

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
Старооскольский филиал  
( С О Ф Н И У « Б е л Г У » )

ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ  
КАФЕДРА ЭКОНОМИКИ, ИНФОРМАТИКИ И МАТЕМАТИКИ

**ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ГОРОДА  
(НА ПРИМЕРЕ ТСЖ» ЮЖНЫЙ – ЖИЛЬЕ»)**

Выпускная квалификационная работа  
обучающегося по направлению подготовки  
38.03.01 Экономика  
профиль Экономика городского хозяйства  
заочной формы обучения, группы 92071252  
Миронов Иван Робертович

Научный руководитель  
ст. преподаватель  
Ларин А.И.

СТАРЫЙ ОСКОЛ 2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИЕЙ В СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА.....	6
1.1. Организационно-правовые основы деятельности товарищества собственников жилья на рынке жилищно – коммунальных услуг.....	6
1.2. Основные направления управления в сфере жилищно-коммунального комплекса.....	8
1.3. Оценка эффективности деятельности товарищества собственников жилья.....	19
2. АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЮЖНЫЙ-ЖИЛЬЕ».....	23
2.1. Организационно-экономическая характеристика ТСЖ «Южный-жилье».....	23
2.2. Анализ системы управления деятельностью ТСЖ «Южный-жилье».....	28
2.3. Мероприятия по совершенствованию системы управления товариществом собственников жилья.....	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	53
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	60

Жилищная политика является одним из ключевых элементов социально - экономической деятельности государства, которая оказывает существенное влияние на ситуацию в обществе.

В период реформирования жилищно-коммунального комплекса и значительного повышения размеров платы за жилые помещения и коммунальные услуги проблемы экономического развития жилищно-коммунального хозяйства являются постоянной обсуждаемой темой. Таким образом, настоятельной необходимостью в современных условиях выступает исследование закономерностей, а также научная разработка основных способов оптимизации управления системой управления ЖКХ.

К институтам управления и развития в области Жилищно-коммунального хозяйства относится Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства. Важнейшая задача институтов развития - создать условия для реализации долгосрочных инвестиционных проектов, модернизация жилищно-коммунального хозяйства, создание комфортной городской среды для человека и эффективного жилищно-коммунального хозяйства, формирование гибкой системы расселения населения.

Основные направления управления в сфере жилищно-коммунальном комплексе определяются Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунального хозяйства Министерством регионального развития Российской Федерации.

Жилищная политика, проводимая правительством Белгородской области, направлена на создание условий для обеспечения всех категорий населения доступным, качественным и благоустроенным жильем. Решение жилищной проблемы является одним из основных направлений реализации Программы улучшения качества жизни населения области.

При этом организация финансирования содержания и ремонта жилищного фонда должна обеспечивать его надлежащее использование и

сохранность, учитывающая реальные условия финансирования жилищной сферы на местах и предусматривающая возможность изменения условий финансирования и конкретного перечня работ, подлежащих выполнению.

Экономический кризис ставит перед ТСЖ серьезные задачи по управлению и по повышению качества услуг по техническому обслуживанию многоквартирных домов, экономии всех видов затрат, повышение качества и ответственности труда сотрудников по проведению работ по техническому обслуживанию и ремонту.

Степень научной изученности. Вопросы совершенствования системы управления в товариществах собственников жилья рассматривают в своих работах Блохин А.В., Васильев М.В., Вяткина Е.А., Горобец С.А., Козлов В.А., Кондратьева М.Н., Кушнаренко Т.В., Примак Л.М., Симонов Ю.Ф., Тихомиров М.Ю.

Цель исследования - выявление путей совершенствования системы управления товариществом собственников жилья (ТСЖ).

Цель определяет постановку и решение следующих задач:

- рассмотреть теоретические основы управления организацией в системе жилищно - коммунального хозяйства;
- провести анализ системы управления деятельностью ТСЖ «Южный-жилье»;
- разработать мероприятия по совершенствованию системы управления товариществом собственников жилья.

Объект исследования - Товарищество собственников жилья «Южный-жилье» г. Старый Оскол Белгородской области.

Предметом исследования является система управления деятельностью товарищества собственников жилья по содержанию и ремонту жилищного фонда.

Теоретическая и методологическая база исследования: отечественные и зарубежные авторы в области тех отраслей и направлений науки.

Научные методы исследования. В качестве основных методов исследования использовались общенаучные методы: наблюдения, группировки, обобщения, методы технико-экономического и финансового анализа, системный подход, методы принятия решений, метод экспертных оценок и другие методы.

Информационная база исследования: уставные документы УК, официальные материалы о деятельности предприятия, статистические данные государственных органов статистики, муниципальных органов власти, материалы периодических изданий. Для исследования и для характеристики объекта и предмета исследования использовались данные финансовой и управленческой отчетности управляющей компании, результаты собственных исследований автора.

Структура работы состоит из введения, 2 глав, 6 вопросов, заключения, библиографического списка использованных источников и приложений.

Основное содержание работы изложено на 59 страницах компьютерного текста, включает 12 таблиц, 3 рисунка.

# 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИЕЙ В СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

## 1.1. Организационно-правовые основы деятельности товарищества собственников жилья на рынке жилищно – коммунальных услуг

Система ЖКХ – это единственная сфера, которая затрагивает всех жителей страны.

За последние десятилетие в сфере жилищно-коммунального хозяйства РФ (далее ЖКХ) создана необходимая рыночная инфраструктура и институты функционирования, к которым относится:

- Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства;
- Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства;
- Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Жилищно-коммунальное хозяйство РФ характеризуется следующим:

- низкий уровень экономического и жилищного контроля за деятельностью предприятий ЖКХ;
- износ производственного оборудования предприятий ЖКХ составил 70 процентов;
- возрастает аварийность в системах коммунальной инфраструктуры;
- питьевая вода, в основном, не отвечает санитарным требованиям;
- зависимость от импорта оборудования, технологий;
- высокие потери энергетических ресурсов и воды;
- значительное ухудшение экологического состояние водных объектов, особенно источников питьевого водоснабжения;
- замедление технического перевооружения и реконструкции отрасли;
- рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги;
- внедрение иностранных инвестиций для контроля за источниками коммунальных ресурсов для предприятий ЖКХ.

Характеристика условий функционирования предприятий жилищно-коммунального комплекса страны заключается в следующем: падение уровня доходов населения; возможное ухудшение экономических условий функционирования организаций коммунального комплекса; сокращение достаточных доходов от предоставленных жилищно-коммунальных услуг; сокращение инвестиций в основные производственные фонды в объемах, необходимых не только для развития инфраструктуры, но и для ее поддержки.

Цель управления многоквартирным домом состоит в обеспечении благоприятных и безопасных условий проживания граждан, в надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме, в решении вопросов пользования имуществом собственников многоквартирного дома, в предоставлении коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Направления развития жилищно-коммунального хозяйства РФ:

1. Развитие конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда.
2. Развитие системы управления имущественным комплексом коммунальной сферы с использованием концессионных соглашений и иных механизмов государственно-частного партнерства.
3. Завершение перевода льгот и субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг в денежную форму, составляющего основу реформы жилищно-коммунального хозяйства.
4. Развитие системы ресурсо- и энергосбережения. Контроль над объемами фактически использованного ресурса обеспечивается путем организации общедомового и индивидуального приборного учета [11].

Целями совершенствования механизма управления жилищно-коммунального хозяйства является: повышение качества жилищно-коммунальных услуг; программы энерго- и ресурсосбережения; развитие

коммунальных систем для обеспечения жилищного строительства; обеспечение социальных гарантий малообеспеченным гражданам.

В зависимости от целей использования жилищный фонд в стране подразделяется на: жилищный фонд социального использования; специализированный жилищный фонд; индивидуальный жилищный фонд; жилищный фонд коммерческого использования.

Цели и задачи ЖКХ на современном этапе отражены в Концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы» (распоряжение Правительства Российской Федерации от 02. 02. 2010 г. № 102-р) [11].

Таким образом, товарищество собственников жилья выступает одной из организационно-правовых форм предприятий в системе ЖКХ РФ и является эффективной формой управления общим имуществом собственников жилья.

## 1.2. Основные направления управления в сфере жилищно-коммунального комплекса

Любая деятельность по управлению имеет определенные цели и задачи. Так, управление многоквартирным домом осуществляется в целях обеспечения: благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Управление многоквартирным домом, жилые и нежилые помещения в котором принадлежат различным собственникам, может осуществляться только на основе единых условий, согласованных ими. Собственники могут вырабатывать эти условия сами или делегировать свои права по их формированию уполномоченному ими лицу, которое и будет представлять



интересы всех собственников при выборе и заключении договоров с управляющими компаниями.

Жилищный кодекс РФ регулирует основные направления управления в сфере жилищно-коммунального комплекса и многоквартирными домами собственников жилья через следующие инструменты управления: выбор способа управления многоквартирным домом; общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом; совет многоквартирного дома; управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности; непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме; создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами [2].

Возможные способы управления многоквартирным домом собственниками помещений закреплены в статье 161 ЖК РФ: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, либо специализированным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные лица несут ответственность: за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованием технических регламентов, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме; за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации; за выполнение Правил

предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД [2].

Управление многоквартирным домом собственниками помещений представлено на рисунке 1.1.

