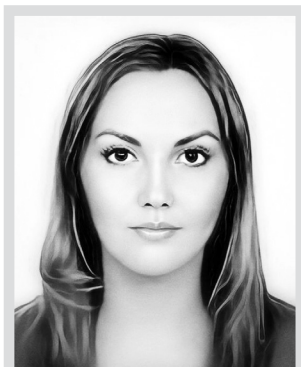


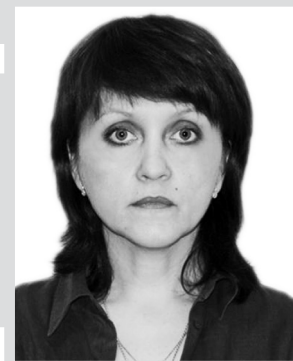
УДК 332.8

Разработка методики оценки эффективности предприятия ЖКХ**Галухина И.Н.**

Магистрант кафедры экономики предприятий Уральского государственного экономического университета (г. Екатеринбург), главный бухгалтер ООО «Диалог» (г. Североуральск)

Махинова Н.В.

Кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики предприятий Уральского государственного экономического университета (г. Екатеринбург)



В статье проведен краткий анализ существующих методов оценки эффективности деятельности предприятий ЖКХ, выявлены недостатки существующих методик и предложена авторская методика оценки эффективности предприятия ЖКХ на основе использования метода балльной оценки по четырём основным компонентам – организационно-управленческому, производственно-технологическому, финансово-экономическому и кадровому с последующим определением интегральной оценки общей эффективности предприятия ЖКХ.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, качество услуг ЖКХ, эффективность предприятия, методы оценки эффективности предприятия, тарифная политика

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – одна из базовых отраслей российской экономики, обеспечивающая население жизненно важными услугами, а промышленность – необходимой инженерной инфраструктурой.

В связи с этим никогда не снижается актуальность вопроса эффективного управления деятельностью предприятий жилищно-коммунального хозяйства, которое является основополагающей отраслью экономики РФ и влияет на качество жизни всего населения страны.

К сожалению, отрасль ЖКХ характеризуется огромным количеством проблем, среди которых на основе работ различных авторов (С.Н. Ларин, Т.В. Стебеньева [1], А.В. Понукалин, А.А. Самошина [2], А.В. Романова [3], Ю.И. Соколов [4] и др.) можно выделить следующие:

– рост тарифов без реального повышения качества предоставляемых услуг;

- низкая платежная дисциплина;
- износ основных фондов;
- использование устаревших технологий, не отвечающих современным требованиям энергоэффективности;
- несовершенство нормативно-правовой базы и институциональной среды;
- медленное внедрение рыночных методов управления;
- отсутствие цивилизованной конкурентной среды в отрасли;
- отсутствие государственной системы подготовки и переподготовки государственных и муниципальных служащих и специалистов экономического и технического профиля для работы в ЖКХ;
- низкий уровень контроля за деятельностью управляющих компаний.

При этом важнейший вопрос развития отрасли ЖКХ связан с эффективным использованием руко-

водством предприятий тех финансовых ресурсов, которые они получают в качестве оплаты, а также в виде дотаций от органов государственной и муниципальной власти.

Поэтому при принятии решений о выделении помощи на модернизацию деятельности предприятий ЖКХ важно объективно оценить, какое из предприятий воспользуется выделяемыми средствами эффективно, для чего необходима соответствующая методика оценки.

Однако в сфере оценки эффективности предприятий ЖКХ сегодня еще не выработаны единые стандарты и правила, которые бы использовались на всех уровнях управления, что существенно затрудняет вопрос объективной оценки эффективности работы предприятий отрасли.

Имеются утвержденные методики оценки для предприятий ЖКХ без управляющих компаний, методики, выработанные отдельными региональными и муниципальными властями, также различные авторы предлагают свои методики оценки. Их краткая характеристика представлена в таблице 1.

Анализ предлагаемых подходов к оценке эффективности деятельности предприятий ЖКХ показал, что единые стандарты и методы оценки сегодня отсутствуют, а используемые методики не лишены недостатков, в числе которых – отсутствие важных показателей оценки компонентов эффективности, отсутствие объективных критериев оценивания эффективности деятельности, несоответствие методик требованиям комплексности и системности.

Поэтому предложена авторская методика интегральной оценки эффективности деятельности предприятия ЖКХ, которая позволит проводить оценку эффективности предприятия в ряде направлений:

- организационно-управленческом;
- производственно-технологическом;
- финансово-экономическом;
- кадровом.

Такой подход позволит выделить наиболее проблемные и сложные функциональные сферы предприятия ЖКХ для дальнейшего принятия решений по совершенствованию деятельности.

По итогам оценки отдельных компонентов эффективности работы предприятия ЖКХ рекомендуется расчёт общей интегральной оценки эффективности функционирования предприятия ЖКХ.

При этом следует применять балльный метод оценки, так как рассматриваемые показатели имеют как качественный, так и количественный характер и различную размерность.

Предлагаемые показатели в разрезе организационно-управленческой эффективности и критерии балльной оценки представлены в таблице 2.

В таблице 3 приведём критерии оценки показателей производственно-технологической эффективности предприятия ЖКХ.

Для того чтобы оценить финансово-экономический компонент, рекомендуется использовать показатели и критерии их оценки представленные в таблице 4.

Показатели кадровой эффективности представлены в таблице 5.

