

УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УДК 332.87.3(476)

БУХОВЕЦ
ТАТЬЯНА ВАЛЕРЬЕВНА

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛОГО ДОМА
(ЖИЛЫХ ДОМОВ): ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ
И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Автореферат диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук
по специальности 08.00.05 — экономика и управление народным хозяйством
(специализация — экономика, организация и управление предприятиями,
отраслями, комплексами)

Минск, 2012

Работа выполнена в УО «Белорусский государственный экономический университет»

Научный руководитель	Гейзлер Павел Сергеевич, доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры, УО «Белорусский государственный экономический университет», кафедра экономики промышленных предприятий
Официальные оппоненты:	Шелег Николай Сидорович, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой, УО «Белорусский государственный экономический университет», кафедра экономики торговли Сивограков Олег Владимирович, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры, УО «Международный государственный экологический университет имени А.Д. Сахарова», кафедра философии, социологии и экономики
Оппонирующая организация	УО «Белорусский торгово-экономический университет потребительской кооперации»

Защита состоится 21 сентября 2012 г. в 14.30 на заседании совета по защите диссертаций Д 02.07.02 при УО «Белорусский государственный экономический университет» по адресу: 220070, Минск, просп. Партизанский, 26, ауд. 205 (1-й учеб. корпус), тел. 209-79-56.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке УО «Белорусский государственный экономический университет».

Автореферат разослан 12 июня 2012 года.

Ученый секретарь
совета по защите диссертаций



Миксюк С.Ф.

ВВЕДЕНИЕ

Эффективное управление и обслуживание жилищного фонда, направленное на обеспечение сохранности и воспроизводства зданий и систем инженерных коммуникаций, является важнейшей задачей государства на республиканском и местном уровнях.

Развитие рыночных отношений в экономике Республики Беларусь, одним из проявлений которого стали проведение приватизации жилищного фонда и появление института частной собственности на жилье, потребовало дальнейших институциональных преобразований жилищной сферы с целью обеспечения законодательного регулирования развития в ней рыночных структур и механизмов.

Заимствованный у стран Запада институт кондоминиума (совместного домовладения (СДВ), нашедший свое воплощение в Республике Беларусь в форме товарищества собственников (ТС) жилого дома развивается в стране довольно медленно и противоречиво, в отдельных случаях демонстрируя положительные результаты своей деятельности, в других — выявляя несовершенство механизма их функционирования в сложившихся условиях. Дальнейшему развитию данных организаций должен предшествовать анализ их эффективности, что влечет за собой необходимость разработки теоретических и методических положений для оценки эффективности ТС с учетом присущих им особенностей, а также опыта отечественных и зарубежных исследователей.

Дальнейшей научной проработки требуют также вопросы решения основных проблем развития ТС в Республике Беларусь и разработки мероприятий по стимулированию объединений жильцов в ТС. Решение данной задачи невозможно без эффективного участия государства, поэтому отдельное внимание должно быть уделено совершенствованию механизма государственного регулирования деятельности ТС в Республике Беларусь.

Решением отмеченных задач в настоящее время занимаются многие белорусские и российские ученые, среди которых П.С. Гейзлер, О.В. Сивограков, Б.И. Врублевский, А.А. Наумчик, В.В. Савицкий, Л.И. Полищук, Е.И. Борисова, А.А. Пересецкий, Д.Б. Савельев, О.Н. Бобровская, С.Р. Хачатрян, С.Б. Сиваев, Р.В. Никанин, Д.Г. Евстигнеев, М.С. Румянцева и др.

Социально-экономическая значимость отрасли жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в экономике страны наряду с недостаточной степенью изученности особенностей функционирования ТС и оценки их эффективности, а также необходимость разработки конкретных рекомендаций по преодолению негативных тенденций развития ТС и совершенствованию механизма государственного регулирования их деятельности определили выбор темы диссертационного исследования.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Связь работы с крупными научными программами, темами. Диссертационное исследование связано с вопросами реформирования ЖКХ, которые рассматриваются в Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года. Работа выполнена в рамках научно-исследовательской темы кафедры национальной экономики и государственного управления УО «Белорусский государственный экономический университет» «Разработка методологии совершенствования регулирования регионального и городского развития и практических рекомендаций по координации государственной региональной, инновационной и социальной политики в Республике Беларусь» (№ ГР 20072035, 2006—2010 гг.).

Цель и задачи исследования. *Цель работы* — разработка теоретико-методических положений и практических рекомендаций по оценке эффективности и развитию товариществ собственников жилых домов в Республике Беларусь.

Данная цель обусловила постановку и решение следующих *задач*:

- развить теоретико-методические основы эффективности ТС с учетом особенностей и специфики оценки их эффективности, включающие разработку комплексного подхода к определению и оценке эффективности ТС;
- разработать методику оценки эффективности создания ТС в жилом доме, основанную на применении комплексного подхода и предлагающую совокупность последовательных этапов и методов оценки возможности и целесообразности объединения собственников в товарищество;
- разработать методику оценки эффективности функционирования ТС, содержащую совокупность показателей оценки и позволяющую сделать выводы о результативности проводимой управляющим персоналом политики, сформулировать основные направления ее совершенствования;
- исследовать социально-экономические предпосылки становления и основные направления развития ТС в Республике Беларусь, выявить основные проблемы, факторы, определяющие их эффективность, сформулировать на этой основе предложения по преодолению негативных тенденций развития ТС и совершенствованию механизма государственного регулирования их деятельности в Республике Беларусь.

Объект исследования — товарищества собственников жилых домов Республики Беларусь. *Предмет исследования* — теоретические и практические аспекты функционирования ТС, особенности их финансово-хозяйственной деятельности и оценки эффективности, а также основные тенденции развития в Республике Беларусь. Выбор объекта и предмета исследования обусловлен актуальностью проблем повышения эффективности деятельности ТС в Респуб-

ке Беларусь в целях содействия реформированию и эффективному развитию жилищно-коммунального хозяйства страны.

Положения, выносимые на защиту.

1. Теоретико-методические положения эффективности ТС:

- комплексный подход к определению и оценке эффективности ТС с учетом специфики данных организаций, в рамках которого раскрыты понятия «эффективность создания ТС» и «эффективность функционирования ТС», разработана классификация эффективности функционирования ТС и основные критерии оценки. Под *эффективностью создания* ТС понимается возможность и целесообразность организации ТС в жилом доме с социальной, технической и экономической точек зрения. Под *эффективностью функционирования* ТС предлагается понимать совокупность абсолютных и относительных показателей, характеризующих достижение основной цели его деятельности и позволяющих определить бюджетный, экономический, технический и социальный эффекты. Предложенный подход положен в основу разработки методик оценки эффективности ТС;

- выделение основных функций государства в обеспечении эффективного развития ТС и классификация их в зависимости от стадии развития товариществ (нормативно-правовая, организационно-методическая, стимулирующая и поддерживающая — стадия становления; координирующая и контролирующая — стадия роста и развития ТС), что имеет практическое значение для разработки государственной политики развития ТС в республике.

