

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ В Г. ВИТЕБСКЕ

*Касаева Т.В., доц., Чахович Е.С., маг.*

*Витебский государственный технологический университет,*

*г. Витебск, Республика Беларусь*

Реферат. В статье приведены результаты исследования по оценке эффективности двух альтернативных форм управления жилищным фондом: государственных обслуживающих организаций и товариществ собственников.

Ключевые слова: жилищный фонд, уровень затрат на единицу оказанной услуги, уровень возмещения затрат по источникам.

В настоящее время в г. Витебске нашло применение две формы управления жилищным фондом: некоммерческие организации, созданные собственниками жилых помещений (товарищества собственников, жилищно-строительные потребительские кооперативы) и государственная коммерческая организации (ГП «ЖРЭТ г. Витебска»).

Динамика количества функционирующих товариществ собственников, самостоятельно осуществляющих техническое обслуживание жилищного фонда, в г. Витебске за 2013–2016 гг. представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Динамика распределения площадей жилых помещений по обслуживающим организациям г. Витебска за 2013–2016 гг. В м<sup>2</sup>

	Товарищества собственников	Государственные обслуживающие организации	Удельный вес в общем жилищном фонде, %	
			товарищества собственников	государственные организации
2013 год	991062,40	5571712,00	15,10	84,90
2014 год	1153775,70	5578455,00	17,14	82,86
2015 год	1343200,00	5594449,00	19,36	80,64
2016 год	1451200,00	5605097,00	20,57	79,43

Источник: составлено авторами.

Как видно из таблицы 1 доля товариществ находящихся на самообслуживании за 2013–2016 годы значительно выросла.

Таким образом, общая площадь жилых помещений жилых домов товариществ собственников, находящихся на самостоятельном обслуживании за 2013–2016 гг. увеличилась более чем на 46 %, при этом общая площадь жилых помещений жилых домов, находящихся на обслуживании организаций государственной формы собственности, практически не изменилась (рост 0,5 %). В 2016 году на самообслуживании в городе Витебске находится более 20 % всего жилищного фонда. Анализ затрат на единицу оказанной услуги показал, что затраты у государственных организаций значительно выше чем у товариществ собственников. Сравнительный анализ уровня затрат на единицу оказанной услуги представлен в таблице 2.

Таблица 2 – Сравнительный анализ уровня затрат на единицу оказанной услуги за 2013–2016 гг. В руб.

	Товарищества собственников	Государственные обслуживающие организации ГП «ЖРЭТ г. Витебска»	Отклонение затрат на единицу оказанной услуги ТС от затрат на единицу оказанной услуги ГП «ЖРЭТ г. Витебска»	
			руб.	%
2013	2,41	4,25	-1,84	-76,3
2014	2,22	3,72	-1,50	-67,6
2015	2,53	3,52	-0,99	-39,13
2016	1,19	1,73	-0,54	-45,38

Источник: составлено авторами.

В результате, как видно из таблицы 2, наблюдается значительное снижение затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг, как у товариществ собственников (на 50,62 %), так и у государственных организаций жилищно-коммунального хозяйства (на 59,29 %). Вышеуказанное снижение затрат произошло в большей степени в результате пересмотра перечня работ по техническому обслуживанию жилищного фонда и периодичности их выполнения. Так например, из работ по техническому обслуживанию жилищного фонда исключены работы по уборке общих мест пользования, уборка придомовой территории и т. д.

Несмотря на то, что темп снижения затрат у государственных организаций выше, чем у товариществ собственников, с точки зрения уровня затрат на оказание единицы услуги товарищества собственников являются более эффективными.

Программой развития до 2020 года предусмотрен переход на стопроцентное возмещение затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг населением с целью снижения нагрузки на бюджет. Для определения уровня возмещения затрат населением и бюджетными субсидиями проведен анализ уровня возмещения затрат по источникам возмещения (табл. 3).