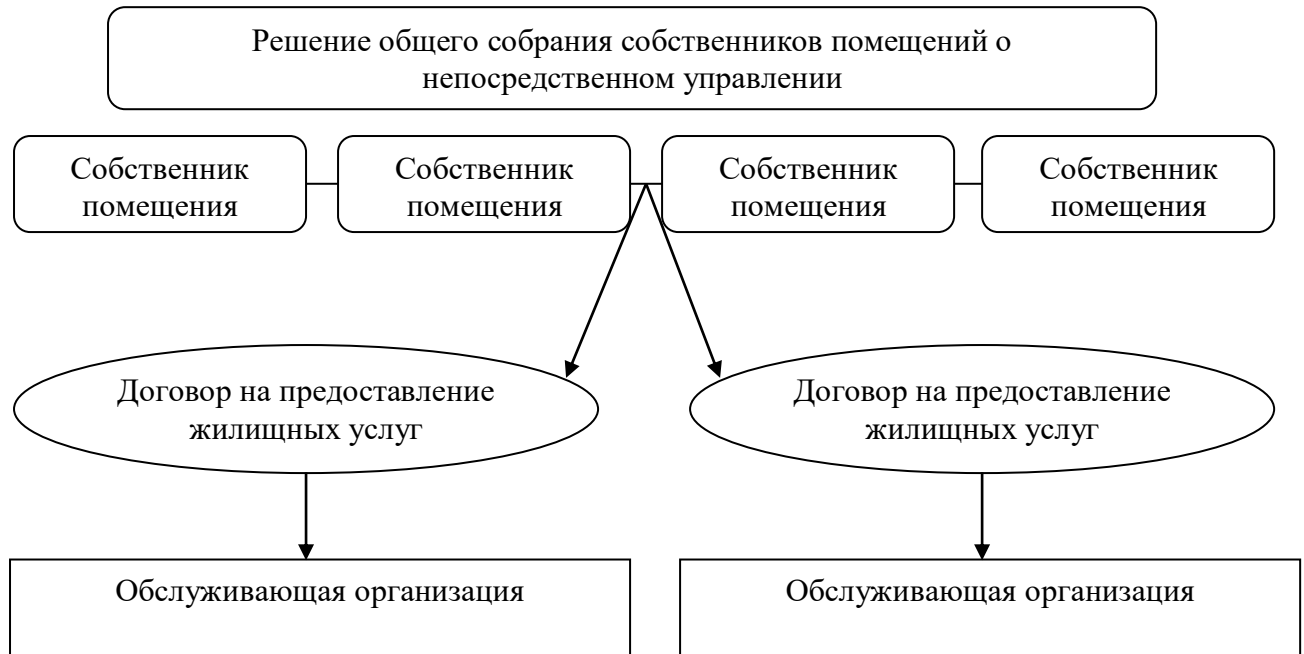


Рис. 1.1- Управление многоквартирным домом собственниками помещений

Орган местного самоуправления проводит открытый конкурс, установленный Правительством Российской Федерации по отбору управляющей организации.

Непосредственное управление многоквартирным домом осуществляется собственниками помещений на основании статьи 164 ЖК РФ.

Плюсы и минусы непосредственного управления жилым многоквартирным домом собственниками помещений состоят в следующем:

(+): Собственник помещения не несет расходов на содержание управляющей компании и не платит членские взносы в ТСЖ.

Все отношения с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями проходят с согласия собственника помещения.

(-): Собственник помещения самостоятельно заключает все договора с

обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, что приводит к дополнительным затратам времени и сил.

Управление многоквартирным домом с помощью ТСЖ представлено на рис.1.2.

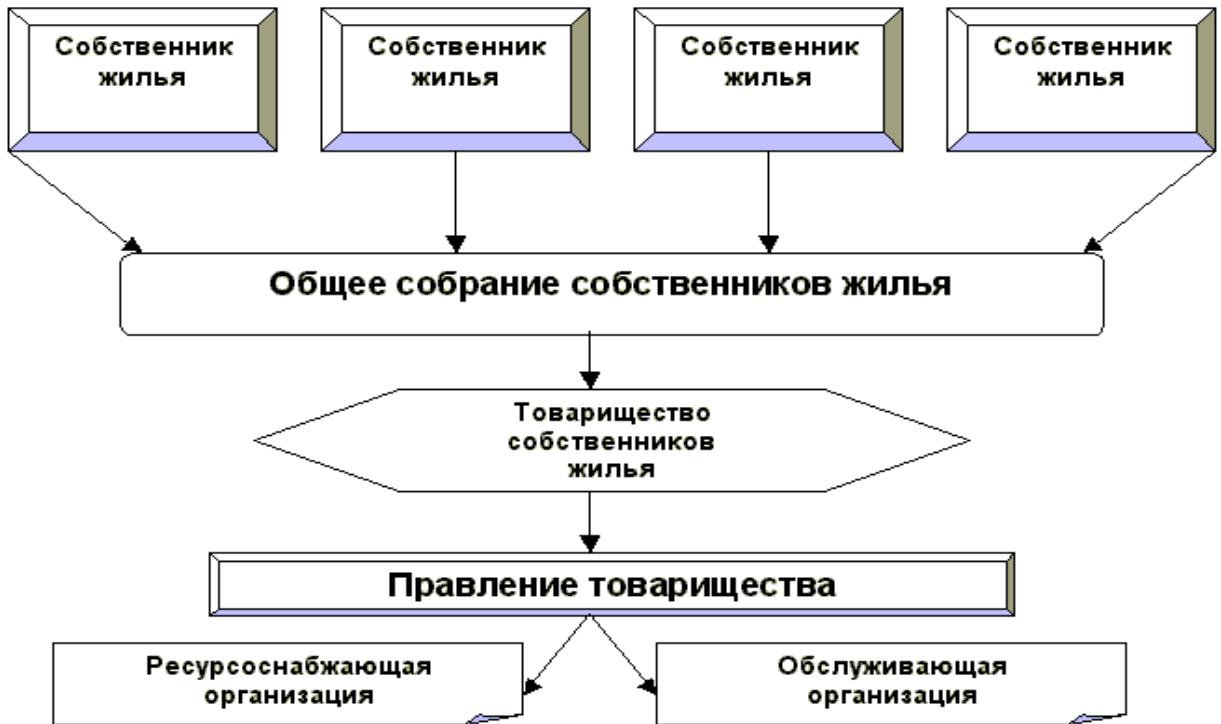


Рис. 1.2 - Управление многоквартирным домом ТСЖ

Субъектом управления при управлении домом, являются собственники помещений в многоквартирном доме (первичный субъект), или лица, привлеченные ими для управления домом (опосредованный субъект). В некоторых случаях субъектом управления многоквартирным домом могут быть органы местного самоуправления (в случае, если собственники сами не выбирают способ управления домом, за них управляющую компанию выбирают органы местного самоуправления).

Субъект управления: осуществляет управленческую и организационную работу; принимает решения; обеспечивает достижение поставленных целей.

Любая деятельность по управлению имеет определенные цели и задачи. Так, управление многоквартирным домом осуществляется в целях обеспечения: благоприятных и безопасных условий проживания граждан,

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Управление многоквартирным домом, жилые и нежилые помещения в котором принадлежат различным собственникам, может осуществляться только на основе единых условий, согласованных ими. Собственники могут вырабатывать эти условия сами или делегировать свои права по их формированию уполномоченному ими лицу, которое и будет представлять интересы всех собственников при выборе и заключении договоров с управляющими компаниями.

В соответствии с Жилищным Кодексом, утвержденным Государственной думой от 29.12.2004 г. №188-ФЗ главой 13 и статьями 135-159 определены условия создания и деятельность товариществ собственников жилья, которые должны стать альтернативой муниципальным организациям - жилищно-коммунальным управлениям [2].

Основные принципы деятельности товариществ собственников жилья:

1. Реализация государственной политики в области реформирования жилищно-коммунального хозяйства.
2. Социальная направленность.
3. Компетентность в выполнении уставных задач, управления техническим обслуживанием и содержанием инженерного оборудования многоквартирных домов.
4. Открытость и публичность.

ТСЖ ведет свою деятельность, добиваясь преобразований в жилищно-коммунальном хозяйстве, которые в конечном результате должны приводить к повышению качества жилищно-коммунального обслуживания и улучшению среды жизнедеятельности граждан.

Осознавая высокую значимость задачи модернизации сферы жилищно-коммунального хозяйства, ТСЖ обеспечивает широкое раскрытие

информации о механизмах и результатах своей деятельности, проводит информационную кампанию для объективного освещения сути и хода деятельности, осуществляет широкое взаимодействие с федеральными и региональными органами власти, органами местного самоуправления, гражданами, средствами массовой информации.

ТСЖ приобретает статус юридического лица с момента государственной регистрации. Условно данную процедуру можно разделить на два основных этапа:

1. Принятие решения о создании ТСЖ на общем собрании собственников помещений;

2. Государственная регистрация ТСЖ.

ТСЖ считается созданным с момента внесения записи о создании в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ).

Сами задачи ТСЖ закреплены в статье 138 ЖК РФ и к ним относятся:

- 1) содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

- 2) обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;

- 3) обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- 4) обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- 5) принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения

собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

б) представление законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами [2] .

Из данного определения следует ряд важных моментов.

Во-первых, членами ТСЖ (а значит и его учредителями) могут быть как физические, так и юридические лица, муниципальные образования, Российская Федерация и ее субъекты, поскольку собственниками помещений могут быть как те, так и другие.

ТСЖ - это добровольное, а не обязательное объединение граждан - собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно ТСЖ. Решение о создании ТСЖ принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании.

ТСЖ - самостоятельная организационно-правовая форма юридического лица, предусмотренная как статей 291 ГК РФ, так и статьей 135 ЖК РФ [3]. В Федеральном законе «О некоммерческих организациях» (Федеральный закон «О некоммерческих организациях» от 12.01.1996 № 7-ФЗ с изменениями от 16.10.2012 г.) отмечено, что действие закона не распространяется на товарищества собственников жилья [1,2].

Согласно ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и

приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

В соответствии с ч. 3 ст. 135 Жилищного кодекса число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме [2].

Таким образом, необходимо обеспечить кворум в 50% +1 голос от общего числа голосов помещений в многоквартирном доме, для этого рекомендуется заранее посчитать количество голосов каждого собственника (которое пропорционально доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома (п.3. ст.48 ЖК РФ)) по следующей формуле:

Доля собственника =  $S_n / S$  общая пол.  $\times 100\%$  .Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в соответствии со статьями 45 - 48 ЖК РФ. На общем собрании собственников помещений в соответствии с пунктом 4 статьи 44 ЖК РФ принимает решение о создании ТСЖ.

ТСЖ может быть создано при объединении:

1) нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

2) нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних

(граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Рассмотрим организацию управления многоквартирным домом в товариществе собственников жилья.

Согласно статье 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме [2].

Финансовый план (сметы доходов и расходов) на соответствующий год и Отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов должны содержать аналитику отдельно по каждому дому и по каждому собственнику помещений, занесенному в Реестр собственников помещений.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

Ответственность за организацию делопроизводства в Товариществе, соблюдение установленных правил и порядка работы с документами возлагается на Председателя Правления Товарищества.

Прекращение деятельности Товарищества возможно в форме реорганизации (слияния, присоединения) либо ликвидации.

Для эффективной работы товариществ собственников жилья (ТСЖ) необходимо обеспечить условия их функционирования и реализацию прав в соответствии с законодательством, например, оформление земельных участков в собственность, расширение предпринимательской деятельности.



