективность хозяйственной деятельности и конкурентоспособность. Формирование экономической стратегии государства : Монография: Учебник / Е.И. Кузнецова. – М.: ЮНИТИ, 2019. – 239 с.

55. Кузнецова, О.Б. Оценка информационных рисков в обеспечении эффективности хозяйственной деятельности предприятия в сфере ЖКХ / О.Б. Кузнецова // Труды ИСА РАН. – 2017. – Т. 31. – С. 77–98.

56. Ломовцева, А.В., Трофимова Т.В. Инновационная активность и формирование эффективности хозяйственной в сфере ЖКХ предприятий / А.В Ломовцев, Т.В Трофимова // Эффективность хозяйственной деятельности России: проблемы и перспективы: материалы Международной научно–практической конференции. Нижегородский государственный технический университет им. Р.Е. Алексеева. – Нижний Новгород, 2018. – 480 с.

57. Мак–Мак, В.П. Служба безопасности предприятия / В.П. Мак–Мак. – М.: «Школа охраны Баярд», 2017. – 208 с.

58. Матвеев, Н.В. Эффективность хозяйственной деятельности предприятия : дисс. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Н.В. Матвеев – М., 2018. – 112 с..

59. Махов, М.В. Анализ основных подходов к определению понятия эффективности хозяйственной деятельности предприятия в сфере ЖКХ // Проблемы экономики и менеджмента.– 2019.– №5 (57).– С. 84–87.

60. Мерзликина, Г.С., Шаховская, Л.С. Оценка экономической состоятельности предприятия : Монография / Г.С. Мерзликина, Л.С. Шаховская.– Волгоград: изд–во ВолгГТУ, 2018. – С. 33

61. Меркушева, М.В. Теоретические основы эффективности хозяйственной деятельности предприятия в сфере ЖКХ // International Journal of Humanities and Natural Sciences. – 2018.– vol.10.– С. 163–165

62. Ожегов, С.И. Толковый словарь русского языка. Около 100 000 слов,

терминов и фразеологических выражений // С.И. Ожегов. – М. : Мир и образование. – 2018.– 1376 с.

63. Олейников, Е.А. Экономическая и национальная безопасность / Е.А. Олейников. – М.: Экзамен, 2018. – 766 с.

64. Паньков, В. Эффективность хозяйственной деятельности: новые аспекты проблемы // Внешняя торговля. – 2019. – №6. – С. 26–28.

65. Поздеев, В.Л. Теория экономического анализа : курс лекций / В.Л. Поздеев. – Йошкар-Ола: Изд-во МарГТУ, 2018. – 212 с. – С. 96.

66. Раздина, Е.В. Эффективность хозяйственной деятельности (сущность и тенденции развития) : дис. канд. экон. наук: 08.00.01 / Е.В. Раздина. – М., 2018. – 164 с.

67. Ромащенко, Т.Д. Теория экономической и социальной безопасности: Учебно-методическое пособие для вузов / Т.Д. Ромащенко. – Воронеж: Изд-во ВГУ, 2017. – 127 с.

68. Сенчагов, В.К. Эффективность хозяйственной деятельности: геополитика, глобализация, самосохранение и развитие (книга четвертая) / В.К. Сенчагов // Институт экономики РАН. – М.: ЗАО «Финстатин–форм». – 2018. – 128 с..

69. Терещенко, И.П. Оценка эффективности хозяйственной деятельности предприятия в сфере ЖКХ [Электронный ресурс] / И.П. Терещенко, А.А. Назарова, И.В. Пашина // Студенческий: электрон. научн. журн. – 2019. – № 22(66). – Режим доступа: <https://sibac.info/>

70. Шеремет, А.Д., Негашев Е.В. Методика финансового анализа деятельности коммерческих организаций: 2–е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА–М, 2018. — 208 с.

71. Шлыков, В. В. Комплексное обеспечение эффективности хозяйственной деятельности предприятия в сфере ЖКХ: : учеб. пособие / В. В. Шлыков. – СПб.: «Алетейя», 2016. – 138с.

72. Эффективность хозяйственной деятельности: Учебное пособие / Под

ред. Манохиной, Н.В.. – М.: Инфра-М, 2018. – 224 с.

73. Эффективность хозяйственной деятельности: Учебник / Под ред. Мантусова, В.Б., Эриашвили, Н.Д.. – М.: Юнити, 2018. – 384 с.

74. Эффективность хозяйственной деятельности компаний жилищно-коммунального сектора: Учебник / Под ред. Кромова С.И. – М.: Юнити, 2020. – 320 с.

75. Эффективность хозяйственной деятельности компаний ЖКХ: Учебное пособие / Под ред. В.А. Богомолова. – М.: Юнити, 2015. – 295 с.