

3.3. ФИНАНСОВЫЙ ПАСПОРТ МНОГОВАРТИРНОГО ДОМА С ИНТЕГРИРОВАННЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ КАК ОСНОВА УПРАВЛЕНИЯ КРУПНЫМ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Высокинский Д.Г., аспирант кафедры экономики и управления строительством и рынком недвижимости

ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина»

Рассматривается задача повышения эффективности управления финансами многоквартирных домов (МКД) в крупном жилищном фонде. Обозначены принципы формирования единого информационного пространства управления жилищным фондом на базе технического, энергетического и финансового паспортов МКД. Представлены способы расчета интегрированных показателей оценки финансовой устойчивости МКД для определения степеней и места в рейтинге финансовой устойчивости МКД.

Когда констатируется факт кризисного состояния жилищно-коммунального хозяйства, имеется в виду неэффективная система управления, дотационность сферы и неудовлетворительное финансовое положение, высокие затраты, отсутствие экономических стимулов снижения издержек, связанных с оказанием жилищных и коммунальных услуг, неразвитость конкурентной среды и, как следствие, высокая степень износа основных фондов, неэффективную работу предприятий, большие потери энергии, воды и других ресурсов [5].

Выходом из сложившейся ситуации могут служить не только государственные мероприятия по финансовому оздоровлению отрасли. Прежде всего необходимо определить источники проблем на отдельных объектах управления. Общий подход к освещению дел в отрасли, безусловно, всегда будет отражать кризисное состояние, хотя очевидно, что основная часть отрасли – жилищный фонд, состоит из множества различных экономически обособленных субъектов – многоквартирных домов, имеющих не только негативные характеристики.

Управляющая организация, несущая ответственность за качественное и бесперебойное предоставление жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) потребителям, выполняет ярко выраженную социальную функцию, однако имеющая также цель – получение прибыли, обязана использовать частный подход к каждому объекту жилищного фонда, строго разделяя хозяйство объектов управления.

Объект управления – многоквартирный дом (МКД) – является самостоятельной экономической единицей со своими сильными и слабыми сторонами, доходными источниками и расходными статьями, характеристиками прибыльности и убыточности.

Пообъектный учет является самым главным ключом к улучшению экономической ситуации обслуживаемого фонда. Актуальность ведения пообъектного учета доходов и расходов обусловлена следующими факторами:

- необходимостью предоставления отчета жителям о проделанной работе и финансовом состоянии дома (выполнение нормы жилищного законодательства);

- необходимостью в привлечении денежных средств из-за отсутствия инструмента отчетности перед жителями и практики установления тарифов на отдельный МКД.

Осуществление пообъектного учета и анализа доходов и расходов МКД необходимо построить в несколько этапов:

- техническая инвентаризация обслуживаемого фонда;
- определение доходных источников и расходных статей экономической системы МКД и методологии начисления и приема платежей за оказываемые услуги;
- составление аналитических отчетов и финансово-хозяйственных планов для отдельных МКД.
- Согласно ст. 162 Жилищного кодекса РФ [4] от 29 декабря 2004 г. №186-ФЗ, основанием предоставления ЖКУ многоквартирному дому является договор управления многоквартирным домом.

Согласно п. 2 ст. 162, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно п. 11 ст. 162, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Из представленной на рис. 1 схемы движения финансовых потоков видно, что способ пообъектного учета доходов и расходов при управлении МКД формирует индивидуальные обоснованные тарифы для каждого МКД в управлении и дальнейший анализ экономических показателей дома, таких как:

- прибыльность / убыточность;
- эффективность управления и предоставления ЖКУ;
- возможность накопления денежных средств;
- достаточность средств для планирования и проведения работ по текущему и капитальному ремонту.

Пообъектный учет необходим для проведения структурного анализа доходных и расходных статей экономической отчетности МКД, обеспечивая мониторинг прибыльности или убыточности оказания каждой ЖКУ.

Схема финансовых потоков по доходам и расходам для каждого МКД, представленная на рис. 1, показывает источники платежей за ЖКУ и их получателей, что позволяет по каждому МКД проводить анализ доходной и расходной части бюджета управляющей компании и осуществлять мониторинг прибыльности и убыточности по каждой из оказываемых жилищно-коммунальных услуг [1].

Управление жилищным фондом должно основываться на четком понимании всех участников этого процесса, чем и зачем нужно управлять, то есть на всеобъемлющем учете, анализе и планировании всех аспектов деятельности компании по управлению каждым многоквартирным домом. Это означает единство информационного пространства, образуемого важнейшими сторонами хозяйственной активности дома, отражаемых в трех

Таблица 1

функциональных документах: техническом паспорте, энергетическом паспорте и финансовом паспорте многоквартирного дома.