Руководство деятельностью ТСЖ осуществляет Правление товарищества. Правление товарищества выбирается из членов ТСЖ на срок, не превышающий двух лет (статья 147 ЖК РФ) [2].

В соответствии со статьей 148 ЖК РФ к обязанностям правления относятся: соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества; контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов; составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения; управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им; наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их; заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности; созыв и проведение общего собрания членов товарищества; выполнение иных вытекающих из устава ТСЖ обязанностей.

Для обеспечения эффективного управления и реализации уставных целей Правление осуществляет финансовое планирование деятельности Товарищества, которое позволит рассчитывать размер обязательных платежей и взносов собственников помещений и членов Товарищества и определить поквартально (помесячно) движение денежных средств.

Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества и обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Средства ТСЖ состоят из: обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества; доходов от хозяйственной деятельности

товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества; субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий; прочих поступлений [2].

Для достижения целей, предусмотренных уставом ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности: обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме; строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме; сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 162 ЖК РФ, при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Таким образом, роль управления общим имуществом в многоквартирных домах заключается в его государственном регулировании и должна обеспечить качество проживания, качество предоставляемых услуг по ремонту и обслуживанию, коммунальных услуг на основе решений собственников помещений и деятельности субъектов управления.

### 1.3. Оценка эффективности деятельности товарищества собственников жилья

Показатели системы управления предприятием в жилищно-коммунальном комплексе осуществляется по пяти основным направлениям:

масштаб деятельности; финансовая устойчивость; эффективность; репутация; прозрачность.

Перечень показателей эффективности деятельности организаций, управляющих жилищным фондом:

1. Масштаб деятельности: доход от управления, тыс. руб.; доходы от предоставления коммунальных услуг, тыс. руб. ;общая площадь домов под управлением, тыс.кв. м.; изменение общей площади домов за год, %; количество домов под управлением; изменение количества домов за год, %; региональная сеть; численность персонала, чел.

2. Финансовая устойчивость: прибыль от деятельности по управлению (в процентах от дохода); просроченная задолженность жителей за услуги (работы) по управлению, %;просроченная задолженность жителей за предоставленные коммунальные услуги, %; просроченная задолженность организации перед поставщиками ресурсов, %; чистые активы (капитал), тыс. руб.

3. Эффективность деятельности: объем выполненных работ по ремонту и модернизации, %; объем выполненных работ по благоустройству, %; объем привлеченных средств на ремонт, модернизацию и благоустройство, % ;объем ресурсов потребляемых по показаниям общедомовых приборов учета, % ; объем ресурсов потребляемых на общедомовые нужды,%; сумма доходов, полученных от использования общего имущества (в процентах от доходов от управления),%; сумма взысканной просроченной задолженности жителей за услуги (работы) по управлению (в процентах к размеру такой просроченной задолженности на начало года),%; сумма взысканной просроченной задолженности жителей за коммунальные услуги.

4. Репутация: средний срок обслуживания домов, лет; выплаты по искам собственников и жильцов, в процентах от среднемесячного дохода от управления; выплаты по искам ресурсоснабжающих организаций, в процентах от среднемесячного дохода от управления; текучесть кадров,

увольнения,%; число несчастных случаев среди сотрудников,%; число случаев привлечения организации к административной ответственности.

5. Прозрачность: полнота раскрытия дополнительных сведений об организации (число групп показателей); полнота раскрытия сведений в разрезе многоквартирных домов, %.

Основные финансовые показатели управляющей компании:

1. Доход от управления за отчетный период по домам.  
2. Доход от использования общего имущества за отчетный период по домам.

3.+(-) Доход от предоставления КУ за отчетный период: отопление; электричество; газ; горячее водоснабжение; холодное водоснабжение ;водоотведение .

4. Расходы на управление за отчетный период по домам;

5. Выплаты по искам в отношении услуг по управлению за отчетный период: иски по компенсации нанесенного ущерба; иски по снижению платы в связи с неоказанием услуг; иски по снижению платы в связи с недопоставкой ресурсов.

6. Выплаты по искам РСО за отчетный период: отопление; электричество; газ; горячее водоснабжение; холодное водоснабжение; водоотведение.

7. Чистые активы организации, управляющей жилищным фондом .

8. Годовая бухгалтерская отчетность.

Для финансовой системы предприятия большое значение имеют показатели задолженности управляющей компании:

1. Задолженность собственников за услуги управления на отчетную дату по домам;

2. Задолженность собственников за услуги управления на начало периода .

3. Задолженность собственников за КУ на отчетную дату : отопление; электричество; газ; горячее водоснабжение; холодное водоснабжение ; водоотведение .

4. Задолженность собственников за КУ на начало отчетного периода.

5. Задолженность организации, управляющей жилищным фондом за КУ на отчетную дату: отопление; электричество; газ; горячее водоснабжение ; холодное водоснабжение; водоотведение .

6. Взыскано с собственников за услуги управления за отчетный период

7. Взыскано с собственников за КУ за отчетный период: отопление; электричество; газ; горячее водоснабжение; холодное водоснабжение; водоотведение.

Показатели деятельности по управлению МКД:

1. Объем работ по ремонту за отчетный период

2. Объем работ по благоустройству за отчетный период по домам

3. Объем привлеченных средств на ремонт, модернизацию и благоустройство за отчетный период: субсидии; кредиты ; финансирование по договорам лизинга; финансирование по энерго-сервисным договорам целевые взносы жителей; другие источники.

4. Оплачено КУ по показаниям общедомовых ПУ за отчетный период : отопление; электричество; газ; горячее водоснабжение; холодное водоснабжение.

5. Оплачено КУ по счетам на общедомовые нужды за отчетный период : отопление; электричество; газ; горячее водоснабжение; холодное водоснабжение.

6. Стоимость услуг.

7. Тарифы.

Выводы по главе 1. Товарищество собственников жилья выступает одной из организационно-правовых форм предприятий в системе ЖКХ РФ и

является эффективной формой управления общим имуществом собственников жилья.

Показатели системы управления предприятием в жилищно-коммунальном комплексе осуществляется по пяти основным направлениям: масштаб деятельности; финансовая устойчивость; эффективность; репутация; прозрачность.

Таким образом, роль управления общим имуществом в многоквартирных домах заключается в его государственном регулировании и должна обеспечить качество проживания, качество предоставляемых услуг по ремонту и обслуживанию, коммунальных услуг на основе решений собственников помещений и деятельности субъектов управления.

## 2. АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЮЖНЫЙ-ЖИЛЬЕ»

### 2.1. Организационно-экономическая характеристика ТСЖ «Южный-жилье»

ТСЖ «Южный – жилье» учреждено в соответствии с протоколом – решением общего собрания учредителей о создании Товарищества собственников жилья от 09.11.2002 г. и Постановлением главы местного самоуправления г. Старый Оскол и Старооскольского района Белгородской области №26 от 08.01.2002 г. с организационно-правовой формой Товарищество собственников жилья. ИНН 3128037673/ КПП 312801001. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц 2053109232042 от 06 апреля 2005 г. ТСЖ состоит на налоговом учете в ИМНС РФ №4 по Белгородской области [39].

Место нахождения: 309530, Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Ватутина, д.61, к. 9. (аренда помещения). Основной вид деятельности по ОКВЭД 70,32- Управление недвижимым имуществом.

В ТСЖ «Южный – жилье» - Председатель правления Мясников Дмитрий Петрович. Тарифы и услуги ТСЖ «Южный – жилье» представлены в табл. 2.1.

Таблица 2.1

Тарифы и услуги ТСЖ «Южный – жилье»

Услуга	Тариф	Срок действия
Содержание и ремонт жилья	17,92руб. за 1 м2	с 01.08.2016
Домофон	13,25 руб.	с 01.07.2016
Домофон(двойной)	26,50 руб.	с 01.07.2016
Распашные ворота	19,50 руб.	с 01.07.2016
Плата за найм	5,64 руб. за 1 м2	с 01.09.2016

Структура платы на содержание и ремонт жилого помещения на второе полугодие 2016 г. на 1 кв.м жилого помещения: ремонт конструктивных элементов жилого дома- 2,6 руб.; ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования – 3,1 руб.; благоустройство и обеспечение санитарного состояния и придомой территории – 3,65 руб.;

общеэксплуатационные расходы – 4,05 руб.; содержание и ремонт лифтового оборудования – 2,99 руб.; вывоз твердых бытовых отходов – 1,45 руб.; всего стоимость содержания и ремонт 1 кв.м – 17,92 руб. (приложение 1).

Всего в Старом Осколе 66 организаций ЖКХ, в том числе 46 управляющих организаций и 20 ТСЖ, которые обслуживают 876 домов, общей площадью 5993540,00 кв.м., численность работающих около 4000 чел.

В состав ТСЖ «Южный – жильё» входят товарищи собственники жилья 12 домов и 1341 квартиры: м-н «Южный» д.д. №№ - 1,2,3,4,5,6,10,10-а,10-б; ул. Ватутина, д. № - 61,85.; ул. 22-го Партсъезда д.1.

В обслуживание входит 34 подъезда, 34 лифта, 7 технических этажей, 12 технических подполий, 17 ВРУ, 407 этажных щитков. Всего числится 1341 квартир, число проживающих 2931 чел.

Рейтинг финансово-хозяйственной деятельности на 20.04.2017 г. ниже среднего и составляет 37 баллов: в том числе: масштаб деятельности - 13 баллов; финансовая устойчивость – 0 балла; эффективность - 4 балла; репутация - 9 баллов; прозрачность деятельности - 11 балла [15].

Членами товарищества на 31.12.2016 года являются 68,4% собственников жилья.

ТСЖ действует на основании ГК РФ, Жилищного кодекса, Налогового кодекса, законодательства по бухгалтерскому учету и других законодательных и нормативных актов РФ, Устава и локальных нормативных актов организации.

Устав управляющей компании представлен в приложении 2.

Текущее руководство ТСЖ «Южный – жильё» осуществляется исполнительным органом – Правлением ТСЖ и Председателем правления, которые своей деятельности руководствуются Уставом организации.

Предметом деятельности ТСЖ «Южный – жильё» является: управление и эксплуатация жилого и нежилого фонда; осуществление начисления и сбора средств нанимателей социального найма; осуществление



функций управляющей организации, в том числе управление многоквартирными домами на основании договоров управления; обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества многоквартирных домов в соответствии с установленным тарифом; обеспечение коммунальными услугами по поручению собственников жилых и нежилых помещений, с также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений.

