

**М.В. Завражнева,
И.И. Чекрышова**

Определение эффективности деятельности товариществ собственников жилья в Московской области

В статье рассмотрена проблема эффективности деятельности товариществ собственников жилья на примере одного из строящихся объектов в Московской области. Эффективность ТСЖ была определена в качестве инвестиционного проекта с применением методов в управлении проектами.

Ключевые слова: жилищная сфера; товарищество собственников жилья; ТСЖ; показатели эффективности.

Жилищная сфера остается важнейшей составной частью экономики России, а преобразования в жилищных отношениях является ключевым, так как они направлены на вовлечение собственника в управление своей недвижимостью, сохранение государственного бюджета за счет накопления частных средств, улучшение качества содержания жилищного фонда и внедрение ресурсосберегающих технологий.

Создание товариществ собственников жилья является сложным и ответственным процессом для всех собственников жилья и для участников товарищества, особенно в свете постоянного реформирования системы управления жилищным хозяйством. Основная проблема заключается в неопределенности эффективности создания ТСЖ. Создание подобного некоммерческого предприятия не предусматривает наличия сверхдоходов фирмы, а лишь накопление определенных фондов или резервов.

Рассмотрим эффективность ТСЖ с точки зрения подхода к инвестиционному проекту с учетом следующих аспектов:

- изменение (отличие) начального состояния от планируемого;
- наличие конечной цели, в случае с ТСЖ — его создание;
- ограничение сроков при сдаче жилого дома в эксплуатацию;
- ограничение бюджета существующими нормативами потребления;
- ограничение ресурсов как самого ТСЖ, так и остальных участников управления жилым имуществом;
- новизна предприятия (ранее не существовало подобной организации управления жилищным хозяйством для конкретного дома);
- комплексность (учитывается совокупность различных факторов для организации ТСЖ);

- правовое и организационное обеспечение (существует определенная законодательная база);
- разграничение ответственности руководителей с другими проектами компании по управлению жилым имуществом (ТСЖ существует как независимое от застройщика юридическое лицо).

Поскольку выше была определена состоятельность ТСЖ в качестве инвестиционного проекта, предложено использовать следующие основные показатели эффективности: NPV, DPP, DPI, IRR.

Преимущество товарищества собственников жилья как формы организации управления жильцов многоквартирными жилыми домами заключается, прежде всего, в прозрачности бюджета, а также возможности принятия жильцами самостоятельных решений [4].

Для определения эффективности деятельности ТСЖ был выбран жилой комплекс в пос. Андреевка Солнечногорского р-на Московской обл. Объект исследования расположен в непосредственной близости от города Зеленограда, административного округа Москвы, что обеспечивает доступность его инфраструктуры для жителей комплекса [3].

Описание комплекса

Площадь участка составляет 9551 кв. м, площадь застройки 2926 кв. м; 15–17-этажный, 6-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения общей жилой площадью 23 973,0 кв. м.

Таблица 1

Нежилые помещения ТСЖ

Наименование помещений	Площадь (кв. м.)
Транспортное агентство	144,1
Нотариальная контора	116,3
Фотостудия	123,9
Аптечный пункт	85,3
Пункт охраны общественного порядка	91,3
Ремонт фотоаппаратуры	73,9
Магазин непродовольственных товаров	135,6
Магазин непродовольственных товаров	379,6
Магазин продовольственных товаров	469,9
Общая площадь:	1619,9

Корпус строящегося комплекса имеет общую площадь 27 538,3 кв. м; общую жилую площадь 23 973 кв. м; общую нежилую площадь дома 3565,3 кв. м.

Ниже приведен расчет коммунальных платежей для строящегося комплекса.

Таблица 2

Расчет коммунальных платежей за квартиры

Вид платежа	Тариф (руб. / м ²)	1-ком. кв	2-ком. кв	3-ком. кв
		39,3 м ²	59,8 м ²	74,1 м ²
Техобслуживание и санитарное содержание	31,3	1230,09	1871,74	2319,33
Холодная вода	23,03	317,814	476,721	635,628
Горячая вода	107,48	1010,312	1515,468	2020,624
Стоки	26,49	614,568	921,852	1229,136
Электроэнергия (по тарифу)	3,35	335	502,5	670
Электроэнергия (общедомовая)	1,14	12,312	12,312	12,312
Домофон	30	30	30	30
Телевидение	70	70	70	70
Отопление	26,59	1044,987	1590,082	1970,319
Капитальный ремонт	7,8	306,54	466,44	577,98
Итого по услугам (руб.):		4971,623	7457,115	9535,329

Для определения средних затрат, рассчитываемых по счетчику, была выдвинута гипотеза о количестве человек, проживающих в доме:

- в однокомнатной квартире проживает 2 человека, в двухкомнатной — 3 человека и трехкомнатной квартиры — 4 человека;
- норма потребления холодной воды на человека в месяц составляет 6,9 м³, горячей воды 4,7 м³;
- норма потребления электричества в месяц на человека 50 кВт.

Всего по данным застройщика в доме 728 квартир, из них 528 — однокомнатных, 137 — двухкомнатных, 63 — трехкомнатных. Из этого следует, что всего в доме проживает 1719 человек, из них 1056 человек живут в однокомнатных, 411 человек — в двухкомнатных и 252 человека — в трехкомнатных квартирах.