- Многоквартирный дом — единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, РФ, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.
- Технический паспорт МКД — это информационно-справочный технический документ, содержащий сведения о потребительских свойствах и технических характеристиках многоквартирного дома, жилых помещений (квартир), в том числе сведения государственного технического учета, показывающий фактическое состояние жилья в виде актов осмотров и содержащий предложения по улучшению функциональных характеристик многоквартирного дома в виде планов по ремонту.
- Энергетический паспорт МКД — это информационно-справочный технический документ, содержащий статические и динамические показатели использования энергоресурсов при обеспечении предназначений многоквартирного дома (табл. 1). Кроме того, показатели (индикаторы) энергоэффективности должны удовлетворять определенным требованиям, например, однозначность, устойчивость, надежность, эффективность, селективность, объективность и т.п. [3, 6].

СТРУКТУРА ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО ПАСПОРТА МКД

Энергетический паспорт МКД	
Статические данные	Динамические данные
Общая характеристика о проекте здания	Количество проживающих
Расчетные характеристики здания	Оснащенность индивидуальными приборами учета (по всем коммунальным ресурсам)
Сведения о функциональном назначении и типе здания	Доля энергетических расходов в общих расходах МКД
Объемно-планировочные и компоновочные показатели здания	Удельный расход каждого вида коммунального ресурса на одного проживающего в год
Показатели энергоэффективности и теплотехнические показатели	Удельный расход каждого вида коммунального ресурса на квадратный метр общей площади МКД в год
Сведения о сопоставлении с нормируемыми показателями	Доля затрат на места общего пользования для каждого вида коммунального ресурса
Рекомендации по повышению энергоэффективности здания	Расчетные потери коммунальных ресурсов в сетях
Класс энергоэффективности здания	Планируемый объем затрат на мероприятия по энергосбережению