Список ресурсоснабжающих организаций, имеющих договорные отношения с ТСЖ по выполнению работ по содержанию и ремонту жилья города Старый Оскол: ОАО «Теплоэнерго»; МУП «Водоканал»; ЗАО «ОсколЭкоСервис»; Обслуживание домофона- ИП Медведев Александр Витальевич; ООО «ТК «Экотранс» [39].

В рамках договорных отношений с жилищными организациями бесперебойную работу и капитальный ремонт лифтов обеспечивает ООО «Лифтовик». Вывоз твердых бытовых отходов от потребителей округа производит ООО «ТК Экотранс». Благоустройство территории городского округа осуществляют организации: МБУ «Зеленстрой»; МУП «СГМПО КХ»; МУП «Оскольские дороги».

Функции по содержанию и ремонту жилищного фонда, водоснабжению, водоотведению и очистке сточных вод, электроснабжению, благоустройству и озеленению территорий, ремонту дорог, зданий и объектов инфраструктуры выполняют муниципальные унитарные предприятия: МУП Управляющая компания «Объединение жилищно-коммунального хозяйства», МУП «Теплоэнерго», МУП «Зеленстрой», МУП «Городское многоотраслевое производственное объединение коммунального хозяйства», МУП «Оскольские дороги», МУП «Электросетевая компания».

Производственная и организационная структура ТСЖ закреплена в локальном нормативном документе организации – штатном расписании.

Производственные подразделения, входящие в организационную

структуру ТСЖ: электроучасток, участок по комплексному обслуживанию и ремонту зданий, участок по обслуживанию прилегающих территории домов, участок санитарно-технических работ по обслуживанию инженерных сооружений, участок аварийно-ремонтной службы.

Служебные должностные инструкции утверждены на административно-управленческий аппарат и производственный персонал.

Численность работников ТСЖ на 31.12.2016 составляет 52 человека, из них: рабочие - 42 человека, специалистов – 8 человек. По штату на 31.12.2016 год числилось 54 штатных единицы сотрудников. Средняя заработная плата в 2016 г. составила 14 553,51 руб. в месяц[39].

Разработаны локальные нормативные акты: Коллективный договор, Правила внутреннего трудового распорядка, Положение по оплате труда и премирования, Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета и другие. Правила внутреннего трудового распорядка, Положение по оплате труда и премирования, Коллективный договор представлены в приложение 3,4,5.

Основные денежные средства ТСЖ состоят из обязательных платежей собственников жилья, взносов на капитальный ремонт, средств федерального, регионального и местного бюджетов, доходов от предпринимательской деятельности.

Источниками образования имущества ТСЖ в соответствии с Жилищным Кодексом являются:

- обязательные платежи собственников жилья на содержание и ремонт, капитальный ремонт;
- доходы от производственно-хозяйственной деятельности;
- долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы;
- другие поступления в соответствии с действующим законодательством;
- имущество, приобретенное по основаниям, допускаемым правовыми

актами Российской Федерации [2].

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Перечень мероприятий для многоквартирного дома в отношении общего имущества собственников помещений ТСЖ «Южный–жилые» в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов представлен в приложении 6.

Процент сбора платежей населения за период с 1 по 31 декабря 2016г. по ресурсоснабжающим организациям и управляющим компаниям представлен в приложении 7.

По каждому дому заполняется общие сведения: год постройки, год ввода в эксплуатацию, тип дома, способ формирования средств на капитальный ремонт, количество этажей, подъездов, лифтов, общая площадь жилых и нежилых помещений, элементы благоустройства, площадь земельного участка и др.

По каждому дому заполняется сведения по конструктивным элементам: фундамент, стены и перекрытия, подвал, фасады, мусоропровод, крыши и т.д.

По каждому дому заполняется сведения по инженерным сооружениям: система электроснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, вентиляции, стоков и пожаротушения.

По каждому дому заполняется сведения по приборам учета электроснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, газоснабжения.

Перечень услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах ТСЖ «Южный-жилые»

(Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 и Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416) представлен в приложении 8.

Внутренний контроль обеспечивается ревизией финансовой деятельности ТСЖ «Южный-жилье», который рассматривается на Правлении товарищества и утверждается Председателем правления.

Внешний налоговый контроль за начислением и уплатой налогов и сборов осуществляют налоговые органы в соответствии со ст. 32, 82, 87, 88, 89 и др. НК РФ в соответствии с законодательством.

## 2.2. Анализ системы управления деятельности ТСЖ «Южный-жилье»

Управление многоквартирным домом основывается на действующем в Российской Федерации законодательстве.

Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами, которые должен выполнять ТСЖ «Южный-жилье».

Цель управления многоквартирным домом ТСЖ «Южный-жилье»:

-обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;

- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;

-решение вопросов пользования имуществом собственников многоквартирного дома;

-предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме [39].

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ТСЖ «Южный-жилье» должно обеспечить:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования.

Уставная деятельность осуществляется в соответствии с Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ) (приложение 9).

Минимальный перечень работ, услуг и состав работ по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством РФ. Отчет правления ТСЖ «Южный-жилье» о выполненной работе по управлению, содержанию и ремонту многоквартирных домов за 2016г представлен в приложении 10.

Для обеспечения выполнения проведения технической эксплуатации жилищного фонда устанавливается обязательный перечень работ и утверждается тариф на техническое обслуживание и ремонт - членские взносы на 1 кв. метр общей площади, который является основой финансирования проведения этих работ (приложение 11).

Перечень технической документации на МКД и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов представлен в приложении 12.

Текущие ремонты ТСЖ «Южный-жилье» на 2016 год отражены в табл. 2.2. [39].

Таблица 2.2

## Текущие ремонты ТСЖ «Южный-жилье» на 2016 год

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	I полугодие		II полугодие		Итого 2016 год	
			Кол-во	Сумма, тыс.руб.	Кол-во	Сумма, тыс.руб.	Кол-во	Сумма, тыс.руб.
1	Выборочный ремонт мягкой кровли ж/дом № 3 м-н Южный	м <sup>2</sup>	608	353676	---	---	608	353676
2	Приобретение материалов для ремонта собственными силами внутридомового инженерного оборудования, благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий	---	---	168546	---	148522	---	317068
3	Ремонт и госповерка приборов учета	шт	3	25000	68	10000	71	35000
4	Ремонт л/клеток ж/дома №4 п.1 м-н Южный	под.	1	---	1	135000	1	135000
5	Герметизация межпанельных швов	м/п	---	---	150	30000	150	30000
6	Установка общедомовых водяных счетчиков в ж/домах № 4, 5, 6, 10Б м-на Южный, № 1 ул. XXII Партсъезда	---	---	---	---	62800	---	62800
7	Установка в/счетчиков в мусорокамерах жилых домов	шт	---	---	34	34000	34	34000
8	Проверка вент.каналов на предмет тяги	кв-ры	---	---	10	35000	10	35000
	Итого:			547222		455322		1002544

При управлении многоквартирным домом ТСЖ «Южный - жилье» несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями: технических регламентов РФ; правил содержания общего имущества в многоквартирном доме; за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома; качества услуг, которые должны соответствовать правилам предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг.

ТСЖ «Южный-жилье»: осуществляет управленческую и организационную работу; принимает решения; обеспечивает достижение поставленных целей.

Любая деятельность по управлению МКД в ТСЖ «Южный-жилье» имеет определенные цели и задачи.

ТСЖ «Южный-жилье» определило Перечень услуг, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом:

- ведение технической документации на дом и внутридомовое инженерное оборудование;

- составление и учет паспортов многоквартирных домов и актов готовности домов к эксплуатации в зимних условиях;

- организация выполнения работ по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- организация уборки мест общего пользования, придомовых территорий и организация благоустройства придомовой территории;

- организация сбора и вывоз твердых, жидких бытовых отходов по договору с контрагентом;

- организация эксплуатации и контроля за использованием общего имущества в многоквартирном доме;

- планирование и экономические расчеты по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, капитальному ремонту дома и его инженерного оборудования;

- подготовка документов для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- отчетность перед собственниками помещений в многоквартирном доме об исполнении обязательств по договору управления;

- прием населения, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер;

- учет собственников помещений в многоквартирном доме;

- осуществление контроля качества жилищно-коммунальных услуг;

- заключение договоров на дератизацию помещений, обслуживание ЗПУ, обслуживание систем дымоудаления, вывоз ТБО, обслуживание лифтового хозяйства;

- заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Данные на сайте ЖКХ Старооскольского муниципального округа).

Управление финансами в ТСЖ «Южный-жилье» представляет собой систему действий по определению потребности, сбору и расходованию финансовых средств для обеспечения уставной деятельности.

Правильно организованное и систематическое управление финансами в обеспечивает: основу деятельности по распоряжению общим имуществом; уверенность собственников жилья в правильности и обоснованности использования их средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; механизм контроля финансовых операций; снижение риска финансовых потерь.

ТСЖ на основании действующего законодательства составляет годовую смету доходов и расходов на содержание и ремонт многоквартирных домов.

Ежеквартально в ТСЖ рассматривается Отчет по исполнению сметы доходов и расходов. Управление доходами в ТСЖ заключается в определении статей дохода, поиск дополнительных источников доходов и сбор всех денежных средств на расчетный счет товарищества.

Основы управления доходами в ТСЖ: точный расчет и составление счетов к оплате по обязательным взносам на содержание и ремонт; учет дополнительных источников доходов; доходы должны быть обоснованы, документально подтверждены; учет начислений и платежей в учете; отслеживание неоплаченных и задержанных платежей по счетам и договорам; учет дебиторской и кредиторской задолженности; обеспечение



хранения документов по доходам; обеспечение расходов соответствующими доходами; дифференцированный учет доходов по каждому дому.

Управление расходами в ТСЖ включает в себя контроль и утверждение смет по расходам, в том числе и по хозяйственным договорам с контрагентами.

Организацию финансовой работы в ТСЖ осуществляет главный бухгалтер и экономист по заработной плате.

Потребность в финансовых средствах при определении тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда определяется в расчете на 1 кв. м общей площади жилья.

Согласно действующим правилам подсчета площади площадь жилого здания следует определять как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий. Площадь лестничных клеток, лифтовых и других шахт включается в площадь этажа с учетом их площадей в уровне данного этажа.

Расходы на содержание и ремонт определяются в соответствии с графиком планово-предупредительных работ на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов и нормативными документами о Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда.