2. Методика оценки эффективности создания ТС, новизна которой заключается в том, что она основана на применении комплексного подхода и предполагает проведение поэтапной оценки *возможности* создания в жилом доме ТС с социальной (оценка степени готовности жильцов с применением методов экспертных оценок), технической (оценка технических характеристик домовладения и сравнение площади дома с допустимой минимальной, достаточной для создания в нем эффективного ТС) и экономической (сопоставление будущих доходов и расходов ТС с учетом дополнительных доходов и возможных источников экономии) точек зрения, а также оценки *целесообразности* создания ТС с экономической (расчет возможного уменьшения стоимости обслуживания), технической (расчет показателей возможного улучшения состояния жилищного фонда) и социальной (оценка повышения комфортности проживания с применением экспертных методов) точек зрения. Использование методики позволяет на первом этапе оценить возможность создания в конкретном доме ТС и принять экономически обоснованное решение по данному вопросу, на втором — дать оценку основных преимуществ ТС как дополнительного стимула собственникам для его создания.

3. Методика оценки эффективности функционирования ТС, отличающаяся использованием комплексного подхода и включающая совокупность абсолютных и относительных показателей бюджетного (сумма бюджетных ассигнований и налоговых поступлений в бюджет и их изменение, уровень бюджетной зависимости и ее изменение и др.), экономического (изменение стоимости фондов домовладения и стоимости обслуживания 1 м² общей площади; уровень самокупаемости; уровень возмещения затрат жильцами; уровень возмещения затрат за счет дополнительных доходов; показатели качества услуг), технического (нормативный срок службы жилого дома и элементов инженерной инфраструктуры и его изменение, количество теплотерь, энергозатрат, частота аварий, протечек и прочих неисправностей и их изменение и др.) и социального (комфортность проживания, степень удовлетворенности жильцов, активность населения и др.) эффектов. Предложенная методика может быть использована республиканскими и местными органами управления для оценки эффективности действующих в республике ТС, а также управляющим персоналом ТС для анализа проводимой политики и разработки предложений по ее совершенствованию.

4. Предложения по преодолению выявленных негативных тенденций развития ТС в Республике Беларусь (медленное и противоречивое развитие (за 17 лет создано 832 ТС), создание преимущественно в домах-новостройках, незаинтересованность и низкая активность в ведении хозяйственной деятельности, рост удельного веса ТС, обслуживаемых государственными ЖЭО (38 % в 2010 г.) и решению проблем (социально-психологических, экономических, юридических, организационных, частных (характерных для домов с большим сроком эксплуатации), включающие совокупность мер социально-экономического (активизация информирования населения о новых формах управления жилищным фондом; стимулирование хозяйственной деятельности в ТС); нормативно-правового (совершенствование законодательства) и организационного (подготовка инструкций для ТС о порядке расчета и уплаты налогов, подготовка высококвалифицированных специалистов, создание условий для создания ТС в старых домах и др.) характера. Предложения по совершенствованию механизма государственного регулирования ТС, включающие создание отделов по координации деятельности ТС при Министерстве жилищно-коммунального хозяйства, а также местных исполнительных и распорядительных органах, дополнение функций местных органов власти в области регулирования ТС консультативной, поддерживающей и стимулирующей, дополнение принципов регулирования ТС принципами гибкости и взаимодействия местных органов власти и ТС, усиление значения таких инструментов, как льготы и стимулы.

Реализация разработанных предложений позволит создать необходимые условия для эффективного функционирования ТС в республике, а также уско-

ритель процесс их внедрения в экономику страны, что в свою очередь будет способствовать достижению цели и реализации задач, определенных в Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года (создание конкуренции на рынке ЖКУ, повышение качества услуг, обеспечение воспроизводства жилищного фонда и др.).

Личный вклад соискателя. Диссертационная работа является самостоятельным и законченным научным исследованием. Содержащиеся в ней основные научные результаты принадлежат автору лично.

Апробация результатов диссертации. Основные результаты исследования были апробированы на республиканской научной конференции «Актуальные проблемы современной экономики» (Минск, 2003); международных научно-практических конференциях: «Экономика, оценка и управление недвижимостью» (Минск, 2004), «Актуальные проблемы рыночной экономики» (Бобруйск, 2004), «Белорусская модель социально-экономического устойчивого развития Республики Беларусь» (Минск, 2006); III, IV Международных экономических форумах молодых ученых «Экономика глазами молодых» (Вилейка, 2010, 2011); XVI, XVII Международных научно-практических конференциях «Современные проблемы экономики, менеджмента и маркетинга» (Нижний Тагил, 2010, 2011); XI Международной научной конференции «Проблемы прогнозирования и государственного регулирования социально-экономического развития» (Минск, 2010), II Международной научно-практической конференции аспирантов и молодых ученых «Устойчивый рост национальной экономики: инновации и конкурентоспособность» (Минск, 2010), IV Международной научно-практической конференции «Экономический рост Республики Беларусь: глобализация, инновационность, устойчивость» (Минск, 2011).

Опубликованность результатов диссертации. По теме диссертации опубликовано 18 научных работ (3 — в соавторстве), в том числе 5 статей в научных рецензируемых журналах, соответствующих п. 18 Положения о присуждении ученых степеней и присвоении ученых званий в Республике Беларусь, объемом 2,05 авторского листа, 2 статьи — в сборниках научных трудов, 11 — в материалах конференций.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, общей характеристики работы, четырех глав, заключения, библиографического списка и приложений. Работа изложена на 194 страницах. Объем, занимаемый 8 таблицами, 11 рисунками и 12 приложениями, составляет 57 страниц. Библиографический список включает 191 наименование, в том числе 18 авторских публикаций (18 страниц).

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ

В первой главе «Теоретико-методические основы исследования товариществ собственников жилых домов, оценки их эффективности» разработан комплексный подход к определению и оценке эффективности ТС, раскрывающий содержание понятий «эффективность создания ТС» и «эффективность функционирования ТС», включающий классификацию эффективности ТС и выделяющий основные критерии оценки, а также функции государства в обеспечении эффективности ТС.

В результате рассмотрения понятий «совместное домовладение» и «товарищество собственников» и основных характеристик ТС, обуславливающих специфику оценки его эффективности (рисунок 1), сформулирован вывод о необходимости применения комплексного подхода к определению и оценке эффективности ТС.

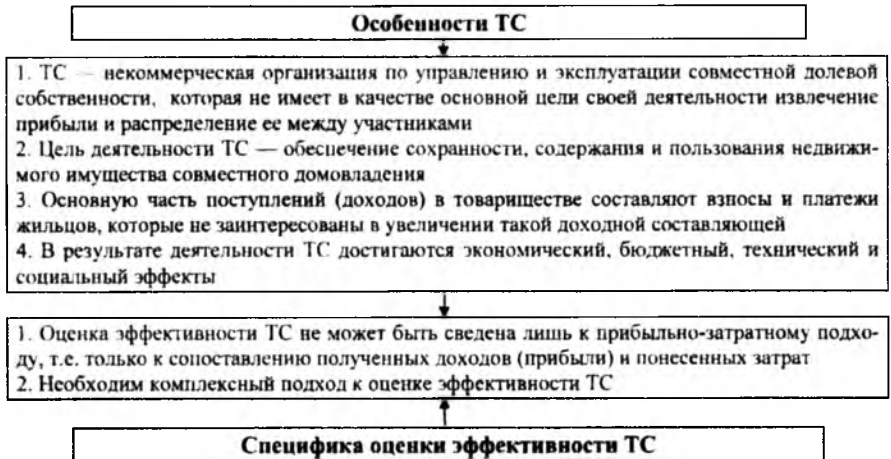


Рисунок 1 — Обоснование специфики оценки эффективности ТС

Согласно предложенному комплексному подходу (рисунок 2), под эффективностью создания ТС понимается возможность и целесообразность преобразования жилого дома в ТС с социальной, технической и экономической точек зрения.