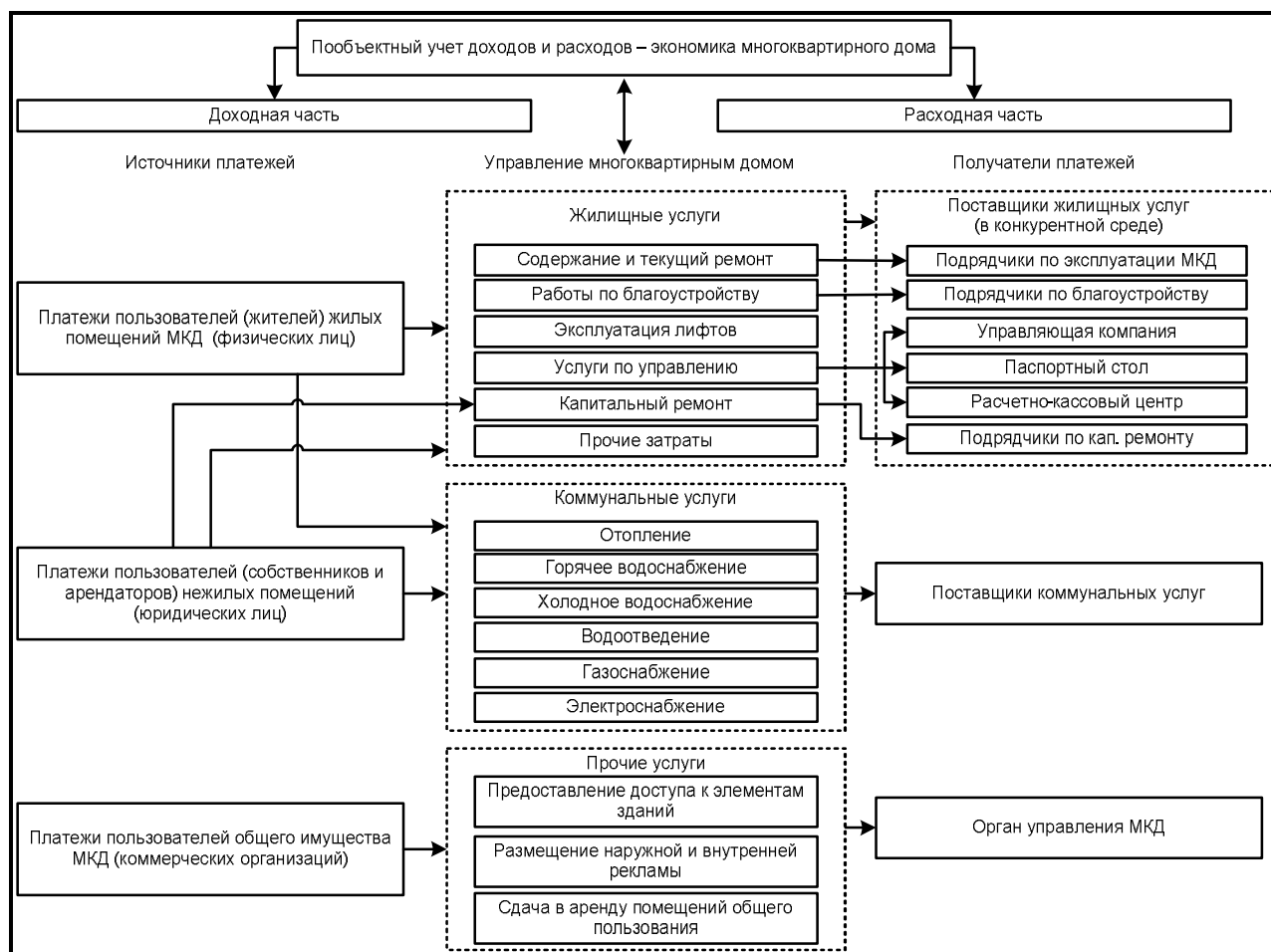


Рис. 1. Финансовые потоки по доходам и расходам для каждого МКД в управлении

Вопросами энергосбережения должна заниматься управляющая компания или энергосервисная компания по энергосервисному договору, имея следующие направления работы:

- паспортизация МКД;
- выполнение комплекса расчетно-аналитических работ по энергоэффективности зданий;
- определение источников финансирования работ по энергосбережению МКД;
- установка общедомовых приборов учета энергоресурсов;
- определение приоритетов включения домов в титульные списки по проведению капитального ремонта с обеспечением мер по энергосбережению;
- установка индивидуальных приборов учета (ИПУ) энергоресурсов;
- расчет энергоэффективности;
- обслуживание инженерных сетей МКД в соответствии с правилами эксплуатации [3].

Финансовый паспорт МКД – это информационно-справочный финансовый документ, содержащий абсолютные и относительные показатели финансово-хозяйственной деятельности многоквартирного дома за определенный период, необходимой для функционирования многоквартирного дома (табл. 2).

Таблица 2

СТРУКТУРА ФИНАНСОВОГО ПАСПОРТА МКД

Финансовый паспорт МКД	
Абсолютные показатели	Относительные показатели
Общие сведения об МКД	Сводный индекс финансового состояния МКД (формируется на основании интегрированных показателей оценки финансового состояния МКД)
Данные технического паспорта МКД	Экспресс-анализ финансового состояния МКД (формируется на основании интегрированного показателя оценки финансового состояния МКД)
Данные энергетического паспорта МКД	Комплексный показатель оценки финансового состояния МКД
Данные отчета о финансово-хозяйственной деятельности МКД (пообъектный учет – экономика дома)	Рейтинг финансовой устойчивости МКД (степень финансовой устойчивости МКД)

Финансово-экономической службой управляющей компании готовится отчет о финансово-хозяйственной деятельности МКД за определенный период, содержащий данные по статьям доходов и расходов, рассчитанные методом начислений и кассовым методом. Такая информация является лучшим инструментом для анализа экономики дома и установления индивидуальных тарифов по содержанию жилья и капитальному ремонту, а также позволяет выявить сильные и слабые стороны финансовой стороны оказания коммунальных услуг (например, при отсутствии прибора учета энергоресурсов и недостатке средств на покрытие расходов по коммунальным услугам покажет необходимость установки прибора учета). По каждой статье отчета необходимо показать:

- доходные источники по начислению и оплате: население, бюджет (льготы), бюджет, нежилой фонд, прочие;
- расходные источники: затраты на оказание жилищно-коммунальных услуг, коммерческая и прочая деятельность, целевые программы [2].

Блок действующей в управляющей компании корпоративной информационной системы – программы «ПАУК» «Пообъектный финансово-хозяйственный учет» ориентирован на учет доходов, расходов и выполненных работ по каждому объекту обслуживаемой территории.