Смета расходов ТСЖ «Южный-жилье» имеет следующую структуру:

- содержание и ремонт общего имущества жилищного фонда;
- расходы на благоустройство и санитарное состояние;
- расходы по содержанию лифтового хозяйства;
- расходы на вывоз твердых бытовых отходов;
- расходы на дератизацию и дезинфекцию;
- заработная плата административно-управленческого персонала и обслуживающего персонала и расходы по начислениям на заработную плату в ПФР, ФСС, ФМС;
- расходы по оплате налогов;

- расходы на услуги связи и сотовую связь;
- расходы на инвентарь и хозяйственные принадлежности;
- расходы на охрану труда и технику безопасности;
- содержание конторы правления товарищества
- канцелярские и почтовые расходы;
- приобретение основных средств (хозяйственное оборудование, оргтехника, компьютеры, конторская мебель и пр.);
- содержание и ремонт основных средств;
- оплата консультационных, аудиторских и юридических услуг;
- оплата услуг банка;
- расходы по страхованию имущества, лифтов и другие виды обязательного и добровольного страхования;
- прочие расходы.

Финансовый план (сметы доходов и расходов) ТСЖ «Южный-жилье» на соответствующий год и Отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов содержит: аналитику отдельно по каждому дому; по каждому собственнику помещений, занесенному в Реестр собственников помещений.

Финансовый план ТСЖ готовит на год и долгосрочную перспективу с целью планирования обеспечения жизнеобеспечения управляющей компании. Финансовый план (смета доходов и расходов) на очередной год составляется до 31 января текущего года.

Составляющими элементами деятельности по управлению финансами являются: подготовка сметы доходов и расходов; подготовка специальных смет (детальные сметы на выполнение отдельных видов работ, главным образом связанных с текущими, капитальными ремонтами); учет финансовых рисков при накоплении средств на будущие ремонты в специальных фондах; ведение бухгалтерского и налогового учета; управление доходами; управление расходами; составление балансов и финансовых отчетов; расчет

налоговой базы и уплата налогов; организация начисления и сбора платежей на текущее содержание и ремонт, на целевое использование, на капитальный ремонт; организация внешних аудиторских проверок; корректирование планов и смет доходов и расходов по результатам оценки финансово-хозяйственной деятельности, изменения тарифа на содержание и ремонт; организация и планирование доходов и расходов по предпринимательской деятельности; вложение финансовых средств с целью сохранения (страхование) и получения дополнительных доходов.

Выполнение сметы доходов и расходов ТСЖ «Южный-жилье» за 2016 г. представлено в табл. 2.3. (приложение 13).

Таблица 2.3

## Анализ сметы доходов и расходов за 2016 г.

№ п/п	Наименование статей	План, т. руб.	Факт, т.руб.	Структура, % По факту	Отклонение, т.руб.
1.	Доходы всего в т.ч.	16 755 499	16 930 542	100,0	175 043
-	Плата населения за содержание и ремонт жилищного фонда	15 994 142	15 964 371	94,4	-29 771
-	Техническое обслуживание нежилых помещений	159 429	147 371	0,8	-12 058
-	Прочие доходы	601 928	818 800	4,8	216 872
2.	Расходы всего в т.ч.	16 755 499	16 903 689	100,0	148 190
-	Фонд заработной платы	8 505 294	8 470 144	50,1	-35 150
-	Начисления на оплату труда	1 718 069	1 710 762	10,1	-7 307
-	Материалы	447 720	437 543	2,5	-10 177
-	Текущий ремонт	1 720 262	1 486 392	8,8	233 870
-	Вывоз ТБО	1 334 975	1 364 727	8,1	29 752
-	Электроэнергия	150 000	291 152	1,7	141 152
-	Услуги сторонних организаций	67 812	102 692	0,6	34 880
-	Услуги МУП РАЦ	624 224	700 520	4,2	76 296
-	Обслуживание и освидетельствование лифтов	1 180 474	1 325 831	7,8	145 357
-	Обслуживание домофонной связи	272 122	278 553	1,6	6 431
-	Прочие прямые расходы	131 000	87 931	0,5	-43 069
-	Общексплуатационные расходы	360 691	357 519	2,1	-3 172
-	Прочие расходы	91 774	29 666	0,2	-62 108
-	Автоуслуги	12 000	31 255	0,2	19 255
-	Налоги УСН	-	169 422	1,1	169 422
	Остаток средств на 01.01.2017 г.		371 799		
3.	Финансовый результат		0		

Анализ доходной части сметы за 2016 г. показал, что в общей сумме доходов плата населения за содержание и ремонт жилищного фонда составляет 94,4%, прочие доходы – 4,8%, техническое обслуживание нежилых помещений – 0,8%.

Анализ расходной части сметы за 2016 г. показал, что в общей сумме расходов затраты на оплату труда с начислениями составляют 60,2 %, затраты на материалы - 2,5%, на текущий ремонт - 8,8%, на вывоз ТБО – 8,1%, услуги МУП РАЦ - 4,1%, обслуживание лифтов – 7,8%.

К прочим доходам относится размещение телекоммуникационного оборудования и интернет, оборудование Ростелеком, плата за домофон, плата за оборудование распашных ворот, за размещение информационных листов, платные услуги, комиссионное вознаграждение за сбор платежей за вывоз мусора, плата за найм, за сдачу макулатуры и др.

Динамика статей бухгалтерского баланса ТСЖ «Южный-жилые» представлена в табл. 2.4.(приложение 14).

Таблица 2.4

## Бухгалтерский баланс ТСЖ «Южный-жилые»

Наименование показателя	2014	2015	2016	Отклонение	
	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	Абсолютное, тыс. руб.	Относительное, %
<b>Актив</b>					
Материальные внеоборотные активы	413	451	512	+95	123,9
Запасы	704	710	612	-92	86,9
Денежные средства и денежные эквиваленты	247	504	372	+125	150,6
Финансовые и др. активы	2694	3377	3472	+778	128,9
<b>Баланс</b>	<b>4065</b>	<b>5042</b>	<b>4961</b>	<b>+896</b>	<b>122,0</b>
<b>Пассив</b>					
Капитал и резервы	3365	3753	3567	+202	106,0
Кредиторская задолженность	684	1262	1206	+522	176,3
Другие кредиторские обязательства	16	27	188	+172	1175,0
<b>Баланс</b>	<b>4065</b>	<b>5042</b>	<b>4961</b>	<b>+896</b>	<b>122,0</b>

Анализ статей бухгалтерского баланса ТСЖ «Южный-жилье» за период 2014-2016 г.г. показал, что за анализируемый период отмечается рост всех статей баланса и отражают специфику деятельности ТСЖ.

Общая задолженность управляющей организации (индивидуального предпринимателя) перед ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы в 2016 г. составила 112 722,13 тыс. руб., в том числе по тепловой энергии 2652,54 тыс. руб., по электроэнергии 109 707,57 тыс. руб. по водоотведению 362,07 тыс. руб.

Структура платы на содержание и ремонт жилого помещения на 2016 год по подразделяется в зависимости от этажности дома и его технической и эксплуатационной характеристики: ремонт конструктивных элементов жилых домов; ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования; благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории; общеэксплуатационные расходы; содержание и ремонт лифтового оборудования; вывоз твердых бытовых отходов.

Динамика отчета о финансовых результатах ТСЖ «Южный-жилье» представлена в табл. 2.5.(приложение 14).

Таблица 2.5

## Отчет о финансовых результатах ТСЖ «Южный-жилье»

Наименование показателя	2014	2015	2016	Отклонение	
	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	Абсолютное, тыс. руб.	Относительное, %
Выручка	14009	15 730	16 620	+2 611	118,6
Расходы по обычным видам деятельности	14 105	15 629	16 718	+2 613	118,5
Прочие доходы	153	-	99	-56	64,7
Прочие расходы	16	-	18	+2	112,5
Налоги на прибыль	140	300	169	+29	120,7
Чистая прибыль (убыток)	(99)	(398)	(186)	+(87)	187,9

Анализ отчета о финансовых результатах показал, что в выручке необоснованно отражаются целевых доходы на содержание и ремонт жилого

помещения, поступающие от собственников помещений в 2016 г. на сумму 15 801,2 тыс. руб. Должны быть отражены прочие доходы, поступающие от хозяйственной деятельности на сумму 818, 8 тыс. руб.

При анализе плановых показателей сметы доходов и расходов управляющей организации за анализируемый период 2014-2016 г.г. по показателю доходы было установлено следующее:

-доходы управляющей организации не соответствуют потребностям по техническому обслуживанию и ремонту за счет не дополучения выбывающих доходов по дебиторской задолженности собственников помещений.

-не отражается получаемый доход с разбивкой по каждому многоквартирному дому;

-не отражается в плане доход по дебиторской задолженности собственников жилья и квартиросъемщиков на основании данных финансового учета;

-не изыскиваются дополнительные источники дохода от предпринимательской деятельности для компенсации выпадающих доходов из-за несвоевременной оплаты за техническое обслуживание и ремонт жилого фонда;-не включается в план сметы доход в виде вознаграждения от контрагентов за перечисление перечислению транзитных платежей ресурсоснабжающим организациям;

- плановая сумма платежей собственников недостаточна для проведения содержания и ремонта жилых помещений;

- транзитные платежи ресурсоснабжающим организациям не должны указываться в смете доходов и расходов, а только суммы вознаграждения.

Анализ показателей сметы доходов и расходов за 2016 год по показателю расходы показал следующее: наименование расходных статей сметы доходов и расходов не соответствует статьям Стандарта обслуживания, утвержденного Советом депутатов Старооскольского

городского округа от 26.11.10 №500 и структуре платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденного общим собранием собственников жилья; расходная часть сметы должна соответствовать структуре платы населения за содержание и ремонт жилищного фонда. необоснованное занижение и завышение отдельных расходов, которые не соответствуют структуре тарифа; не отражается получаемый расход с разбивкой по видам работ по каждому многоквартирному дому; не указываются в приложении к смете виды ремонтируемых объектов; отсутствует должный контроль в управляющей организации за выполнением работ по содержанию и ремонту жилого фонда; занижены расходы на дезинфекцию мусоропроводов многоквартирных домов.

Анализ управления техническим обслуживанием и ремонтом инженерных сооружений многоквартирных домов ТСЖ показал, что существуют серьезные недостатки в организации и проведения технического обслуживания и ремонта многоквартирных домов.

