УДК 338.26

МЕХАНИЗМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ СФЕРЫ ЖКХ

Высокинский Д.Г., Платонов А.М.

Ключевые слова: организационно-экономическая деятельность, экономическая эффективность, финансовое прогнозирование

Рассматривается задача совершенствования организационно-экономической деятельности управляющей компании жилищно-коммунальной сферы в условиях реформирования отрасли. Обозначены существующие цели организационно-экономической деятельности управляющих компаний. Представлены разработанные методы совершенствования организационно-экономической деятельности управляющих компаний.

Преобразования в жилищно-коммунальной сфере изначально были направлены на преодоление кризиса в системе жилищно-коммунального хозяйства. Кризисное состояние жилищно-коммунального хозяйства обусловлено неэффективной системой управления, дотационностью сферы и неудовлетворительным финансовым положением, высокими затратами, отсутствием экономических стимулов снижения издержек, связанных с оказанием жилищных и коммунальных услуг, неразвитостью конкурентной среды и, как следствие, высокой степенью износа основных фондов, неэффективной работой предприятий, большими потерями энергии, воды и других ресурсов [1].

На управляющие компании в сфере ЖКХ как на основной и самый оптимальный механизм управления жилищным фондом страны возлагаются наибольшая ответственность и надежды по преодолению кризисной ситуации в отрасли. Управляющая организация в качестве исполнителя жилищно-коммунальных услуг является базовым связующим звеном между потребителями ЖКУ и подрядчиками жилищных услуг, а также поставщиками коммунальных ресурсов. Неся ответственность перед гражданами за бесперебойное и качественное предоставление ЖКУ, управляющая организация составляет экономический стержень всего хозяйства.

Внешняя среда организационно-экономической деятельности управляющей компании в сфере ЖКХ представляет собой совокупность законодательных актов и концепций государства по реформированию отрасли, существующего опыта и подходов управления хозяйством со

стороны государства и поставщиков жилищно-коммунальных услуг, а также систему фонда многоквартирных домов и инженерных коммуникаций с определенными параметрами.

Цель разработки механизма совершенствования организационно-экономической активности в общем виде можно охарактеризовать как такое целеполагание и выстраивание внутренней среды и политики управляющей компании, которое бы позволило осуществлять безубыточную и эффективную деятельность последней при выполнении и частичном изменении условий, представленных внешней средой.

Механизм совершенствования ОЭД УК включает в себя определение научных, правовых и практических принципов и состава мероприятий по изменению и дополнению организационно-экономических функций управляющей компании, подлежащих оптимизации. Организационно-экономическая деятельность управляющей компании состоит в достижении следующих целей.

1. Обеспечение безубыточности и рентабельности работы управляющей компании при качественном предоставлении услуг.
2. Обеспечение лидерства компании на рынке в условиях жесткой конкурентной борьбы.
3. Поддержание темпов роста экономического потенциала управляющей компании при минимизации расходов.
4. Обеспечение контроля над расходованием финансовых ресурсов при выполнении функций и обязательств.

Задачами организационно-экономической деятельности, решение которых необходимо и возможно совершенствовать, являются:

- учет доходов и расходов по статьям основных видов деятельности, а также по каждому объекту в управлении (многоквартирному дому);
- анализ финансово-хозяйственной деятельности управляющей компании (составление управленческой отчетности для руководства управляющей компании);
- финансовое прогнозирование и планирование экономических показателей на среднесрочную перспективу;
- разработка мер по эффективному использованию материальных, трудовых и финансовых ресурсов, снижению себестоимости работ, услуг по всем направлениям деятельности; внедрение передовых технологий оптимизации трудовых ресурсов – специализированного программного обеспечения;
- стратегическое планирование деятельности управляющей компании;
- осуществление контроля над расчетами с контрагентами за оказанные услуги и работы.

Таким образом, следует выделить направления (базисы) совершенствования организационно-экономической деятельности:

- пообъектный учет – экономика дома;
- анализ финансово-хозяйственной деятельности УК;
- финансовое прогнозирование результатов деятельности УК;
- стратегическое планирование деятельности УК.

Первые два базиса отнесем к аналитическим механизмам совершенствования, последние – к механизмам планирования. Также значительным организационным направлением совершенствования является автоматизация работы с отчетной документацией – создание, внедрение и использование специализированного программного обеспечения как инструмента для оптимизации трудовых ресурсов для получения точной и своевременной информации.

Разработанный метод ведения пообъектного учета и анализа доходов и расходов многоквартирных домов, включающий в себя алгоритм учета потребления и объемов финансирования жилищно-коммунальных услуг, позволяет обеспечить безубыточность деятельности УК по управлению МКД, анализировать и планировать ремонтные работы по дому, а также формировать тарифы для каждого МКД.

Пообъектный учет необходим для проведения структурного анализа доходных и расходных статей экономической отчетности многоквартирного дома, обеспечивая мониторинг прибыльности или убыточности оказания каждой жилищно-коммунальной услуги. В рамках хозяйственной деятельности управляющая компания оказывает следующие виды услуг МКД: коммунальные услуги; жилищные услуги; услуги, относящиеся к коммерческой деятельности.

На основании собранной информации и результатов проведения общих собраний собственников, необходимы постоянные анализ и планирование экономических показателей для каждого МКД. Это позволяет предоставлять оперативную и точную информацию собственникам МКД, а также сформировать единую систему анализа и планирования финансово-хозяйственной деятельности предприятия [2].