Рис. 2. Образец загруженного документа, содержащего натуральные и финансовые показатели предъявленных услуг по каждому МКД

Таким образом, данный блок реализует такое направление совершенствования организационно-экономической деятельности управляющей компании, как пообъектный учет и анализ доходов и расходов многоквартирного дома. Для загрузки данных по расходам МКД в программу необходимо наличие подтверждающих документов (актов выполненных работ, счетов-фактур) за каждый месяц в электронном виде от всех поставщиков коммунальных услуг и подрядчиков жилищных услуг (рис. 2).

При полной загрузке и проведении всех необходимых документов программа формирует Отчет о финансово-хозяйственной деятельности МКД, содержащий данные за выбранный период учета по статьям доходов и расходов, рассчитанные методом начислений и кассовым методом (рис. 3).

Рис. 3. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности МКД

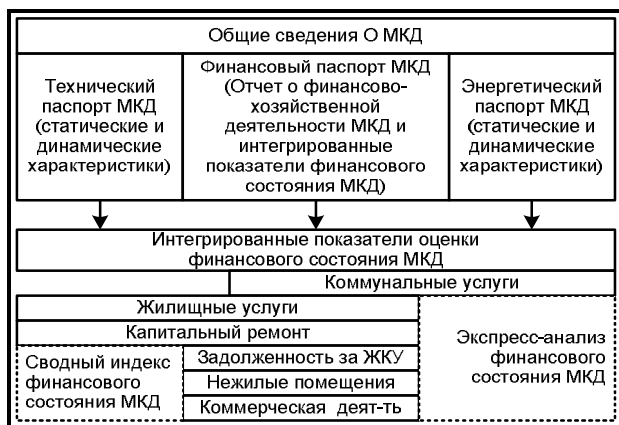


Рис. 4. Единство информационного пространства для формирования финансового паспорта МКД и управления жилищным фондом

В целях проведения более глубокого анализа финансово-хозяйственной деятельности многоквартирного дома необходим расчет интегрированных показателей оценки финансовой устойчивости (рис. 4).

- Интегрированный показатель оценки финансового состояния МКД – относительный показатель оценки финансового состояния МКД, рассчитываемый на основании соотношений ключевых абсолютных показателей, влияющих на финансовое состояние МКД как экономически обособленного объекта.
- Сводный индекс оценки финансового состояния МКД – относительный показатель оценки финансового состояния МКД, формируемый на основании свода интегрированных показателей оценки финансового состояния МКД по направлениям:
 - коммунальные услуги;
 - жилищные услуги;
 - капитальный ремонт;
 - задолженность за ЖКУ;
 - нежилые помещения;
 - коммерческая деятельность.
- Экспресс-анализ финансового состояния МКД – относительный показатель оценки финансового состояния МКД, формируемый на основании интегрированного показателя оценки финансового состояния МКД по итоговым показателям деятельности дома.
- Комплексный показатель оценки финансового состояния МКД – относительный показатель оценки финансового состояния МКД, формируемый на основании сводного индекса и экспресс-анализа финансового состояния МКД, являющийся основанием присвоения МКД степени в рейтинге финансовой устойчивости МКД.

Расчет интегрированных показателей оценки финансового состояния МКД производится следующим образом:

- на основании абсолютных показателей рассчитываются относительные (всего 37);
- значениям относительных показателей экспертным и эмпирическим методами присваиваются числовые рейтинги (от единицы до десяти);
- среднее арифметическое всех относительных показателей формируют интегральный показатель с округлением до большего (от единицы до десяти).

Показатели для расчета сводного индекса оценки финансового состояния МКД.

1. Общие сведения.

- Общая площадь помещений МКД (более количества тыс. кв. м – балл: 20-10; 15-9; 10-8; 8,5-7; 6,5-6; 5-5; 3-4; 1-3; 0,5-2; 0-1).
- Процент площади в частной (немуниципальной) собственности (более % – балл: 95-10; 90-9; 85-8; 70-7; 60-6; 50-5; 40-4; 20-3; 10-2; 0-1).

2. Коммунальные услуги.

- Класс энергоэффективности здания (определяет центр энергоэффективности по результатам проведения энергетического обследования здания) (свыше количества тыс. кв.м – балл: А – 10; В – 9; С – 7; D – 5; E – 3).
- Энергетический паспорт МКД:
 - ◆ Оснащенность ИГЛУ (по всем КУ) (более % – балл: 90-10; 80-9; 70-8; 60-7; 50-6; 40-5; 30-4; 20-3; 10-2; 0-1).
 - ◆ Доля энергетических расходов в общих расходах МКД за отчетный период (год) (менее % – балл: 50-10; 55-9; 60-8; 65-7; 70-6; 75-5; 80-4; 85-3; 90-2; 95-1).
- Доходность по КУ за последний отчетный период (более соотношения доходов к расходам – балл: 1,3-10; 1,15-9; 1,05-8; 1-7; 0,95-6; 0,9-5; 0,8-4; 0,7-3; 0,5-2; 0-1).
- Доходность по КУ за последние три отчетных периода (более соотношения доходов к расходам – балл: 1,3-10; 1,15-9; 1,05-8; 1-7; 0,95-6; 0,9-5; 0,8-4; 0,7-3; 0,5-2; 0-1).