Под возможностью создания в доме ТС понимаются готовность жильцов к переходу на самоуправление и самообслуживание и способность созданного товарищества покрыть все расходы по управлению, содержанию и эксплуатации жилищного фонда.



Рисунок 2 — Комплексный подход к определению и оценке эффективности ТС

Основными критериями возможности создания в доме ТС являются:

- с социальной точки зрения: степень готовности населения;
- технической точки зрения: минимальная площадь дома, достаточная для того, чтобы сумма поступлений от жильцов и дотаций государства (без учета дополнительных доходов) покрыла расходы по обслуживанию дома; срок службы дома, определяющий периодичность, частоту и объем финансирования ремонтных работ; наличие свободных нежилых помещений, которые могут быть сданы в аренду для получения дополнительных доходов;
- экономической точки зрения: превышение доходов создаваемого товарищества (с учетом дополнительных доходов) над расходами.

Под целесообразностью создания в доме ТС предлагается понимать ответ на вопрос, является ли вариант создания в доме ТС более привлекательным по сравнению с существующим положением, когда дом находится на обслуживании в государственной жилищно-эксплуатационной организации. Основными критериями целесообразности создания ТС предлагается считать: с экономической точки зрения — величину возможного уменьшения стоимости обслуживания 1 м² общей площади и повышения качества услуг; технической — возможное улучшение состояние жилищного фонда; социальной точки зрения — повышение комфортности проживания в доме.

Поскольку основной целью деятельности ТС является обеспечение сохранности, содержания и пользования недвижимым имуществом СДВ, под эффективностью функционирования ТС понимается совокупность абсолютных и относительных показателей, характеризующих достижение поставленной цели и позволяющих определить бюджетный, экономический, технический и социальный эффекты.

На основании изучения зарубежного опыта развития кондоминиумов определено, что для эффективного создания и функционирования ТС в Респуб-

ке Беларусь необходимо участие государства, основной задачей которого в данной сфере является создание благоприятных экономических и правовых условий для развития института ТС. На государство должны быть возложены следующие функции в зависимости от стадии развития товариществ: *на стадии становления ТС* — нормативно-правовая (издание соответствующих законодательных актов), организационно-методическая (проведение информационной и агитационной работы среди населения), поддерживающая (оказание информационной, технической, финансовой, организационной помощи) и стимулирующая функции; *на стадии роста ТС* — координирующая и контролирующая (установление норм и нормативов для обеспечения сохранности жилищного фонда и контроля за их соблюдением) функции. Выделение функций государства имеет практическое значение для разработки государственной политики в области развития ТС в республике.

Во второй главе «Анализ становления и основных тенденций развития товариществ собственников жилых домов в Республике Беларусь» изучены предпосылки становления и определены основные направления развития ТС в Республике Беларусь, диагностированы проблемы их создания и функционирования, сформулированы факторы, определяющие эффективность ТС, а также изучены особенности финансово-хозяйственной деятельности ТС и проведен сравнительный анализ стоимости обслуживания в ТС и обычных жилых домах.

В ходе исследования было выявлено, что основными предпосылками становления и развития в Республике Беларусь СДВ и ТС явились: постепенное увеличение доли частного жилищного фонда в общей площади жилищ (с 53,5 % в 1990 г. до 79,2 % в 2000 г. и 85,8 % в 2010 г.); убыточность отдельных предприятий ЖКХ (удельный вес убыточных организаций в общем количестве организаций ЖКХ составил 43,7 % в 2000 г., 15,4 % в 2006 г., 4,2 % в 2009 г.); рост доли строительства нового жилья за счет средств юридических и физических лиц (доля жилья, построенного населением с использованием кредитов, выросла с 39,5 % в 1995 г. до 79,3 % в 2003 г. и 89,2 % в 2008 г.).

Становление системы СДВ и ТС в Республике Беларусь начинается с конца 1993 — начала 1994 г., когда Международной финансовой корпорацией в рамках проекта «Малая приватизация в Беларуси» (сентябрь 1993 г. — 30 апреля 2000 г.) было открыто направление «Кондоминиум». Первые товарищества были созданы в Бресте. К середине 2008 г. в республике было создано 675 ТС (таблица 1). Наиболее активно товарищества создавались в Минске (303 ТС), далее следуют Витебская (115 ТС) и Гродненская (98 ТС) области, а наименьшую активность проявили Брестская, Гомельская, Минская и Могилевская области (21, 61, 41, 31 ТС соответственно).

Таблица 1 — Данные о динамике ТС в Республике Беларусь с 1995 г. по 01.08.2008 г.

Область	Количество ТС по состоянию на 31 декабря											
	1995—1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Брестская	10	10	10	12	13	14	20	22	23	23	27	21
Витебская	6	7	7	8	10	11	16	17	27	72	90	115
Гомельская	-	-	2	4	7	8	16	25	39	47	51	61
Гродненская	-	2	4	4	5	7	11	11	22	78	78	98
Минская	5	5	11	11	12	13	13	31	37	47	60	46
Могилевская	2	2	3	6	8	10	12	17	17	21	21	31
г. Минск	1	11	19	32	44	55	92	143	172	219	282	303
Итого	24	37	56	77	99	118	180	266	337	507	609	675

К концу 2010 г. в Беларуси было создано 832 ТС (таблица 2), что составило менее 1 % в общем количестве многоквартирных жилых домов в стране, 3 % в жилищном фонде.

Таблица 2 — Данные о количестве и характеристиках ТС в 2010 г.

Область	Количество многоквартирных жилых домов, ед.	Весь жилищный фонд страны (включая общежития и одно-квартирные жилые дома), тыс. м ²	Количество ТС		Количество ТС, находящихся на обслуживании организаций ЖКХ		Удельный вес ТС в количестве многоквартирных жилых домов, %	Удельный вес площади ТС в жилищном фонде страны, %
			Единиц	Тысяч квадратных метров	Единиц / процентов	Тысяч квадратных метров / процентов		
Брестская	19784	35083,2	86	217	14 / 16,3	35 / 16,1	0,43	0,6
Витебская	19630	30591,8	196	1915	167 / 85,2	1842 / 96,2	1,00	6,3
Гомельская	19167	35135,9	107	449	59 / 55,1	298 / 66,4	0,56	1,3
Гродненская	24145	28597,0	6	16	6 / 100	16 / 100	0,02	0,1
Минская	22892	36963,2	50	1427	23 / 46	656 / 46	0,22	3,9
Могилевская	19739	28546,9	29	138	9 / 31	20 / 14,5	0,15	0,5
г. Минск	12884	38000,5	358	2762	38 / 10,6	267 / 9,7	2,78	7,3
Итого	138241	232918,5	832	6924	316 / 38	3134 / 45,3	0,6	3,0

Наибольший удельный вес ТС по общей площади домов занимают в г. Минске (7,3 %), Витебской (6,3 %) и Минской (3,9 %) областях, наименьший — в Гродненской (0,1 %), Могилевской (0,5 %), Брестской (0,6 %) и Гомельской (1,3 %) областях. В 2010 г. 38 % ТС в стране обслуживались государственными ЖЭО: в Витебской области — 85,2 %, в Гомельской — 55,1 %. Самостоятельное обслуживание предпочитают товарищества Брестской области и г. Минска, где удельный вес ТС, обслуживаемых организациями ЖКХ, не превышает 20 % (Брестская область — 16,3 %, г. Минск — 10,6 %).