### 2.3. Мероприятия по совершенствованию управления товарищества собственников жилья

При анализе управления жилищным фондом ТСЖ «Южный-жилье» установлены основные функции при управлении многоквартирным домом:

- обеспечение контроля качества и оценка соответствия фактического качества обслуживания и ремонта, установленному нормативами и параметрам, предусмотренным в договоре с собственниками помещений;

- разработка и реализация предложений по эффективному использованию общего имущества собственников помещений (межэтажных пристроек) нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов - условный годовой доход от аренды общего имущества собственников жилья в размере 75,4 тыс. руб.;

- организация и реализация мероприятий «Экологической программы ТСЖ» по сдаче макулатуры, пластмассовых изделий, стекла по отдельному сбору твердых бытовых - условный годовой доход в размере 274,7 тыс. руб.;

- совершенствования системы управления ТСЖ «Южный-жилые», организации труда и оплаты рабочих необходимо утвердить внутренний локальный нормативный акт о периодичности следующих работ на основании Приказа Госстроя России от 22.08.2000 г. № 191: периодичность работ по уборке территорий домовладений; периодичность работ по обслуживанию мусоропроводов; периодичность работ по уборке лестничных клеток.

Выполнение показателей содержания и качества работ увязать с показателями премирования рабочих, что будет их стимулировать выполнять работу качественно и в полном объеме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов.

При составлении сметы доходов и расходов рекомендуется: планировать доход по комиссионному вознаграждению по договорам поручения агентским; планировать доход от платных услуг, предоставляемых собственникам жилых помещений; планировать доход по дебиторской задолженности по обязательным платежам на содержание и ремонт жилого фонда; планировать доход от использования общей площади находящейся в совместной собственности собственников помещений (межэтажных пристроек); при наличии предпринимательской деятельности ТСЖ необходимо утверждать смету расходов и смету доходов по предпринимательской деятельности.

Рекомендуется при составлении сметы расходов МДК (методические документы в ЖКХ) и с целью обоснования тарифов в ТСЖ «Южный-жилые» применять следующие нормативные документы в ЖКХ, представленные в приложении 15.



Рассмотрим предложение по эффективному использованию общего имущества собственников помещений (межэтажных пристроек) нежилых помещений с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов.

Собственники жилья, соорудившие самостоятельно на лестничных маршах межэтажные пристройки используют общее имущество жилого фонда. Предлагается ТСЖ на общем собрании собственников помещений установить арендную плату за использование общего имущества за год в размере 1300 руб. и с собственниками заключить договор аренды общего имущества МКД с внесением единовременной годовой суммы арендной платы. В договор аренды общего имущества включить условия предоставления имущества, его содержания и ответственность, а также включить выполнение правил пожарной безопасности. В ТСЖ «Южный-жилье» на конец 2016 г. по данным технического осмотра насчитывается 58 межэтажных пристроек. Работа по заключению договоров аренды возлагается на техников ТСЖ. Контроль за использованием межэтажных пристроек возлагается на главного инженера и техников. Разработка договора аренды возлагается на юрисконсульта. Внесение единовременной годовой суммы арендной платы необходимо осуществить до 1 апреля текущего года. Направления расходования денежных средств от аренды общего имущества определяется на общем годовом собрании собственников жилья.

Условный годовой доход от аренды общего имущества собственников жилья составит в размере 75,4 тыс. руб. ( 1300 x 58).

Рассмотрим предложение по организации и реализации мероприятий «Экологической программы ТСЖ» по сдаче макулатуры, пластмассовых изделий, стекла и других видов» по отдельному сбору твердых бытовых отходов.

Доля вторичного сырья в производстве промышленной продукции в % отражена на рис. 2.1.

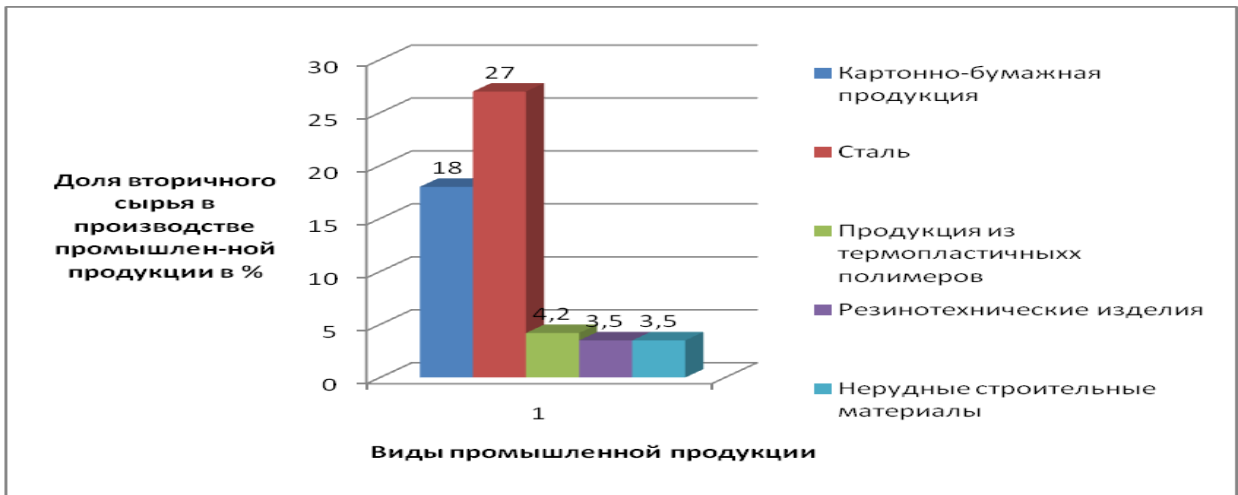


Рис 2.1- Доля вторичного сырья в производстве промышленной продукции в %

Предлагается отдельный сбор твердых бытовых отходов: макулатуры, пластмассовых изделий, стекла и других отходов в соответствии с Федеральным законом от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» и на основании административного регламента исполнения муниципальной функции «Организация сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов на территории Старооскольского городского округа» (Постановление главы администрации Старооскольского городского округа Белгородской обл. от 16.06.2011 № 2555).

В соответствии с ч. 8 ст.12 Закона № 89-ФЗс 01.01.2017 г. вводится запрет на захоронение отходов, содержащих полезные компоненты. Перечень таких отходов сейчас обсуждается.

Направления государственной политики в области обращения с отходами являются приоритетными в следующей последовательности: максимальное использование исходного сырья и материалов; предотвращение образования отходов; сокращение образования отходов и снижение класса опасности отходов в источниках их образования; обработка отходов; утилизация отходов; обезвреживание отходов.

По данным Счетной палаты, в России действуют 243 завода по переработке вторсырья. Статистика показывает, что наибольшая часть мусора приходится на бытовой крупногабаритный мусор (41%), далее следуют упаковочные материалы (32%). Органические отходы находятся на третьем месте (24%), затем идут электроприборы (2%) и токсичные отходы (1%). По некоторым данным, в тонне отслуживших мобильных телефонов имеется в 60 раз больше золота, чем в тонне золотоносной руды.

Главной целью раздельного сбора является разделение всего объема ТБО на три основных потока (табл.2.6).

Таблица 2.6

#### Потоки разделения объема ТБО

Потоки	Виды ТБО	Характеристика ТБО
1 поток	«сухие» вторичные ресурсы	пластмасса, стеклобой, металлы, макулатура и текстиль) составляющие 35-45% от общей массы
2 поток	«влажные» биоразлагаемые отходы для компостирования	(кухонные, пищевые, садовые отходы, а также влажные и загрязненные отходы бумаги) - 25-35%;
3 поток	прочие, наперерабатываемые отходы	К ним в каждом конкретном случае могут быть отнесены и отходы, потенциально перерабатываемые но экономически обоснованные технологии переработки в данном регионе для которых отсутствуют - например одноразовые подгузники или композитные упаковки

С экономической и организационной точек зрения, отделение потока «сухих» вторичных ресурсов значительно проще чем «влажных». Во-первых, при изначально небольшом уровне участия населения в раздельном сборе заполнение контейнера вторичными ресурсами будет происходить достаточно долго, до одной недели. Однако столь редкий вывоз не ухудшит санитарной обстановки на контейнерной площадке, поскольку доля фракций подверженных гниению в этих контейнерах минимальна. Во-вторых, эти вторичные ресурсы имеют значительную рыночную стоимость, а значит часть затрат на раздельный сбор может быть компенсирована их реализацией.

Планирование внедрения раздельного сбора следует начинать «от конца к началу технологической цепи»:

- определиться с наличием доступных рынков сбыта каждого вида вторичных ресурсов (макулатуры, стеклобоя, металлов, пластмасс по видам);
- организовать место сортировки и предпродажной подготовки вторичного сырья;
- установка спецконтейнеров в домовладениях на специальных модульных площадках.

Цель мероприятия – сделать систему обращения на уровне домохозяйств с отходами более экологичной, эффективной и прозрачной, реализовать жизнеспособную, устойчивую схему раздельного сбора мусора. Предлагается впоследствии законодательно закрепить право региональных операторов на сортировку отходов, что способно дать дополнительный стимул развитию вторичной переработки.

Предлагается разработать локальный нормативный акт «Экологическая программа ТСЖ» и утвердить на общем собрании собственников жилья. Провести в ТСЖ праздник «Экодвор» - проверенный способ объединять людей, где всех жителей организовать на раздельный сбор мусора.

Необходимо собрать подписи собственников жилья на установку контейнеров и отправить в Старооскольский городской округ.

Дополнительных расходов для собственников жилья по раздельному сбору бытовых отходов данные мероприятия не вызовут.

Экономические условия, в которых реализуются предлагаемые мероприятия: недостаточное государственное регулирование законодательства в области отходов производства и бытового мусора; низкая стоимость, принимаемых от населения вторресурсов; высокие затраты на логистику; недостаточная стоимость вывоза и захоронения отходов; отсутствие дотаций от государства предприятиям, занимающимся сбором и переработкой вторичного сырья.

Участие населения в раздельном сборе ТБО представлено в табл.2.7

Таблица 2.7

Участие населения в раздельном сборе ТБО

Этап	% населения	Характеристика
Начальный этап	25%	готовы участвовать в сортировке ТБО сразу, как только будут установлены специальные контейнеры при информационной поддержке. Участие этой группы людей – «агентов перемен» - позволяет уже на начальном этапе подвергать раздельному сбору 6-10% от общей массы отходов
Конечный этап	75%	Высокое качество информационно – разъяснительной работы и проведение общего собрания собственников жилья ТСЖ

Собственников жилья обеспечить информационными материалами по раздельному сбору отходов в быту (приложение 16). Образец контейнера для сбора макулатуры и других видов мусора представлен в приложении 17.