3. Жилищные услуги.

- Соотношение накоплений МКД по жилищным услугам за весь период с потребностью в текущем ремонте (более соотношения – балл: 1,3-10; 1,15-9; 1,05-8; 1-7; 0,8-6; 0,6-5; 0,4-4; 0,2-3; 0,1-2; 0-1).
- Доходность по ЖУ за последний отчетный период (более соотношения доходов к расходам – балл: 1,3-10; 1,15-9; 1,05-8; 1-7; 0,95-6; 0,9-5; 0,8-4; 0,7-3; 0,5-2; 0-1).
- Доходность по ЖУ за последние три отчетных периода (более соотношения доходов к расходам – балл: 1,3-10; 1,15-9; 1,05-8; 1-7; 0,95-6; 0,9-5; 0,8-4; 0,7-3; 0,5-2; 0-1).

4. Капитальный ремонт.

- Соотношение накоплений МКД по капитальному ремонту за весь период с потребностью в капитальном ремонте (более соотношения – балл: 1,3-10; 1,15-9; 1,05-8; 1-7; 0,8-6; 0,6-5; 0,4-4; 0,2-3; 0,1-2; 0-1).
- Доходность по КР за последний отчетный период (более соотношения доходов к расходам – балл: 1,3-10; 1,15-9; 1,05-8; 1-7; 0,95-6; 0,9-5; 0,8-4; 0,7-3; 0,5-2; 0-1).
- Доходность по КР за последние три отчетных периода (более соотношения доходов к расходам – балл: 1,3-10; 1,15-9; 1,05-8; 1-7; 0,95-6; 0,9-5; 0,8-4; 0,7-3; 0,5-2; 0-1).

5. Задолженность за ЖКУ.

- Уровень собираемости платежей за последний отчетный период (оплата / начисления) (более процент оплат к начислениям – балл: 98-10; 95-9; 92-8; 90-7; 85-6; 75-5; 60-4; 45-3; 30-2; 0-1).
- Уровень собираемости платежей за последние три отчетных периода (оплата / начисления) (более процент оплат к начислениям – балл: 98-10; 95-9; 92-8; 90-7; 85-6; 75-5; 60-4; 45-3; 30-2; 0-1).
- Соотношение задолженности на последнюю дату отчетного периода (года) к начислению последнего отчетного периода (года) (менее соотношения – балл: 0,02-10; 0,05-9; 0,08-8; 0,1-7; 0,15-6; 0,25-5; 0,4-4; 0,55-3; 0,7-2; 1-1).
- Показатель роста задолженности с начала до конца отчетного периода (года) (менее соотношения – балл: 0,5-10; 0,6-9; 0,7-8; 0,8-7; 0,9-6; 1-5; 1,2-4; 1,5-3; 2-2; 3 и более 1).

6. Нежилые помещения.

- Доходность по ЖУ за последний отчетный период (более соотношения доходов к расходам – балл: 1,3-10; 1,15-9; 1,05-8; 1-7; 0,95-6; 0,9-5; 0,8-4; 0,7-3; 0,5-2; 0-1).
- Доходность по ЖУ за последние три отчетных периода (более соотношения доходов к расходам – балл: 1,3-10; 1,15-9; 1,05-8; 1-7; 0,95-6; 0,9-5; 0,8-4; 0,7-3; 0,5-2; 0-1).
- Соотношение задолженности на последнюю дату отчетного периода к начислению последнего отчетного периода (менее соотношения – балл: 0,02– 10; 0,05-9; 0,08-8; 0,1-7; 0,15-6; 0,25-5; 0,4-4; 0,55-3; 0,7-2; 1-1).

7. Коммерческая деятельность.

- Операторы связи.