Слабые темпы развития ТС в Республике Беларусь обусловлены рядом проблем, которые можно классифицировать на общие, среди которых социально-психологические, юридические, экономические и организационные проблемы, и частные, включающие проблемы социального, технического, экономического и организационного характера (рисунок 3). С учетом выявленных проблем в диссертации сформулированы факторы, определяющие эффективность создания и функционирования ТС, характерные для всего государства, отдельного региона и конкретного дома, которые в свою очередь делятся на социально-психологические, экономические, организационные и инженерно-технические.

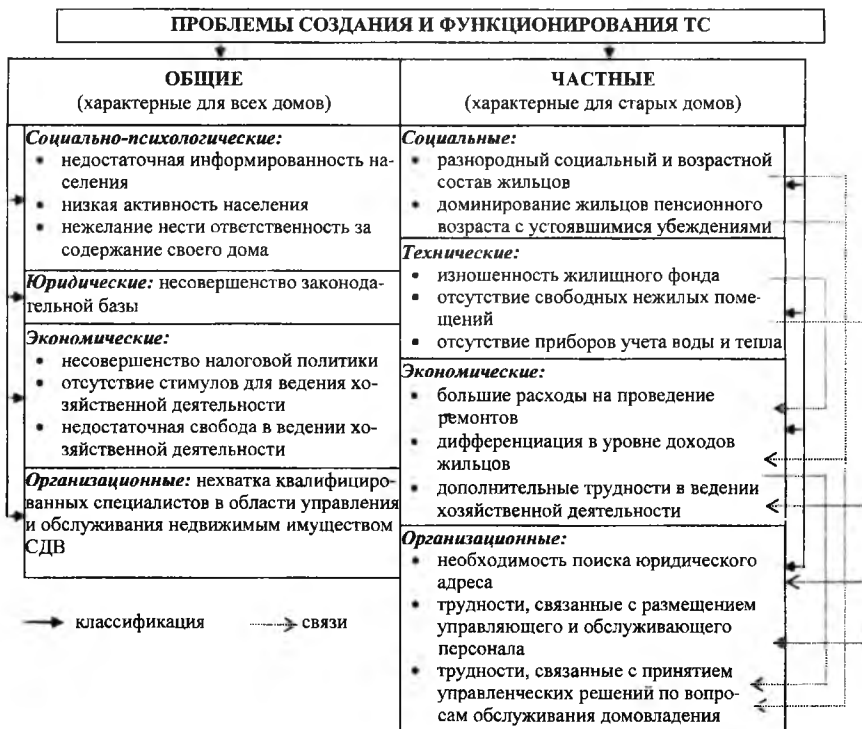


Рисунок 3 — Проблемы создания и функционирования ТС

В работе изучены особенности финансово-хозяйственной деятельности ТС и проведен сравнительный анализ стоимости обслуживания в ТС и жилых домах (ЖД), обслуживаемых государственными ЖЭО, в ходе которого было выявлено, что стоимость обслуживания во многих белорусских товариществах не отличается или даже ниже стоимости обслуживания в обычных домах. Анализ показал, что наиболее высокая стоимость обслуживания в старых домах (не ТС), обусловленная большим расходом тепловой энергии на отопление и подогрев воды, в результате чего жителям обходится дороже отопление 1 м² общей площади и подогрев 1 м³ воды. Более высокая стоимость обслуживания часто связана также с начислением платы за лишние метры, в результате чего фактический тариф на техническое обслуживание (ТО) оказывается выше, чем законодательно установленный. Средний фактический тариф на ТО в обследуемых жилых домах составил 349,4 руб./м², в ТС — 515,8 руб./м², средняя стоимость обслуживания 1 м² общей площади в марте в ЖД составила 2062,49 руб./м², в ТС — 1976,37 руб./м², в мае — 1498,82 и 1368,97 руб./м² соответственно.

При сравнении только новых жилых домов и ТС, которые также представлены в основном новостройками, было выявлено, что стоимость обслуживания меньше только в половине обследуемых квартир в ТС (50—58 %) площадью примерно такой же или немного большей, чем в ЖД. Средняя стоимость обслуживания в новых ЖД составила в марте 1745 руб./м², в мае — 1432,12 руб./м².

Таким образом, в ходе проведенного анализа был получен вывод, что стоимость обслуживания дома и итоговая сумма в жировках зависят не столько от формы управления жилым домом, сколько от технических показателей (расход энергии на отопление и подогрев воды), расхода холодной и горячей воды жильцами, порядка начисления оплаты за ЖКУ (учета количества прописанных жильцов, начисления повышенной платы за сверхнормативную площадь и т.д.), пользования государственными дотациями, возможности привлечения дополнительных доходов и т.д.

Основное отличие (преимущество) ТС от обычных домов заключается в том, что они могут покрывать разницу между фактическими затратами на ЖКУ и законодательно установленными тарифами не за счет государственных ассигнований, а дополнительных доходов.

В третьей главе **«Разработка и апробация методики оценки эффективности товарищества собственников жилого дома»** разработаны методика оценки эффективности создания ТС, методика оценки эффективности функционирования ТС и дана оценка эффективности функционирования некоторых товариществ г. Минска по предложенной методике.

Созданию в жилом доме ТС должен предшествовать подробный анализ возможности и целесообразности данного процесса, в связи с чем была разра-

ботана методика оценки эффективности создания ТС, предполагающая проведение оценки по следующим этапам:

1. Оценка возможности создания в доме ТС:

- с социальной точки зрения: на основании данных о жильцах (половозрастной и социальный состав, дифференциация по уровню доходов, количество неплатежей), а также опроса жильцов об их осведомленности о новой форме управления жилищным фондом и желании перейти на самообслуживание дается качественная оценка степени готовности жильцов к объединению в ТС с применением экспертных методов;
- технической точки зрения: на основании анализа данных о техническом состоянии жилищного фонда (год постройки дома, степень износа, общая площадь дома, необходимость ремонта, материал стен и т.д.); наличии, общей площади и состоянии нежилых помещений; общей площади и необходимости благоустройства прилегающей территории и так далее, а также сопоставления общей жилой площади дома с расчетной минимальной площадью, достаточной для покрытия расходов по его обслуживанию;
- экономической точки зрения: на основании подробного расчета и сопоставления всех доходов и расходов на год (несколько лет) для исследуемого дома с учетом возможных дополнительных источников доходов и экономии затрат.

2. Оценка целесообразности создания в доме ТС:

- с экономической точки зрения: расчет стоимости обслуживания 1 м² общей площади в создаваемом товариществе и сравнение ее с существующей стоимостью обслуживания;
- технической точки зрения: описание возможного улучшения технического состояния и благоустройства мест общего пользования и прилегающей территории;
- социальной точки зрения: определение того, насколько может повыситься комфортность проживания в доме в случае создания в нем товарищества.

Использование разработанной методики позволяет на первом этапе оценить возможность создания в конкретном доме ТС с учетом присущих ему особенностей и принять управленческое решение по данному вопросу, и на втором — дать оценку основных преимуществ ТС как дополнительного стимула собственникам для его создания.

Следует отметить, что все вновь созданные ТС являются потенциально эффективными с точки зрения достижения технического и социального эффекта, так как обеспечение сохранности жилищного фонда, улучшение его технического состояния и повышение комфортности проживания являются основными задачами деятельности любого ТС. Достижение такого эффекта зависит от эффективности его функционирования.