В Старом Осколе действуют 9 организаций по приему вторичного сырья: ООО «Вторсырьё», ООО «Вторресурсы», ООО «Втор-ресурс», ООО «Энкейс втора», ООО «Оскмет» ООО «Оскол ЭкоСервис», ООО Монацит».

Договор на приемку вторичного сырья предлагается заключить с ООО «Оскол ЭкоСервис».

Что можно сдавать в переработку: пластиковые бутылки, ПЭТ с маркировкой, полиэтилен высокой плотности, полиэтилен низкой плотности, полипропилен, полистирол, бумага и картон, стекло, стеклянные бутылки разных цветов, металл, любые металлические банки, батарейки и аккумуляторы типов АА, ААА и часовые.

ТСЖ «Южный-жилье» выступает с предложением по разработке проектов павильонных модулей контейнерных площадок и приобретение контейнеров Старооскольскому муниципальному округу.

Условия подготовки вторичного сырья в ТСЖ должно быть на рекламных буклетах в почтовых ящиках, рекламных щитах в подъездах домов и рядом с павильонными модулями контейнерных площадок. Рекламная кампания по раздельному сбору отходов мало отличается от методик маркетинговых коммуникаций компаний-производителей. Там

продают товар за деньги, здесь же - решение проблемы за усилия. Главное для муниципальных властей ежегодно выделять средства на рекламные мероприятия. Можно также задействовать положенные администрации квоты социальной рекламы на баннерах, на телевидении, буклеты, листовки.

Мероприятия организации раздельного сбора ТБО представлены в табл. 2./8.

Таблица 2.8

## Мероприятия организации раздельного сбора ТБО

Мероприятие	Характеристика	Ответственный
Локальный нормативный акт ТСЖ «Южный-жилье»	«Экологическая программа ТСЖ».Регламент и основные положения раздельного сбора отходов	ТСЖ «Южный-жилье»
Провести в ТСЖ праздник «Экодвор»	П способ объединять людей, где всех жителей организовать на раздельный сбор мусора.	ТСЖ «Южный-жилье»
Собрание собственников	Решение о раздельном сборе отходов	ТСЖ «Южный-жилье»
Сбор подписей собственников жилья	Протокол об установке контейнеров	Собственники жилья
Разработка рекламы	Рекламные буклеты в почтовых ящиках, на досках информации в подъездах домов	Старооскольский МО
Раздельный сбор ТБО	Создать павильонные модули контейнерных площадок- 5 модулей	Старооскольский МО
	Создать контейнерные площадки по	
	Приобретение евроконтейнеров объемом 1,1 куб. м.- 15 штук	
	Вывоз мусора	ООО «ТК Экотранс»

Для реализации мероприятия необходимо создать павильонные модули контейнерных площадок и приобрести контейнеры.

Согласно этим требованиям, мусорные контейнеры должны размещаться на специально оборудованных площадках с бетонным или асфальтовым покрытием. Также они должны быть ограждены бордюром, по периметру которого высажены зеленые насаждения. Обязательно должен быть предусмотрен подъездной путь для автотранспорта, собирающего и вывозящего мусор.

В соответствии с требованием действующего законодательства, ответственный за реализацию и финансирование проекта по созданию

павильонных модулей контейнерных площадок и приобретение контейнеров является Старооскольский муниципальный округ и ООО «ТК Экотранс».

Затраты по отдельному сбору ТБО отражены в табл. 2.9.

Таблица 2.9

Затраты по отдельному сбору ТБО

Мероприятие	Количество	Цена, тыс. руб.	Затраты, тыс. руб.	Ответственный за организацию и финансирование
Павильонные модули контейнерная площадка	5	Строительство с материалами 1 шт- 70,0	350,0	Старооскольский МО
Контейнеры для отдельного сбора с крышкой	15	1 шт.-2,7	40,5	ООО «ТК Экотранс»
Организационные затраты на проведение праздника «Экодвор»	1 праздник	35,0	35,0	ТСЖ «Южный-жилье»
Разработка социальной рекламы	Комплект	200,0	200,0	Старооскольский МО
		200,0	200,0	ООО «ТК Экотранс»
Итого затраты			550,0	Старооскольский МО
			35,0	ТСЖ «Южный-жилье»
			240,5	ООО «ТК Экотранс»
Всего затрат			825,5	

Затраты на мероприятие по отдельному сбору ТБО всего составят 825,5 тыс. руб, в том числе:

- Старооскольский МО – 500,0 тыс. руб.;
- ООО «ТК Экотранс»-240,5 тыс. руб.
- ТСЖ «Южный-жилье» - 35,0 тыс. руб.

Экологический проект в Старооскольском городском округе предлагается начать в 2017 году с ТСЖ «Южный-жилье» и к 2020 г. охватить весь город. Норматив накопления ТБО - среднее количество твердых бытовых отходов, образующихся в единицу времени (табл. 2.10).

Норма накопления ТБО на 1 чел. в многоквартирных домах составляет 1,76 м. куб. Численность собственников жилья в ТСЖ «Южный-жилье» составляет 2931 чел. Норма накопления ТБО в ТСЖ «Южный-жилье» за год составит 5158,56 м. куб.(2931x1,76).

Таблица 2.10

## Норматив и фактическое накопления ТБО, куб. м.

Показатели	Ед. изм.	Значение
Норма накопления ТБО в год на 1 чел	куб.м.	1,76
Численность населения в ТСЖ,	чел.	2931
Норма накопления ТБО в ТСЖ «Южный-жилье» в год	куб.м.	5158,56
Фактическое накопления ТБО в ТСЖ «Южный-жилье» в год	куб.м.	5764,1

Среднестатистическая российская семья из 4 человек за год выбрасывает пластмасс 150 кг., макулатуры 100 кг и 200 стеклянных бутылок. Расход годовой ТБО по видам отходов в ТСЖ «Южный-жилье» представлен в табл. 2.11.

Таблица 2.11

## Расход ТБО и стоимость сдачи ТБО в ТСЖ «Южный-жилье»

Показатели	Норма расхода на 1 семью, кг	Количество семей	Норма расхода в год, тн.	Средняя стоимость 1 тн, руб.	Стоимость сдачи ТБО, руб.
Макулатура	100	1341	13,4	2500	33 500
Пластмасса	150	1341	20,1	4000	80 400
стекло	40	1341	53,6	3000	160 800
Итого					274 700

Если применить данный показатель к количеству семей в ТСЖ, которых составляет 1341 семья, то расход макулатуры составит 13410 кг или 13,4 тн., пластмассы 201150 кг или 20,1 тн., стекла и стеклянных бутылок 53 600 кг или 53,6 тн. (0,2 кг x 200 бут. x 1341).

Стоимость сдачи ТБО за год составит 274 700 руб., в том числе: макулатура – 33 500 руб. (2500 x 13,4); пластик – 80 400 руб. (4000 x 20,1); стекло – 160 800руб. (3000 x 53,6).

В соответствии с самостоятельной сдачей раздельного сбора твердых бытовых отходов происходит уменьшение объемов вывозимого мусора ТБО ООО ТК «Экотранс» и в среднем уменьшение составляет 10%. Стоимость вывоза мусора в 2016 г. ООО ТК «Экотранс» составляет 1 386 727 руб. Уменьшение платы для населения в тарифе на содержание и ремонт и ТСЖ за вывоз мусора может составить в сумме 138 673 руб.



Экономический эффект от мероприятия по раздельному сбору ТБО для ТСЖ «Южный-жилье» определяется как разность между полученным доходом от реализации ТБО и затратами на проведение мероприятия (табл. 2.12).

Таблица 2.12

## Экономический эффект от сдачи ТБО ТСЖ «Южный-жилье»

Показатели	Доходы, тыс. руб.	Затраты, тыс. руб.	Экономический эффект, тыс. руб.
Мероприятие по раздельному сбору ТБО	274,0	35,0	239,0
Мероприятие по доходу от аренды межэтажных пристроек	75,4	-	75,4
Уменьшение оплаты за вывоз ТБО ООО ТК «Экотранс»	138,7		138,7
Итого	488,1	35,0	453,1

Таким образом, предложенное мероприятие позволит дополнительный доход в сумме 488,1 тыс. руб. и годовой экономический эффект в сумме 453,1 тыс. руб.

Экологические, экономические и социальные результаты предлагаемых мероприятий: улучшение экологической обстановки в каждом дворе, муниципальном округе, регионе; снижение объемов захоронения отходов; возможность получать ТСЖ дополнительные прочие доходы от собранных вторичных ресурсов; возможное уменьшение стоимости вывоза мусора в тарифе на 1 кв.м жилого помещения для населения; повышение уровня управляемости собственников жилья в ТСЖ; повышение качества жизни собственников жилья в МКД; уменьшение нагрузки на полигон ТБО, что позволит эффективно использовать имеющийся полигон; соблюдение законодательства о необходимости вести раздельный сбор отходов; экономия природных, энергетических ресурсов, повторное их использование, бережное отношение к окружающей среде; внедрение новой системы обращения с отходами населением приводит к мотивированию операторов обращения с отходами развивать переработку вторсырья; снижение потребности в первичных природных ресурсах и созданию новых рабочих мест. Таким

образом, все предлагаемые мероприятия по совершенствованию системы управления ТСЖ «Южный-жилье» позволят получить годовой экономический эффект в размере 453,1 тыс. руб.

Полученные дополнительные денежные средства от сдачи отдельного сбора и сдачи отходов расходуются по направлению, определенному общим собранием собственников жилья, например, в рамках ТСЖ «Южный-жилье» для создания проекта «Розовый сад» из канадских роз и насаждение вечнозеленых хвойников. ТСЖ «Южный-жилье» после реализации данного мероприятия может участвовать в областном (Белгородская область) конкурсе «Лучший управляющий» и получить премию за призовое место в сумме от 200 000 руб. на основании Положения о конкурсе «Лучший управляющий»

Таким образом, эффективное управление в ТСЖ «Южный-жилье» в сфере жилищно-коммунального комплекса имеет большое значение для качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, качества жизни населения, улучшения экологической обстановки в микрорайоне, округе и области в целом, повышения социальной активности населения в улучшении своей жизни, получения дополнительного дохода, улучшения организации услуг по техническому содержанию и ремонту МКД.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Деятельность ТСЖ значительно зависит от поступлений собственников жилых помещений и эффективного управления финансовыми средствами в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Государство регулирует отношения в области тарифной политики на содержание и ремонт жилого фонда многочисленными законодательными и нормативными актами федерального, регионального и местного значения.