- ♦ Наличие станций интернет-, теле-, радиопровайдеров (более количества компаний, оказывающих услуги, – балл: 5-9; 4-8; 3-7; 2-6; 1-5; 0-1).
- ♦ Наличие базовых станций сотовых операторов (наличие – 10; отсутствие – 0).
- Наружная реклама.
 - ♦ Наличие возможности установки эффективной наружной рекламы в виде крышных установок (2 и более 10; 1-9; 0-1).
 - ♦ Наличие возможности установки эффективной наружной рекламы в виде брендмауэрных панно (2 и более 10; 1-9; 0-1).
- Оснащенность ИПУ Х(Г)ВС (менее % – балл: 10-10; 15-9; 25-8; 35-7; 45-6; 60-5; 75-4; 85-3; 90-2; 95-1).
- Оснащенность ИПУ ЭЭ (менее % – балл: 10-10; 15-9; 25-8; 35-7; 45-6; 60-5; 75-4; 85-3; 90-2; 95-1).

Экспресс-анализ финансового состояния МКД.

- Соотношение накоплений МКД за весь период с потребностью в текущем и капитальном ремонте, а также в мероприятиях по энергосбережению (более соотношения – балл: 1,3-10; 1,15-9; 1,05-8; 1-7; 0,8-6; 0,6-5; 0,4-4; 0,2-3; 0,1-2; 0-1).
- Доходность по МКД за последний отчетный период (более соотношения доходов к расходам – балл: 1,3-10; 1,15-9; 1,05-8; 1-7; 0,95-6; 0,9-5; 0,8-4; 0,7-3; 0,5-2; 0-1).
- Доходность по МКД за последние три отчетных периода (более соотношения доходов к расходам – балл: 1,3-10; 1,15-9; 1,05-8; 1-7; 0,95-6; 0,9-5; 0,8-4; 0,7-3; 0,5-2; 0-1).

На основании полученных интегрированных показателей формируются сводный индекс оценки и результат экспресс-анализа финансового состояния МКД. Рассчитываемый из последних комплексный показатель оценки финансового состояния МКД показывает степень и место в рейтинге финансовой устойчивости МКД.

- Рейтинги финансовой устойчивости МКД – понятие, характеризующее относительные уровень, значимость, место, позицию данного многоквартирного дома по сравнению с другими в фонде одной управляющей компании, показывающее степень финансовой устойчивости многоквартирного дома.
- Степень финансовой устойчивости МКД – результирующий относительный показатель оценки финансового состояния МКД, формируемый на основании комплексного показателя оценки финансового состояния МКД, показывающий фактическое состояние экономики многоквартирного дома, позволяющий принимать ключевые решения по управлению многоквартирным домом в рамках договора управления и действующего законодательства (табл. 3).

Таблица 3

РЕЙТИНГИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ МКД

Рейтинги финансовой устойчивости МКД		
Ли-тер	Комплексный показатель	Наименование
AAA	10	Максимальная степень финансовой устойчивости МКД
AA	9	Очень высокая степень финансовой устойчивости МКД
A	8	Высокая степень финансовой устойчивости МКД
BVV	7	Достаточная степень финансовой устойчивости МКД
BB	6	Средняя степень финансовой устойчивости МКД
B	5	Удовлетворительная степень финансовой устойчивости МКД
CCC	4	Невысокая степень финансовой устойчивости МКД
CC	3	Низкая степень финансовой устойчивости МКД
C	2	Очень низкая степень финансовой устойчивости МКД
D	1	Банкрот

Расчет степени и места в рейтинге финансовой устойчивости МКД представлен в табл. 4 и 5. Затем производится сопоставление полученных показателей всех многоквартирных домов друг с другом с целью формирования групп с одинаковыми степенями финансовой устойчивости (табл. 6 и рис. 5).

Таблица 4

ИТОГОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ МКД

МКД	Маршала Жукова, 11
Рейтинг	AA
Комплексный показатель оценки финансового состояния МКД	9
Сводный индекс финансового состояния МКД	8
Экспресс-анализ финансового состояния МКД	10

Таблица 5

РАСЧЕТ СТЕПЕНИ И МЕСТА В РЕЙТИНГЕ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ МКД

Интегральные показатели	Итог	1	1.1	1.2	2	2.1	2.2	3	4
Общие сведения	9	9	-	-	9	-	-	-	-
Коммунальные услуги	7	7	-	-	-	3	6	9	8
Жилищные услуги	9	7	-	-	10	-	-	10	-
Капитальный ремонт	10	10	-	-	10	-	-	10	-
Задолженность за ЖКУ	7	9	-	-	10	-	-	7	2
Нежилые помещения	6	5	-	-	5	-	-	7	-
Коммерческая деятельность	7	-	9	0	-	10	9	8	1
Экспресс-анализ ФС МКД	10	8	-	-	10	-	-	10	-

По полученным данным делаются выводы и принимаются решения по управлению каждым МКД, а также по каждой группе с одинаковыми степенями финансовой устойчивости; по результатам анализа составляются рекомендации по повышению степени финансовой устойчивости МКД, каждой группы с одинаковыми степенями финансовой устойчивости и жилищного фонда в целом.