Отсутствие единого подхода и методики оценки эффективности функционирования ТС обусловили необходимость ее разработки с учетом абсолютных и относительных показателей:

- бюджетной эффективности — изменение суммы бюджетных ассигнований, выделенных ТС, налоговых поступлений в бюджет, а также суммы недоиспользованных товариществом дотаций; бюджетный эффект, рассчитываемый тремя способами, и его изменение; уровень бюджетной зависимости ТС — доля дотаций в общей сумме расходов ТС;

- экономической эффективности — изменение стоимости фондов СДВ и стоимости обслуживания 1 м² общей площади; уровень самоокупаемости; уровень возмещения затрат жильцами; уровень возмещения затрат за счет дополнительных доходов; показатели качества оказываемых услуг: количество жалоб жильцов, степень удовлетворенности жильцов оказываемыми ТС услугами;

- технической эффективности — нормативный срок службы жилого дома и элементов инженерной инфраструктуры и его изменение; количество теплопотерь и энергозатрат; частота аварий, протечек и т.д.;

- социальной эффективности — комфортность проживания (чистота и благоустройство элементов общего пользования и прилегающей территории); удовлетворенность жильцов комфортностью проживания; уровень активности населения; степень заинтересованности жильцов в финансировании расходов, связанных с улучшением состояния жилищного фонда, и др.

Согласно разработанной методике одним из основных критериев эффективности функционирования ТС считается повышение уровня возмещения затрат по содержанию и эксплуатации жилищного фонда за счет дополнительных доходов ТС при одновременном снижении уровня возмещения затрат из средств бюджета и населения.

Методика оценки эффективности функционирования ТС была апробирована в некоторых товариществах г. Минска, в результате чего были получены следующие результаты:

- высокие показатели бюджетной и экономической эффективности в расчетном периоде (январь—сентябрь 2009 г.) были достигнуты ТС «Наш квартал», которое сумело отказаться от дотаций, уменьшив тем самым нагрузку по финансированию ЖКУ на государство, не увеличив при этом нагрузку на жильцов (уровень бюджетной зависимости в сентябре 2009 г. составил 0 % по сравнению с 7,9 % в начале года). Такого эффекта товариществу удалось достичь благодаря привлечению дополнительных доходов (от сдачи в аренду нежилых помещений, процентов по депозиту). Доходы ТС превысили расходы на 7 413 594 руб. и уровень самоокупаемости составил 1,03, что свидетельствует о полной самоокупаемости ТС. Несмотря на то что стоимость обслуживания 1 м²

общей площади в ТС выросла за анализируемый период с 981 до 1030 руб./м², платежи жильцов за 1 м² снизились с 852,7 до 814,3 руб./м². Это связано с тем что рост расходов покрывался за счет дополнительных доходов ТС: уровень возмещения расходов ТС за счет дополнительных доходов вырос в данном периоде с 5 до 15,3 %, уровень возмещения расходов за счет жильцов сократился с 86,9 до 79 %;

- бюджетный эффект ТС здания по ул. Бурдейного, 37 заключался в уменьшении уровня бюджетной зависимости с 27 до 17,3 %. Уровень возмещения затрат жильцами увеличился с 73 до 82,6 %, при этом платежи жильцов за 1 м² общей площади снизились с 478,8 до 467,4 руб./м². Достигнуто это было благодаря сокращению расходов ТС, в результате чего была также снижена стоимость обслуживания 1 м² общей площади с 656 до 565 руб./м².

Апробация методики оценки эффективности функционирования ТС показала, что разработанные показатели позволяют не только определить результативность деятельности ТС, но и проанализировать, за счет чего были получены основные результаты. Помимо этого она показала роль, которую могут играть ТС в реформировании ЖКХ страны, в переходе его в режим безубыточного функционирования, уменьшении дотационной составляющей в финансировании ЖКУ, повышении качества оказываемых услуг без увеличения при этом финансовой нагрузки на население.

В четвертой главе **«Предложения по развитию товариществ собственников жилых домов в Республике Беларусь»** сформулированы предложения по преодолению негативных тенденций развития и совершенствованию механизма государственного регулирования ТС в стране.

В результате проведенного исследования было выявлено, что для дальнейшего развития ТС в Республике Беларусь и их эффективного участия в реформировании ЖКХ необходимо решение существующих проблем и создание определенных условий для благоприятного развития. Определена совокупность мер социально-экономического (повышение степени информированности населения в области управления недвижимым имуществом; создание стимулов для ведения ТС хозяйственной деятельности), нормативно-правового (совершенствование законодательства) и организационного (подготовка инструкций для ТС о порядке расчета и уплаты налогов; подготовка специалистов по управлению жилищным фондом; создание условий для создания ТС в старых домах) характера, которые способствуют решению имеющихся проблем. Реализация разработанных предложений требует непосредственного участия государства, в связи с чем в диссертации сформулированы рекомендации по совершенствованию механизма государственного регулирования деятельности ТС (рисунок 4).

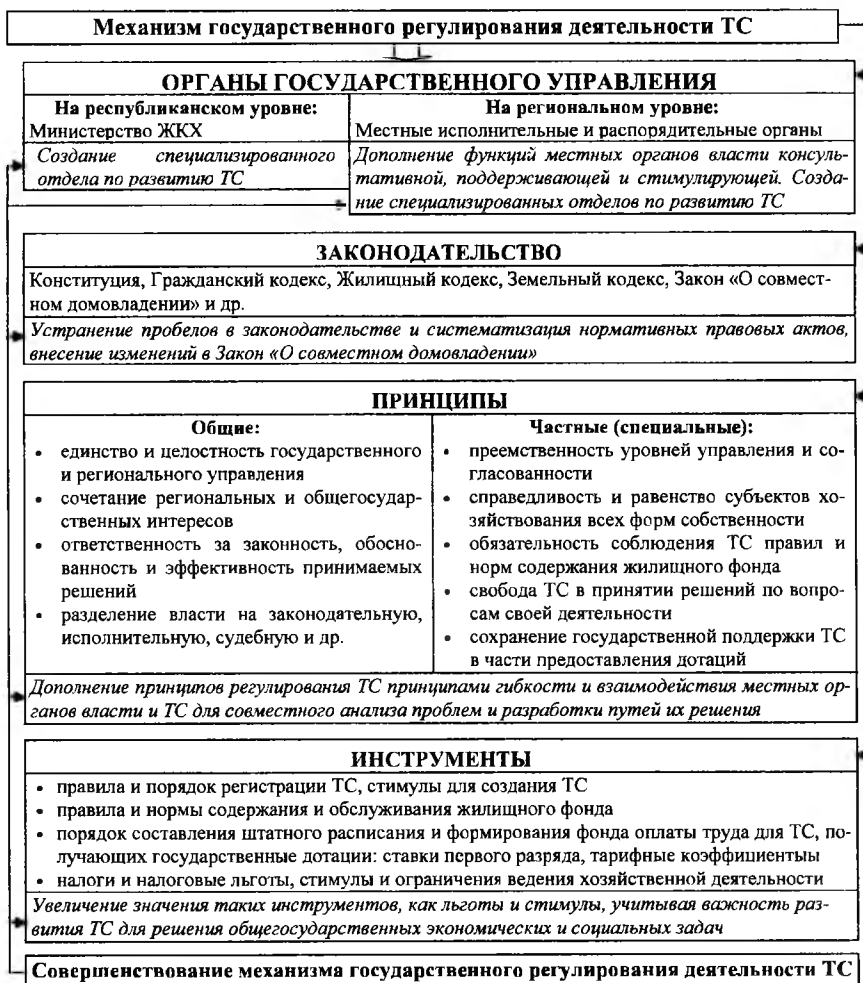


Рисунок 4 — Механизм государственного регулирования деятельности ТС в Республике Беларусь и его совершенствование