Таблица 3

Компании, предоставляющие коммунальные услуги

Начислено собственникам	Организации	Цена	Начислено всего за услуги (руб.)
ООО «НПО Стеклопластик»	Отопление	26,59	637 442,07
ООО «НПО Стеклопластик»	Горячая вода	107,48	1 274 831,028
ООО «НПО Стеклопластик»	Холодная вода	23,03	186 066,279
ООО «НПО Стеклопластик»	Стоки	26,49	528 221,196
ОАО «Мосэнергосбыт»	Электричество (ночь)	1,14	7 091,712
ОАО «Мосэнергосбыт»	Электричество (утро)	3,35	287 932,5
Всего начислено собственникам за коммунальные услуги (руб.):			2 951 572,987

Расчет затрат на отопление проводился исходя из размера жилой площади, горячая и холодная вода зависят от показателей счетчика, стоки соответствуют потреблению воды, а потребление электричества зависит от времени суток.

Техническое обслуживание 17-этажного дома обойдется в 801 057,77 руб., для жильцов техническое обслуживание за 1 кв. м составляет 31,3 руб.

Заключение договоров производится со следующими компаниями.

Таблица 4

Договорные отношения с компаниями по обслуживанию дома

Функция компании	Название организации	Оплата (руб.)
Диспетчерская служба	ООО УК «Ресурс»	40 000, 00
Обслуживание лифтов	ЗАО «ЛИФТЕК», г. Москва	63 070,08
Обслуживание пожарной сигнализации	ООО «Лан Инжиниринг»	275 383,00
Дезинсекция / дератизация	Санитарно-эпидемиологическая служба Андреевка	51 836,80
Вывоз мусора	ТБО 24	70 809,87
Итого (руб.):		501 099,75

В процессе обслуживания корпуса и распределения средств ТСЖ по договорным компаниям, параллельно работают сотрудники, которым начисляется заработная плата из полученных средств за техническое обслуживание. Заработная плата за месяц всех рабочих, включая управляющих, составила 610 000 руб.

Для каждого сотрудника предусматривается рабочий материал, средства на него выделяются из технического обслуживания, его единовременная стоимость составляет 550 000 руб.

Признаком качественно выполненного инвестиционного проекта является наличие анализа чувствительности параметров модели как результирующий итог модели (например, внутренняя норма доходности — IRR), поведет себя при том или ином изменении исходных посылок.

Значения для расчета эффективности были взяты в годовом исчислении, годовую норму дисконтирования было решено взять за 25 %, исходя из вторичных источников информации по этой теме [2]. В итоге получились следующие годовые значения эффективности: чистая текущая стоимость (NPV) — 8 774 246,737 руб., дисконтированный индекс доходности (DPI) — 2,983, внутренняя норма окупаемости проекта составила (IRR) — 80 %. При таких высоких показателях дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPP) составил 7 месяцев.

Чистый дисконтированный доход положительный, дисконтированный индекс доходности инвестиций больше единицы и внутренняя норма доходности намного выше нормы дисконта — всё вышесказанное подтверждает эффективность проекта [1].

Исходя из проделанной работы, можно говорить о высокой эффективности деятельности товариществ собственников жилья и о перспективности такого способа управления жилищным хозяйством страны.

Литература

1. Карабанова О.В. Экономика организации (предприятия) / Практикум для академического бакалавриата: задачи и решения. М.: Логос, 2015. 128 с.
2. Ступаков В.С., Токаренко Г.С. Риск-менеджмент. М.: Финансы и статистика. 2012. 288 с.
3. Чекрышова И.И. Социальная инфраструктура в регионе // Вестник Университета (ГУУ). 2009. № 15. С. 251–253.
4. Чекрышова И.И. Механизм преодоления неравенства регионов в управлении социальной инфраструктурой // Способы преодоления социально-экономического неравенства российских регионов: сборник трудов конференции / Лаборатория прикладных экономических исследований имени Кейнса. М.: Изд-во ООО «Виктория+». 2014. С. 80–81.

Literatura

1. *Karabanova O.V.* E'konomika organizacii (predpriyatiya) / Praktikum dlya akademicheskogo bakalavriata: zadachi i resheniya. M.: Logos, 2015. 128 s.
2. *Stupakov V.S., Tokarenko G.S.* Risk-menedzhment. M.: Finansy' i statistika. 2012. 288 s.
3. *Chekryshova I.I.* Social'naya infrastruktura v regione // Vestnik Universiteta (GUU). 2009. № 15. S. 251–253.
4. *Chekryshova I.I.* Mexanizm preodoleniya neravenstva regionov v upravlenii social'noj infrastrukturoj // Sposoby' preodoleniya social'no-e'konomicheskogo neravenstva rossijskix regionov: sbornik trudov konferencii / Laboratoriya prikladny'x e'konomicheskix issledovaniy imeni Kejnsa. M.: Izd-vo ООО «Viktoria+». 2014. S. 80–81.

M.V. Zavrzhneva,

I.I. Chekryshova

Homeowners Association Efficiency Determination in Moscow Region

In this article the problem of efficiency of activity of homeowners' associations on the example of one of under construction objects in Moscow region. The effectiveness of the HOA was identified as an investment project with the application of techniques in project management.

Keywords: pousing, homeowners, homeowners associations, performance indicators.