Таблица 3 – Анализ уровня возмещения затрат по источникам

		Товарищества собственников		Государственные организации	
		руб.	%	руб.	%
2013	Затраты	2392835,74	100	23681700,00	100
	Доходы, в том числе:	2328955,14	97,33	23681700,00	100
	население	1326398,37	55,43	3947900,00	16,67
	бюджетные субсидии	914231,27	38,21	18327700,00	77,39
	аренда и прочие доходы	88325,50	3,69	1074100,00	4,54
	прочие источники возмещения	0	0	332000,00	1,40
2014	Затраты	2560679,77	100	20772103,50	100
	Доходы, в том числе:	2571521,71	99,25	20758500,00	98,17
	население	1251282,54	48,87	5184300,00	24,96
	бюджетные субсидии	1233914,17	48,19	13707000,00	65,99
	аренда и прочие доходы	56325,00	2,20	1500700,00	7,22
	прочие источники возмещения	0	0	366500,00	1,76
2015	Затраты	3402250,30	100	19668417,70	100
	Доходы, в том числе:	3375886,14	99,23	19915844,20	98,86
	население	1899862,98	55,84	8048875,60	40,92
	бюджетные субсидии	1423902,86	41,85	8935406,40	45,43
	аренда и прочие доходы	52120,30	1,53	2459700,00	12,51
	прочие источники возмещения	0	0	471862,20	2,40
2016	Затраты	1720757,30	100	9700710,00	100
	Доходы, в том числе:	1672031,10	97,17	8515180,00	87,76
	население	1542072,6	89,62	6779894,00	69,89
	бюджетные субсидии	86953,30	5,05	19316,00	0,20
	аренда и прочие доходы	43005,2	2,50	1714200,00	17,67
	прочие источники возмещения	0	0	1770,00	0,02

Источник: составлено авторами.

Анализ уровня возмещения затрат по техническому обслуживанию жилищного фонда показал, что значительно вырос уровень возмещения затрат населением: в государственных организациях – с 16,67 % за 2013 год до 69,89 % за 2016 год; в товариществах собственников – с 55,43 % за 2013 год до 89,17 % за 2016 год.

Доля возмещения затрат бюджетными субсидиями значительно снизилась:

- в государственных организациях с 77,39 % за 2013 год до 0,2 % за 2016 год;
- в товариществах собственников с 38,21 % за 2013 год до 5,5 % за 2016 год.

Уровень возмещения затрат бюджетными субсидиями в товариществах собственников значительно ниже чем в государственных организациях. Это обусловлено тем, что при расчёте объема бюджетного финансирования учитываются в обязательном порядке доходы от инвестиционной деятельности (аренда), которые у государственных организаций значительно выше, чем у товариществ собственников.

Уровень возмещения затрат доходами от сдачи в аренду помещений у государственных предприятий составили: за 2013 год – 4,54 %, за 2014 год – 7,22 %, за 2015 год – 12,51 %, за 2016 год – 17,67 %. Уровень возмещения затрат доходами от сдачи в аренду помещений у товариществ собственников составили: за 2013 год – 3,69 %, за 2014 год – 2,20 %, за 2015 год – 1,53 %, за 2016 год – 2,50 %.

Сравнительный анализ структуры доходов товариществ собственников и государственных организаций показывает, что в большей степени доходы товариществ собственников в 2013 году формируются за счёт доходов от населения по тарифам (56,95 %) и за счёт бюджетных субсидий (39,25 %). При этом в государственных обслуживающих организациях основную долю доходов составляют бюджетные субсидии (77,39 %) и доходы, полученные от населения по тарифам (16,67 %).

Вследствие изменений законодательства за исследуемый период значительно изменилась доля участия источников формирования доходов, как в товариществах собственников, так и в государственных организациях: их доходы формируются в основном за счёт доходов, полученных от населения по установленным тарифам. При этом доля участия вышеуказанных доходов в товариществах собственников составляет 92,23 %, в государственных организациях 79,62 %.

Уровень участия в формировании доходов бюджетных субсидий в товариществах собственников составляет 5,2 %, а в государственных организациях 0,23 %, что обусловлено в большей степени тем, что при расчёте объема бюджетного финансирования, в доходы в обязательном порядке включаются доходы, полученные от инвестиционной деятельности (аренда) доля которых в доходах составляет:

- в товариществах собственников 2,25 %;
- в государственных организациях 20,13 %.

Проведенный сравнительный анализ деятельности товариществ собственников и государственных организаций, оказывающих услуги по техническому обслуживанию жилищного фонда, показал эффективность и обоснованность применения в управлении жилищным фондом такой организационно-правовой структуры как товарищество собственников.

УДК 331.2:656.135(476.1)

## **ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ ГИБКИХ ФОРМ ОПЛАТЫ ТРУДА**

*Грудько С.В., ст. преп.*

*Гродненский государственный аграрный университет,*

*г. Гродно, Республика Беларусь*

Реферат. В статье рассмотрены гибкие формы оплаты труда, используемые в Республике Беларусь. Приведены основные проблемы их применения. Указаны направления решения проблем применения гибких форм оплаты труда.

Ключевые слова: оплата труда, гибкие формы оплаты труда, недостатки применения гибких форм оплаты труда, комиссионная система.

Любая организация, независимо от вида ее деятельности, сталкивается с вопросом оплаты труда работников. Сама выбирает формы, системы и размеры оплаты труда своих работников, а также все виды дополнительных выплат на основе законодательства. Оплата труда каждого работника должна находиться в прямой зависимости от его личного трудового вклада и качества труда. При этом запрещается ограничивать максимальный размер заработной платы и устанавливать заработную плату ниже минимального размера,