Переход одного ТС на полную самокупаемость благодаря привлечению дополнительных доходов приводит к экономии бюджета в среднем до 25,5 млн руб. в год, поэтому представляется целесообразной разработка действенного механизма экономического стимулирования хозяйственной деятельности товариществ, который может включать: полное освобождение от налогов в течение первых лет ведения хозяйственной деятельности и льготный режим налогообложения в последующем, предоставление льготных кредитов на реализа-

цию проектов, возможности использования придомовой территории, подвальных и чердачных помещений и т.д. Поскольку ТС является некоммерческой организацией и призвано решать важные социально-экономические задачи, государству следует рассматривать его не как источник пополнения бюджета в случае ведения им хозяйственной деятельности, а как способ решения важной социальной проблемы по обеспечению качественного обслуживания и воспроизводства жилищного фонда и сокращения расходов бюджета на эти цели.

Реализация разработанных предложений по преодолению негативных тенденций развития и совершенствованию механизма государственного регулирования ТС в Республике Беларусь позволит создать необходимые условия для эффективного развития товариществ в Республике Беларусь, что будет способствовать в перспективе освобождению республиканского и местного бюджетов от расходов, связанных с содержанием и обслуживанием жилищного фонда, обеспечению воспроизводства жилищного фонда за счет рыночных институтов и механизмов хозяйствования, повышению эффективности управления и качества обслуживания жилищного фонда и, как следствие, улучшению технического состояния жилья и элементов инженерной инфраструктуры, а также оздоровлению всей отрасли жилищно-коммунального хозяйства благодаря развитию эффективно функционирующего рынка жилищно-коммунальных услуг.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основные научные результаты диссертации.

1. Определена специфика оценки эффективности ТС, обусловленная особенностями данной организации и заключающаяся в необходимости применения комплексного подхода. Предложен комплексный подход к определению и оценке эффективности ТС, раскрывающий понятия «эффективность создания ТС» и «эффективность функционирования ТС». Эффективность создания ТС определяется как возможность и целесообразность преобразования жилого дома в ТС с социальной, технической и экономической точек зрения. Под эффективностью функционирования ТС предлагается понимать совокупность абсолютных и относительных показателей, характеризующих достижение основной цели его деятельности и позволяющих определить бюджетный, экономический, технический и социальный эффекты.

Выделены функции государства в области обеспечения эффективности ТС, которые классифицируются в зависимости от стадии развития товариществ, что имеет важное практическое значение для разработки политики государства в области развития ТС [3, 13, 14, 16].

2. Разработана методика оценки эффективности создания ТС в жилом доме. Новизна и особенность данной методики заключается в том, что она основана на комплексном подходе и предполагает проведение поэтапной оценки возможности создания в жилом доме ТС с социальной (оценка степени готовности жильцов с применением методов экспертных оценок), технической (оценка технических характеристик домовладения и сравнение площади дома с допустимой минимальной, достаточной для создания в нем эффективного ТС) и экономической (сопоставление будущих доходов и расходов ТС с учетом дополнительных доходов и возможных источников экономии) точек зрения, а также оценки целесообразности создания ТС с экономической (расчет возможного уменьшения стоимости обслуживания), технической (расчет показателей возможного улучшения состояния жилищного фонда) и социальной (оценка повышения комфортности проживания с применением экспертных методов) точек зрения. Использование разработанной методики позволяет на первом этапе оценить возможность создания в конкретном доме ТС с учетом присущих ему особенностей и принять экономически обоснованное управленческое решение по данному вопросу, и на втором — предоставить оценку основных преимуществ данной организации как дополнительного стимула собственникам для преобразования своих домов в ТС [3, 13, 17].

3. Разработана методика оценки эффективности функционирования ТС, основанная на применении комплексного подхода и включающая совокупность абсолютных и относительных показателей для оценки бюджетного (сумма бюджетных ассигнований и налоговых поступлений в бюджет и их изменение; уровень бюджетной зависимости и ее изменение и др.), экономического (изменение стоимости фондов домовладения и стоимости обслуживания 1 м² общей площади; уровень самоокупаемости; уровень возмещения затрат жильцами; уровень возмещения затрат за счет дополнительных доходов; показатели качества услуг), технического (нормативный срок службы жилого дома и элементов инженерной инфраструктуры и его изменение; количество теплопотерь, энергозатрат; частота аварий, протечек и прочих неисправностей и их изменение и др.) и социального (комфортность проживания; степень удовлетворенности жильцов; активность населения и др.) эффектов. Использование разработанной методики позволяет дать комплексную объективную оценку эффективности проводимой управляющим персоналом политики и степени использования всех возможностей и преимуществ данной организации по управлению и обслуживанию жилищного фонда.

Апробация разработанной методики на фактических данных некоторых товариществ подтвердила ее состоятельность и определила роль, которую могут играть ТС в реформировании ЖКХ, в переходе его в режим безубыточного

функционирования, уменьшении дотационной составляющей в финансировании ЖКУ, повышении качества услуг и комфортности проживания без увеличения при этом финансовой нагрузки на население [3, 13, 15].

4. Разработаны предложения по преодолению выявленных негативных тенденций развития ТС в республике и решению проблем (социально-психологических, экономических, юридических, организационных, частных (характерных для старых домов), включающие совокупность мер социально-экономического (активизация информирования населения о новых формах управления жилищным фондом; стимулирование хозяйственной деятельности в ТС); нормативно-правового (совершенствование законодательства) и организационного (подготовка инструкций для ТС о порядке расчета и уплаты налогов; подготовка высококвалифицированных специалистов; создание условий для организации ТС в старых домах и др.) характера. Для реализации указанных предложений разработаны рекомендации по совершенствованию механизма государственного регулирования деятельности ТС, включающие: 1) создание специализированного отдела по координации деятельности ТС при Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь; 2) дополнение функций местных органов власти в области регулирования деятельности ТС консультативной, поддерживающей и стимулирующей функциями, а также создание специализированных отделов по развитию ТС при областных, районных и городских исполкомах; 3) систематизацию актов законодательства и устранение пробелов в действующих нормативных правовых документах, внесение изменений в Закон Республики Беларусь «О совместном домовладении»; 4) дополнение принципов регулирования деятельности ТС принципами гибкости и взаимодействия местных органов власти и ТС для совместного анализа проблем и разработки направлений и путей их решения; 5) усиление значения таких инструментов государственного регулирования деятельности ТС, как льготы и стимулы, учитывая важность развития ТС для решения общегосударственных экономических и социальных задач.

Реализация разработанных предложений позволит создать необходимые условия для эффективного развития товариществ собственников жилых домов в республике, а также ускорить процесс их внедрения в экономику страны, что будет способствовать достижению цели и решению задач, определенных в Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года (создание конкуренции на рынке ЖКУ, повышение качества услуг, обеспечение воспроизводства жилищного фонда и др.), а также в Программе социально-экономического развития Республики Беларусь до 2015 года (повышение уровня возмещения затрат на ЖКУ населением до 60 %) [1, 2, 5, 7, 8, 12, 14].