Таблица 6

РАСЧЕТ СТЕПЕНИ И МЕСТА В РЕЙТИНГЕ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ МКД.

Рей-тинг	Количество МКД	Общая площадь помещений данной группы МКД за 2007-2009	Количество МКД (% от общей суммы)	Сумма доходов данной группы МКД за 2007-2009 (% от общей суммы)	Сумма расходов данной группы МКД за 2007-2009 (% от общей суммы)	Общая площадь помещений данной группы МКД за 2007-2009 (% от общей суммы)
AAA	0	0	0	0	0	0
AA	12	247 558.69	1,6	11,3	10,2	9,0
A	37	343 831.51	4,9	15,3	13,6	12,5
BVV	77	390 592.6	10,1	15,3	13,8	14,2
BB	127	536 377.16	16,7	18,8	18	19,5
B	133	475 862.81	17,5	17,9	17,7	17,3
CCC	103	385 091.29	13,5	11,3	11,5	14
CC	121	247 558.69	15,9	7,2	8	9
C	88	110 026.08	11,5	2,8	6,8	4,0
D	64	13 753.26	8,4	0,1%	0,4	0,5
Σ	762	2 750 652.08	100	100	100	100

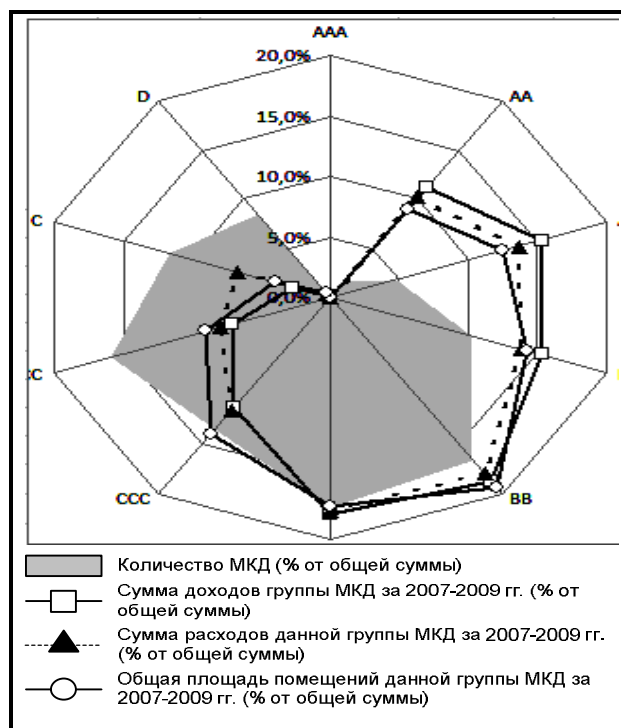


Рис. 5. Соответствие рейтинга финансовой устойчивости МКД фонда одной управляющей компании с общей площадью, доходами и расходами МКД

Таким образом, финансовая паспортизация многоквартирных домов в предложенном виде позволяет:

- формировать отчетность о финансовом состоянии многоквартирных домов перед руководством и собственниками управляющей компании;
- определять финансовые цели управляющей компании с ориентацией на управление определенной категорией жилищного фонда в зависимости от степеней финансовой устойчивости домов;
- планировать перечень объектов в управлении;
- определять приоритеты при планировании ремонтов;
- повысить качество услуг путем усиления контроля за использованием денежных средств собственников помещений.

Литература

1. Высокинский Д.Г. Механизм совершенствования организационно-экономической деятельности управляющей компании в сфере ЖКХ [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук / Высокинский Д.Г. – Екатеринбург, 2010. – 18 с.
2. Высокинский Д.Г. Пообъектный учет в системе управления многоквартирными домами в условиях реформирования ЖКХ [Текст] / Д.Г. Высокинский, А.М. Платонов // Материалы докладов НПК «Социально-экономическая политика современной России: проблемы и пути их решения». – Екатеринбург, 2009. – С. 66-70.
3. Высокинский Д.Г. Энергосбережение как главная составляющая управления многоквартирными домами [Текст] / Д.Г. Высокинский // Энергосбережение. – 2010. – №3. – С. 52-59.
4. Жилищный кодекс РФ: Федеральный Закон РФ № 188 от 29.12.2004.
5. Симионов Ю.Ф. ЖКХ [Текст] : справочник / Ю.Ф. Симионов, Н.И. Дрозд. – М. ; Ростов н/Д : ИКЦ «МарТ», 2004. – 272 с.
6. Энергосбережение в жилищной и коммунальной сфере [Текст] : учеб. / под общ. ред. проф. Л.Н. Чернышова. – М. ; Екатеринбург : ООО «ИРА УТК», 2008. – 426 с.