Статистика показывает, что жилищный фонд страны характеризуется большим износом, который составляет более 50% и требует осуществления постоянного текущего ремонта и технического обслуживания, капитального ремонта большого объема жилищного фонда.

Техническое обслуживание и текущий ремонт в большей части товариществами собственников помещений не проводятся в полном объеме и осуществляются не в соответствии с требованиями нормативных документов.

Товарищество собственников жилья «Южный - жилье» создано на основании решения общего собрания собственников жилья и на основании действующего законодательства.

Экономически обоснованный расчет является основой для последующего утверждения тарифа для платы за содержание и ремонт жилого помещения регулирующим органом - это общее собрание собственников помещений многоквартирного дома (МКД), органы управления ТСЖ (ЖСК), уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления. Согласно Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 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» и в соответствии ст. 39 и ст. 156 Жилищного кодекса, которые регулируют:

- отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество),
- в том числе определяет состав общего имущества;
- требования к содержанию общего имущества;
- несение собственниками помещений общих расходов на содержание и ремонт общего имущества;
- контроль за содержанием общего имущества;
- правила 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.

Предлагаемые мероприятия по совершенствованию системы управления ТСЖ: разработка и реализация предложений по эффективному использованию общего имущества собственников помещений (межэтажных пристроек), организация и реализация мероприятий «Экологической программы ТСЖ» по сдаче макулатуры, пластмассовых изделий, стекла по отдельному сбору твердых бытовых отходов, уменьшение оплаты за вывоз мусора позволяют получить годовой экономический доход 451,1 тыс. руб.

Система управления в ТСЖ позволяет получить эффективность, что является первоочередной задачей в повышении безопасности проживания и качества жизни собственников жилья, а также решения задач жилищно-коммунальной и социальной сферы городского округа.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс РФ [Текст]: официальный текст.- м.:Юристь,2016.
2. Жилищный кодекс РФ [Текст]: официальный текст.-м.:Юристь,2016.
3. О государственной поддержке малого предпринимательства в РФ: фед. закон от 14 июня 1995 г № 88-ФЗ//Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».
4. О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]: федер. закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ//Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».
5. О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ: фед. закон от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ.
6. Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса [Электронный ресурс]: федер. закон от 30.12.2004 № 210-ФЗ.//Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».
7. Об утверждении стандартов раскрытия информации организациями коммунального комплекса и субъектами естественных монополий, осуществляющими деятельность в сфере оказания услуг по передаче тепловой энергии» [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 30.12.2009 № 1140// Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».
8. Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 14.07.2008 № 520//Справочная правовая система

«Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

9. 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 [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491// Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

10. О предельных значениях дохода, полученного от осуществления предпринимательской деятельности, для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 4 апреля 2016 г. № 265// Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

11. Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы» [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства РФ от 2.02. 2010 г. № 102-р. // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

12. О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года [Электронный ресурс] [Текст]: Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 № 1662-р (ред. от 10.02.2017) // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

13. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов [Электронный ресурс]: распоряжение Минэкономики РФ, Минфином РФ и Госстроем РФ от 21 июня 1999 г. № ВК 477 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

14. Рекомендации по определению численности работников, занятых расчетом, учетом и приемом платежей от населения за жилищно-коммунальные услуги»: приказ Госстроя России от 15 августа 2000 года № 182. // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

15. Рекомендации по нормированию труда работников энергетического хозяйства. Часть 1. Нормативы численности рабочих котельных установок и тепловых сетей: приказ Госстроя России от 22 марта 1999 года № 65. // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

16. Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда: приказ Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139. // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

17. Рекомендации по нормированию труда работников энергетического хозяйства. Нормативы численности руководителей, специалистов и служащих коммунальных теплоэнергетических предприятий: приказ Госстроя России от 12 октября 1999 года № 74. // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

18. Нормативы численности работников, занятых техническим обслуживанием и текущим ремонтом подвижного состава автомобильного транспорта, строительных и специальных машин на предприятиях и в организациях жилищно-коммунального хозяйства: приказ Госстроя России

от 1 октября 1999 года № 69. // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

19. Рекомендации по определению численности работников Службы заказчика жилищно-коммунальных услуг (организации по управлению жилищным фондом)»: приказ Госстроя России от 26 марта 1999 года № 74 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

20. Методическими рекомендациями по организации оплаты труда в жилищно-коммунальном хозяйстве: приказ Госстроя России от 31 марта 1999 года № 81 // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

21. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 [Электронный ресурс]: государственный Комитет РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу. // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

22. Рекомендации по нормированию труда работников предприятий внешнего благоустройства»: приказ Департамента жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России от 6 декабря 1994 года № 13. // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

23. Абрютин, М.С. Анализ финансово-экономической деятельности предприятия: учеб. пособие / М.С. Абрютин, А.В. Грачев. – М.: Дело и Сервис, 2013. – 256 с.

24. Баканов, М.И. Теория экономического анализа / А. Д. Шеремет.- М.: Финансы и статистика, 2014.- 273 с.

25. Бурмистрова, Л. М. Финансы организаций (предприятий). - М.: ИНФРА-М, 2014 г. -240 с.

25. Варданян И.С. Менеджмент в России и за рубежом [Текст]: №1



2014 г. «Развитие малого и среднего бизнеса в России».

26. Гиляровская, Л.Т. Комплексный экономический анализ хозяйственной деятельности: учебное пособие / Л.Т. Гиляровская. – М.: Проспект, 2014.- 346 с.

27. Егорова, Е.М. Финансовый менеджмент: учебник и практикум для академического бакалавриата/ Е.М. Рогова, Е.А. Ткаченко.- 2-е изд. Испр. И доп.-М.: Издательство Юрайт,2016.- 540 с.

28. Егорова, Е.М. Финансовый менеджмент: учебник/ Е.М. Рогова, Е.А. Ткаченко.-М.: Издательство Юрайт, 2014.- 540 с.

29. Зайцев, Н.Л. Экономика организации и управления предприятием: учеб. пособие. – М.: ИНФРА – М, 2014. – 491 с.

30. Игошин, Н.В. Инвестиции. Организация, управление, финансирование: Учебник для вузов. /Н.В.Игошин.-3-е изд. перераб. и доп.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2014.- 448 с.

31. Когденко, В. Г. Краткосрочная и долгосрочная финансовая политика : учеб. пособие для вузов / В. Г. Когденко, М. В. Мельник, И. Л. Быковников. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 471 с.

32. Козлова С.Б. Роль кассового плана в управлении бюджетными потоками в жилищно-коммунальном хозяйстве / С.Б. Козлова, С.Н. Бузулуков, В.М. Табаков // Финансы и кредит. - М., 2011. - № 32. - с. 71-83.

33. Козлова С.Б. Финансирование расходов на управление жилищным фондом (на примере города Москвы) / С.Б. Козлова // Материалы VII Международной научной конференции молодых ученых, аспирантов и студентов «Молодежь и экономика», том III. - Ярославль, ВФЭИ ВУ, 2010. - с. 66-68.

34. Корпоративный финансовый менеджмент. Финансовый менеджмент как сфера прикладного использования корпоративных финансов : учеб.-практ. пособие / М. А. Лимитовский, Е. Н. Лобанова, В. Б. Минасян, В. П. Паламарчук. – М. : райт, 2012. – 990 с.

35. Любушкин, Н.П. Анализ финансового состояния организации: учебное пособие / Н.П. Любушкин. – М.: Эксмо, 2014.- 374 с.
36. Нешиной А.С., Воскобойников Я.М. Финансы: Учебник, 10-е изд. - М.: ИТК «Дашков и К°», 2012 г. -528 с.
37. Осипова, Л.В. Основы коммерческой деятельности: учеб. пособие / Л.В. Осипова, И.М. Синяева. – М.: Банки и биржи, 2014. – 324 с.
38. Рогова, Е.М.Финансовый менеджмент: Учебник / Е.М. Егорова, Е.А. Ткаченко. – М.: Издательство Юрайт, 2011. – 540 с.
39. Статистические данные о финансово-хозяйственной деятельности. [Текст] ТСЖ «Южный-жилье» .
40. Трошин, А.Н. Финансы и кредит: учебник.-2-е изд. Доп./ А.Н. Трошин, Т.Ю. Мазурина, В.И. Фомкина. – М.:ИНФРА-М, 2016.-332 с.
41. Управление финансами. Финансы предприятий : учебник / под ред. А. А. Володина. – 2-е изд. – М. : ИНФРА-М, 2012. – 509 с.
42. Удодикова, А.А. Финансы предприятия: : учеб. пособие / А.А.Удодикова, А.Ф. Виноходова, Р.И. Найденова.- Старый оскол:ООО «ТНТ», 2008.-740 с.
43. Финансы : учеб. для бакалавров / под общ. ред. Н. И. Берзона. – М. : Юрайт, 2013. – 450 с.
44. Финансовый менеджмент: учеб. для бакалавриата/ К.Е Екимова, И.П. Савельев, К.В. каргапольцев.-М.: Издательство Юрайт, 2015.- 381 с.
45. Финансы и кредит : учеб. пособие / под ред. О. И. Лаврушина. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : КНОРУС, 2012. – 315 с.
46. Экономика: Учебник. 3-е изд., перераб. и доп. / Под ред. д-ра экон. наук проф. А. С. Булатова.- М.: Юристъ, 2013. – 896 с.
47. Жилищно-коммунальный комплекс РФ/ Федеральная служба государственной статистики. Информационные и статистические материалы. Интернет [www.dks.ru](http://www.dks.ru).
48. Комиссия по государственному регулированию цен и тарифов в

Белгородской области. Электронный ресурс (<http://kgrct.ru/tarify>).//  
Справочная правовая система «Консультант Плюс». Раздел  
«Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

49. Официальная статистика. Федеральная служба государственной  
статистики. Электронный ресурс.//Справочная правовая система  
«Консультант Плюс». Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия  
проф».

50. Федеральная служба по тарифам РФ. Информационные материалы.  
Электронный ресурс. //Справочная правовая система «Консультант Плюс».  
Раздел «Законодательство». Информ. банк «Версия проф».

## ПРИЛОЖЕНИЯ