Рекомендации по практическому использованию результатов. Предложенная методика оценки эффективности создания ТС в жилом доме может быть использована инициаторами данного процесса, методика оценки эффективности функционирования ТС может быть использована органами государственного управления, а также управляющим персоналом ТС. Разработанные предложения по преодолению негативных тенденций развития и совершенствованию механизма государственного регулирования деятельности ТС могут представлять практический интерес для республиканских и местных органов государственного управления. Разработанные рекомендации апробированы и используются в деятельности РСПОО «Совместное домовладение», что подтверждено актом о внедрении от 03.08.2010 г., основные научные результаты исследования внедрены в учебный процесс УО «Белорусский государственный экономический университет», что подтверждено актом о внедрении от 30.11.2010 г. Возможность практического использования результатов исследования подтверждается соответствующими справками ЖЭО ОДО «Аймалин-М» от 31.08.2010 г., ТС «Забудовец 2009» от 10.08.2010 г., ТС здания по ул. Могилевская, 18 от 11.08.2010 г., ТС здания по ул. Бурдейного, 37 от 09.07.2010 г.

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ СОИСКАТЕЛЯ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи в научных рецензируемых журналах

1. Буховец, Т.В. Эффективность управления жилищным фондом путем создания товариществ собственников жилья / Т.В. Буховец // Тр. Белорус. гос. технол. ун-та. Сер. экономика и упр. — 2004. — Вып. XII. — С. 413—418.
2. Буховец, Т.В. Совершенствование законодательства Республики Беларусь, регулирующего отношения о совместном домовладении / Т.В. Буховец // Юрид. журн. — 2005. — № 4. — С. 68—70.
3. Буховец, Т.В. Эффективность товариществ собственников жилья, их роль в системе жилищно-коммунального хозяйства / Т.В. Буховец // Тр. Минск. ин-та упр. — 2006. — № 1. — С. 93—100.
4. Буховец, Т.В. Развитие самоуправления в жилищном секторе / П.С. Гейзлер, Т.В. Буховец // Вестн. Брян. гос. ун-та. — 2006. — № 3. — С. 160—162.
5. Буховец, Т.В. Становление и развитие совместных домовладений в Республике Беларусь / Т.В. Буховец // Весн. Беларус. дзярж. экан. ун-та. — 2006. — № 5 (58). — С. 22—27.

6. Буховец, Т.В. Развитие самоуправления в жилищном секторе / П.С. Гейзлер, Т.В. Буховец // Финансово-экономические аспекты развития региона: сб. науч. тр. / Брян. гос. ун-т им. акад. И.Г. Петровского ; под общ. ред. А.И. Захарова. — Брянск, 2007. — С. 172—175.

7. Буховец, Т.В. Эффективность создания и функционирования товариществ собственников жилых домов / Т.В. Буховец // Менеджмент и маркетинг: опыт и проблемы : сб. науч. тр. / Белорус. гос. экон. ун-т ; под общ. ред. И.Л. Акулича. — Минск, 2011. — С. 36—40.

Материалы конференций

8. Буховец, Т.В. Проблемы создания товарищества собственников в домах с большим сроком эксплуатации / Т.В. Буховец // Актуальные проблемы современной экономики : материалы Респ. конф. молодых ученых, Минск, 23 дек. 2003 г. / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: В.Н. Шимов [и др.]. — Минск, 2004. — С. 37—38.

9. Буховец, Т.В. Товарищество собственников жилья: перспектива развития в Республике Беларусь / Т.В. Буховец // Актуальные проблемы рыночной экономики : материалы науч.-практ. конф. молодых ученых, Бобруйск, 22—24 апр. 2004 г. : в 2 ч. / Белорус. гос. экон. ун-т, Бобруйск. фил. ; под ред. Н.С. Недашковской. — Минск, 2004. — Ч. 1. — С. 128—130.

10. Буховец, Т.В. Управление жилищным фондом в рамках Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года / Т.В. Буховец // Экономика, оценка и управление недвижимостью : материалы Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 1—3 дек. 2004 г. / Белорус. гос. техн. ун-т ; редкол.: И.М. Жарский [и др.]. — Минск, 2004. — С. 107—112.

11. Буховец, Т.В. Развитие рынка жилищно-коммунальных услуг Республики Беларусь / П.С. Гейзлер, Т.В. Буховец // Белорусская модель социально-экономического устойчивого инновационного развития: формирование и пути реализации : сб. материалов Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 19—22 апр. 2006 г. / Ин-т экономики НАН Беларуси, Белорус. гос. экон. ун-т, Белорус. экон. журн. ; науч. ред.: М.В. Мясникович [и др.]. — Минск, 2006. — С. 453—455.

12. Буховец, Т.В. Направления повышения эффективности товариществ собственников жилых домов в Республике Беларусь / Т.В. Буховец // Экономика глазами молодых : материалы III Междунар. экон. форума молодых ученых,

Вилейка, 28—30 мая 2010 г. / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: Г.А. Короленок (отв. ред.) [и др.]. — Минск, 2010. — С. 112—114.

13. Буховец, Т.В. Специфика оценки эффективности товарищества собственников жилья / Т.В. Буховец // Современные проблемы экономики, менеджмента и маркетинга : материалы XVI Междунар. науч.-практ. конф., Нижний Тагил, 4—5 июня 2010 г. / Нижнетагил. технол. ин-т (филиал) Урал. гос. техн. ун-та — УПИ ; редкол.: М.М. Щербинин [и др.]. — Нижний Тагил, 2010. — С. 57—59.

14. Буховец, Т.В. Государственное регулирование деятельности товариществ собственников жилых домов в Республике Беларусь / Т.В. Буховец // Проблемы прогнозирования и государственного регулирования социально-экономического развития : материалы XI Междунар. науч. конф., Минск, 14—15 окт. 2010 г. : в 5 т. / НИЭИ М-ва экономики Респ. Беларусь ; редкол.: А.В. Червяков [и др.]. — Минск, 2010. — Т. 2. — С. 212—213.

15. Буховец, Т.В. Комплексный подход к оценке эффективности функционирования товарищества собственников жилого дома / Т.В. Буховец // Устойчивый рост национальной экономики: инновации и конкурентоспособность : материалы II Междунар. науч.-практ. конф. аспирантов и молодых ученых, Минск, 24—25 нояб. 2010 г. / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: Г.А. Короленок (отв. ред.) [и др.]. — Минск, 2010. — С. 25—27.

16. Буховец, Т.В. Институциональные преобразования в жилищной сфере как одно из направлений государственной региональной политики / Т.В. Буховец // Экономический рост Республики Беларусь: глобализация, инновационность, устойчивость : материалы IV Междунар. науч.-практ. конф., Минск, 19—20 мая 2011 г. : в 2 т. / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: В.Н. Шимов (отв. ред.) [и др.]. — Минск, 2011. — Т. 1. — С. 248—249.

17. Буховец, Т.В. Оценка эффективности преобразования жилого дома в товарищество собственников с использованием комплексного подхода / Т.В. Буховец // Современные проблемы экономики, менеджмента и маркетинга : материалы XVII Междунар. науч.-практ. конф., Нижний Тагил, 3—4 июня 2011 г. / Нижнетагил. технол. ин-т (филиал) Урал. федерал. ун-та им. первого Президента России Б.Н. Ельцина ; редкол.: М. Щербинин, Л.В. Юрьева, Н.В. Павлов. — Нижний Тагил, 2011. — С. 87—90.