Ключевые слова

Жилищно-коммунальное хозяйство; жилищный фонд; управляющая компания; многоквартирный дом; энергосбережение; энергетический паспорт; финансовый анализ; финансовый паспорт; оценка финансового состояния; рейтинг финансовой устойчивости.

Высокинский Дмитрий Геннадьевич

РЕЦЕНЗИЯ

Актуальность темы определяется совершенствованием подходов к управлению многоквартирными домами и жилищно-коммунальным хозяйством в крупнейшем городе в ракурсе оптимизации методов работы управляющих компаний в условиях реформирования данной отрасли. Совершенство методик анализа и планирования деятельности управляющей компании во многом определяет оптимальность принятых инвестиционных и финансовых решений, способствуя росту рыночной стоимости компании.

Научная новизна и практическая значимость. В данной статье, помимо введения в научно-прикладной оборот понятий «финансовый паспорт многоквартирного дома» и «финансовая устойчивость многоквартирного дома», автором производится более глубокий анализ экономики многоквартирного дома, чем представленный в диссертационной работе на тему «Механизм совершенствования организационно-экономической деятельности управляющей компании в сфере ЖКХ». Пообъектный учет доходов и расходов многоквартирных домов позволяет анализировать и планировать ремонтные работы, формировать тарифы для каждого МКД, тем самым обеспечить рентабельность деятельности управляющих компаний по управлению МКД. Данная статья дополняет проведенное исследование автора в части формирования отчетности о финансовом состоянии многоквартирных домов перед руководством и собственниками управляющей компании, определения финансовых целей управляющей компании и повышения качества ее услуг.

Заключение. Рецензируемая статья отвечает требованиям, предъявляемым к научным публикациям, и может быть рекомендована к опубликованию.

Платонов А.М., д.э.н., профессор, зав. кафедрой экономики и управления строительством и рынком недвижимости «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

3.3. FINANCIAL PASSPORT OF A MULTI-APARTMENT HOUSE WITH THE INTEGRATED INDICATORS OF AN ESTIMATION OF FINANCIAL STABILITY AS A MANAGEMENT BASIS LARGE AVAILABLE HOUSING

D.H. Vysokinskiy, Post-graduate Student Faculty of Economy and Management

Ural Federal University

The problem of increase of a management efficiency by the finance of multi-apartment houses (MAH) in large available housing is considered. Principles of formation of a uniform information field of management by available housing on the basis of technical, power and financial passports MAH are designated. Ways of calculation of the integrated indicators of an estimation of financial stability MAH for definition of degrees and a place in a rating of financial stability MAH are presented.

Literature

1. J.F. Simionov, N.I. Drozd. Housing and communal services: the directory. – Moscow: PCC «MarT»; Rostov o/D: Publishing centre «MarT», 2004. – 272 p.

2. D.H. Vysokinsky. Mechanism of perfection of organizational-economic activities operating company in housing and communal services sphere: a/r. dis.... cand. econ. sciences / Vysokinsky Dmitry Hennadevich. – Ekaterinburg, 2010. – 18 p.
3. Power savings in housing and municipal sphere: the textbook / Red. Prof. L.N. Tchernyshov. – M, E: Open Company «IRA UTK», 2008. – 426 p.
4. Housing code of RF: Federal Law № 188 of 29.12.2004.
5. D.H. Vysokinsky. Power savings as the main component of management of apartment houses [Text] / D.H. Vysokinsky // Power savings. – Moscow, 2010. №3. P. 52-59.
6. D.H. Vysokinsky. The account for every object in a control system multi-apartment houses in the conditions of reforming of housing and communal services [Text] / D.H. Vysokinsky, A.M. Platonov // Materials of reports SPC «The social and economic policy of modern Russia: problems and ways of their decision». – Ekaterinburg, 2009. – P. 66-70.

Keywords

Housing and communal services; available housing; the operating company; multi-apartment house; power savings; the power passport; the financial analysis; the financial passport; an estimation of a financial condition; a rating of financial stability.