Основная цель анализа финансово-хозяйственной деятельности предприятия – это получение максимально качественных информативных параметров, дающих объективную и точную картину финансового состояния организации, ее прибылей и убытков, изменений в структуре активов и пассивов, в расчетах с дебиторами и кредиторами. Сформированный пакет управленческих отчетов включает следующие: контроль оплаты основным поставщикам жилищных услуг, контроль оплаты основным поставщикам коммунальных услуг, комплексный отчет о прибылях и убытках и о движении денежных средств по статьям, финансовый план (начислений), коэффициентный анализ, факторный анализ [3].

Разработанный метод прогнозирования финансовых результатов управляющей компании, основанный на использовании математической

модели с применением интервального анализа, позволяет учесть специфику работы в отрасли, а именно: индексы роста тарифов и колебания уровня оплаты потребителями ЖКУ и т.п. В исследовании предложены методы интервальной математики в разработке математической модели для построения функции финансового результата (ФФР), состоящей из 6 этапов: генерация исходных данных, получение функции основы интервального прогноза (экстраполяция), получение интервальных чисел, получение интервальных прогнозов, при прогнозировании следующего периода за значение предыдущего принимается медиана (середина) широкого интервала (это же значение можно применять в качестве точечного результата прогноза), анализ эффективности модели.

Впервые разработанная система стратегического планирования для долгосрочного развития управляющей компании в сфере ЖКХ, включающая в себя определение миссии, целей и задач управляющей компании, а также проведение SWOT-анализа и планирование мероприятий по решению поставленных задач, позволяет обеспечить устойчивое развитие компании за счет концентрации усилий на наиболее перспективных направлениях развития и эффективного распределения ограниченных ресурсов.

Стратегический план предприятия жилищно-коммунальной сферы должен состоять из следующих базовых элементов.

1. Миссия, цели и задачи УК.
2. SWOT-анализ УК и сравнительный анализ с другими УК.
3. Соответствие стратегическому плану города.
4. Стратегические мероприятия УК на 5-7 лет.

Стратегический план развития управляющей компании содержит следующие разделы: кадровый раздел (развитие кадрового потенциала предприятия), программный раздел развитие программного обеспечения деятельности, инновационно-технологический раздел, раздел ремонта (совершенствование производства текущего и капитального ремонтов), раздел развития связи с потребителями ЖКУ, медиа раздел (создание благоприятного имиджа УК), экономический раздел (план финансово-экономической деятельности) [4].

Разработанные методы являются основой комплексной программы управления деятельностью крупных управляющих компаний в сфере ЖКХ, включающей модели, специализированные под работу подразделений управляющей компании, отличающейся комплексностью сбора, обработки и хранения информации, поступающей из разных источников для разных подразделений, позволяющей получать объективную и достаточную информацию для принятия решений в приемлемые сроки.

Подготовка инструментария – разработка метода организационного решения поставленных задач. Для того чтобы реализовывать планы по совершенствованию, необходимо оптимизировать рабочее время сотрудников управляющей компании - сократить до минимума периоды обработки необходимых данных. Для этого необходимо создание и внедрение корпоративной информационной системы – комплексного программного продукта, выполняющего большую часть рутинной работы подразделений управляющей компании, в частности финансово-экономического отдела, связанных с обработкой информации.

В программе представлены следующие модули: техническая инвентаризация обслуживаемого фонда, расчеты с населением, расчеты с абонентами, расчеты с подрядчиками по ремонту, пообъектный финансово-хозяйственный учет, финансово-экономический анализ, работа с обращениями граждан, проведение общих собраний собственников [5].

Созданная на основе разработанных методов программа, отличаясь своей универсальностью для предприятий ЖКХ и уникальностью для отрасли в целом, решает главную задачу автоматизации бизнес-процессов – обеспечение точности и своевременности получения необходимой информации без привлечения дополнительных экономических ресурсов.

Реализация механизма совершенствования организационно-экономической деятельности управляющей компании в сфере ЖКХ представлена на рис.1.

Разработанный механизм совершенствования организационно-экономической деятельности, включающий в себя аналитические методы (пообъектный учет доходов и расходов домов и финансовый анализ деятельности компании) и методы планирования (финансовое прогнозирование и стратегическое планирование деятельности), является научнообоснованным инструментом повышения эффективности деятельности управляющей компании в сфере ЖКХ.

Литература

1. Симионов Ю.Ф., Дрозд Н.И. ЖКХ: Справочник. – Москва: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2004. – 272 с.

2. Высокинский Д.Г., Платонов А.М. Многофакторная модель формирования платы за жилищные услуги // Актуальные проблемы экономики и права в современных условиях. – Пятигорск, 2009.

3. Высокинский Д.Г., Платонов А.М. Анализ финансово-хозяйственной деятельности управляющих компаний жилищно-коммунального сектора // Управление и экономика в современных системах. – Волгоград, 2009.

4. Высокинский Д.Г., Платонов А.М. Стратегическое планирование деятельности крупных управляющих компаний // Стратегическое управление предприятиями, организациями и регионами: сборник статей

III Всероссийской научно-практической конференции. – Пенза: РИО ПГСХА, 2009. С. 43-47.

5. Высокинский Д.Г. Ларионов В.В. Программа автоматизации управляющих компаний // Материалы научно-практической конференции «Уральский меридиан». – Челябинск, 2006. С. 97-104.