18. Буховец, Т.В. Развитие инновационной деятельности в жилищно-коммунальном хозяйстве и участие в ней товариществ собственников жилых домов // Экономика глазами молодых : материалы IV Междунар. экон. форума молодых ученых, Вилейка, 3—5 июня 2011 г. / Белорус. гос. аграр. техн. ун-т ; редкол.: Г.А. Короленок (отв. ред.) [и др.]. — Минск, 2011. — С. 374—377.



Бухавец Таццяна Валер'еўна

Таварыства ўласнікаў жыллага дома (жылых дамоў): ацэнка эфектыўнасці і асноўныя тэндэнцыі развіцця ў Рэспубліцы Беларусь

Ключавыя словы: сумеснае домаўладанне, таварыства ўласнікаў, жыллёва-камунальная гаспадарка, жыллёва-камунальныя паслугі, жыллёвы фонд, нерухомасць, эфектыўнасць.

Мэта даследавання: распрацоўка тэарэтыка-метадычных палажэнняў і практычных рэкамендацый па ацэнцы эфектыўнасці і развіцці таварыстваў уласнікаў (ТУ) жылых дамоў ў Рэспубліцы Беларусь.

Метады даследавання: сістэмны падыход, назіранне, аналіз, сінтэз, параўнанне, лагічнае абагульненне, метады эканамічнага і статыстычнага аналізу, метады эмпірычнага даследавання.

Атрыманыя вынікі і іх навізна: распрацоўка комплекснага падыходу да вызначэння і ацэнкі эфектыўнасці ТУ з улікам спецыфікі гэтых арганізацый, у рамках якога раскрыты паняцці «эфектыўнасць стварэння ТУ» і «эфектыўнасць функцыянавання ТУ», прапанаваны класіфікацыя эфектыўнасці ТУ і асноўныя крытэрыі ацэнкі; вылучэнне функцый дзяржавы ў забеспячэнні эфектыўнага развіцця ТУ; распрацоўка метадыкі ацэнкі эфектыўнасці стварэння ТУ, у якую ўваходзяць сукупнасць паслядоўных этапаў і метадаў ацэнкі; распрацоўка метадыкі ацэнкі эфектыўнасці функцыянавання ТУ, у якую ўваходзяць сукупнасць абсалютных і адносных паказчыкаў ацэнкі бюджэтнага, эканамічнага, тэхнічнага і сацыяльнага эфекту; распрацоўка прапаноў па пераадоленні негатыўных тэндэнцый развіцця і ўдасканаленні механізму дзяржаўнага рэгулявання ТУ ў Рэспубліцы Беларусь.

Ступень выкарыстання: вынікі праведзенага даследавання выкарыстоўваюцца ў дзейнасці РСАГА «Сумеснае домаўладанне», ЖЭА ТДА «Аймалін-М», таварыствамі ўласнікаў жылых дамоў у г. Мінску, а таксама ў навучальным працэсе УА «Беларускі дзяржаўны эканамічны ўніверсітэт».

Галіна прымянення: у навуковых даследаваннях, практычнай дзейнасці ініцыятарамі стварэння таварыстваў уласнікаў у жылых дамах, а таксама кіруючым персаналам ТУ, навучальным працэсе вышэйшых навучальных устаноў, дзейнасці органаў дзяржаўнага кіравання.

РЕЗЮМЕ

Буховец Татьяна Валерьевна

Товарищество собственников жилого дома (жилых домов): оценка эффективности и основные тенденции развития в Республике Беларусь

Ключевые слова: совместное домовладение, товарищество собственников, жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальные услуги, жилищный фонд, недвижимость, эффективность.

Цель исследования: разработка теоретико-методических положений и практических рекомендаций по оценке эффективности и развитию товариществ собственников жилых домов в Республике Беларусь.

Методы исследования: системный подход, наблюдение, анализ, синтез, сравнение, логическое обобщение, методы экономического и статистического анализа, методы эмпирического исследования.

Полученные результаты и их новизна: разработка комплексного подхода к определению и оценке эффективности ТС с учетом специфики данных организаций, в рамках которого раскрыты понятия «эффективность создания ТС» и «эффективность функционирования ТС», предложена классификация эффективности ТС и основные критерии оценки; выделение функций государства в обеспечении эффективного развития ТС; разработка методики оценки эффективности создания ТС, включающей совокупность последовательных этапов и методов оценки; разработка методики оценки эффективности функционирования ТС, включающей совокупность абсолютных и относительных показателей оценки бюджетного, экономического, технического и социального эффектов; разработка предложений по преодолению негативных тенденций развития и совершенствованию механизма государственного регулирования ТС в Республике Беларусь.

Степень использования: результаты проведенного исследования используются в деятельности РСПОО «Совместное домовладение», ЖЭО ОДО «Ай-малин-М», товариществами собственников жилых домов в г. Минске, а также в учебном процессе УО «Белорусский государственный экономический университет».

Область применения: в научных исследованиях, практической деятельности инициаторами создания товариществ собственников в жилых домах, а также управляющим персоналом ТС, учебном процессе высших учебных заведений, деятельности органов государственного управления.

SUMMARY

Buhovets Tatyana Valerevna

Partnership of houseowners: evaluation of the effectiveness and the main trends of development in the Republic of Belarus

Key words: condominium (joint houseownership), houseowners' partnership (HP) (association of houseowners), housing and communal services, housing, real estate, efficiency.

The purpose of the research: the development of theoretical and methodological provisions and practical recommendations for effectiveness evaluating and development of houseowners' partnership in the Republic of Belarus.

Methods of the research: system approach, observation, analysis, synthesis, comparison, logic summarizing, methods of economic and statistical analysis, methods of empirical research.

The results and their novelty: working out of the complex approach to the definition and estimation of the HP efficiency, based on the specificity of the given organizations, within which the definitions of the «efficiency of houseowners' partnership creation» and the «efficiency of houseowners' partnership functioning» are opened, the classification of the HP efficiency and the basic criteria for the evaluation are offered; highlighting the state's functions in ensuring the effective development of associations of houseowners; development of the methodology for the evaluation of the effectiveness of the HP creation, which includes the complex of consecutive stages and methods of assessment; working out of the technique for the houseowners' associations performance estimation including system of absolute and relative indicators for assessment of the budgetary, economic, technical and social effects; working out of proposals on overcoming of negative tendencies of HP development and improvement of the mechanism of their state regulation in the Republic of Belarus.

Degree of use: the results of the research are used in the activity of the Republic joint enlighten public association "Condominium", house-operating organization supplementary liability company "Aymalin-M", by the houseowners' associations and within the study process in the Belarusian state economic university.

Area of application: in scientific research, in practical activity by the initiators of the establishment of houseowners' associations, as well as by managing staff of houseowners' partnership, in the educational process in the institutions of higher education and in the bodies of state governance activities.

Редактор *Е.Г. Сазончик*
Корректор *Е.И. Кожушко*
Технический редактор *О.В. Амбарцумова*
Компьютерный дизайн *Н.А. Лиходиевская*

Подписано в печать 30.05.2012. Формат 60×84/16. Бумага офсетная. Гарнитура Times New Roman. Офсетная печать. Усл. печ. л. 1,6. Уч.-изд. л. 1,4. Тираж 66 экз. Заказ 123

УО «Белорусский государственный экономический университет».
Лицензия издательская № 02330/0494500 от 08.04.2009.
220070, Минск, просп. Партизанский, 26.

Отпечатано в УО «Белорусский государственный экономический университет».
Лицензия полиграфическая № 02330/0494173 от 03.04.2009.
220070, Минск, просп. Партизанский, 26.