Таблица 1

Краткая характеристика методик оценки эффективности деятельности предприятий ЖКХ

Методика/автор	Описание
Методические рекомендации по установлению рекомендуемых показателей эффективности управления государственными и муниципальными предприятиями, осуществляющими деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства [5]	Интегральная балльная оценка на основе 7 показателей эффективности (среднее арифметическое)
Положение об оценке эффективности деятельности организаций, осуществляющих управление жилищным фондом на территории Московской области [6]	Рейтинговая оценка управляющих компаний по 6 критериям в сравнении с другими предприятиями ЖКХ региона
Методика С.В. Сташ [7]	Оценка эффективности 5 частных показателей первого уровня, включая финансовые показатели, внутренние бизнес-процессы, инновации, обучение и рост, а также качество, на основе план/фактного анализа с учетом коэффициента значимости
Методика Д.В. Бирюкова, И.М. Васильевой, Н.А. Бирюкова [8]	Метод интегральной оценки на основе назначения каждому показателю баллов, а также весовых коэффициентов с использованием метода ранжирования баллов нескольких экспертов
Методика А.С. Тимчук [9]	Оценка на основе динамики значений показателей по сравнению с предыдущим периодом по двум группам показателей – формирования комфортных условий жизни для граждан и повышения ресурсоэффективности объектов
Методика И.Н. Галухиной и Н.В. Махиновой [10]	Оценка по четырем группам показателей (показатели эффективности хозяйственной деятельности; показатели инвестиционной деятельности фирмы; показатели эффективности ресурсов; финансовые показатели)

Таблица 2

Оценка показателей организационно-управленческой эффективности предприятия ЖКХ

Показатель	Балльная оценка		
	1 балл	2 балла	3 балла
Наличие системы стратегического и оперативного планирования	Отсутствует	Имеются некоторые планы	У компании имеется стратегический план деятельности на 3-5 лет и план работ на будущий год
Соблюдение сроков рассмотрения жалоб	Менее 90% жалоб за отчетный период рассматривались точно в срок	Более 90% жалоб за отчетный период рассматривались точно в срок	Все жалобы за отчетный период рассматривались точно в срок
Своевременность и правильность начисления оплаты за жилищно-коммунальные услуги	Жалобы на несвоевременность или неправильность начисления оплаты за ЖКУ составляют более 5 % от общего количества абонентов компании за отчетный период	Жалобы на несвоевременность или неправильность начисления оплаты за ЖКУ составляют не более 5 % от общего количества абонентов компании за отчетный период	Жалоб на несвоевременность или неправильность начисления ЖКУ не поступало за отчетный период
Раскрытие информации	Отчетность о работе отсутствует на официальном сайте	Некоторые документы и отчетность представлены на официальном сайте	Вся учредительные документы и отчеты о работе предприятия представлены на официальном сайте
Взаимодействие УО с собственниками и советом МКД	Отсутствует	Взаимодействие с собственниками и советом МКД нерегулярно, только по наиболее важным вопросам	Регулярно проводятся встречи и консультации с собственниками и советом МКД, организовано электронное взаимодействие

Таблица 3

Оценка показателей производственно-технологической эффективности предприятия ЖКХ

Показатель	Балльная оценка		
	1 балл	2 балла	3 балла
Уровень физического износа основных фондов	Более 60 %	До 60 %	До 50 %
Качество услуг:			
а) уборка мест общего пользования (чистота в подъездах, на придомовой территории)	Проводится нерегулярно, жалобы по данному вопросу поступают раз в месяц	Проводится регулярно, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в квартал	Проводится регулярно, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в год
б) качество ресурса: отопление, свет, вода	Подаётся регулярно, но жалобы по данному вопросу поступают раз в месяц. Или имеются долгосрочные нерешаемые проблемы	Подаётся регулярно, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в квартал	Подаётся регулярно, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в год
в) текущие ремонтные работы в МКД	Проводятся нерегулярно, жалобы по данному вопросу поступают раз в месяц	Проводятся регулярно, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в квартал	Проводятся регулярно, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в год
г) вывоз мусора	Проводится нерегулярно, жалобы по данному вопросу поступают раз в месяц	Проводится регулярно, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в квартал	Проводится регулярно, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в год
д) благоустройство и озеленение	Не проводится или проводится с нарушениями	Проводится, соответствует современным требованиям, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в квартал	Проводится, соответствует современным требованиям, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в год
е) состояние дренажных и водосборных систем	Регулярно возникают проблемы с подтоплением, жалобы по данному вопросу поступают раз в месяц	Поддерживаются в рабочем состоянии, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в квартал	Поддерживаются в рабочем состоянии, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в год

Продолжение таблицы 3

Оценка показателей производственно-технологической эффективности предприятия ЖКХ

Показатель	Балльная оценка		
	1 балл	2 балла	3 балла
ж) состояние игровых и спортивных площадок	Не соответствует современным требованиям	Соответствует современным требованиям, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в квартал	Соответствует современным требованиям, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в год
з) состояние лифтового хозяйства	Жалобы по данному вопросу поступают раз в месяц	Соответствует современным требованиям, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в квартал	Соответствует современным требованиям, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в год
и) состояние подвальных и чердачных помещений, кровли и крыши	Жалобы по данному вопросу поступают раз в месяц	Соответствует современным требованиям, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в квартал	Соответствует современным требованиям, жалобы по данному вопросу поступают не чаще 1-2 раза в год
Отношение количества приведенных к стандарту подъездов в МКД за счет УО к общему количеству подъездов в МКД под управлением УО	Менее 80 %	Более 80 %	Более 90 %
Отношение количества нарушений к 1 (одна) тыс. кв.м, находящихся в обслуживании УО за отчетный период	Более 1	Менее 1	Менее 0,5
Общее количество аварийных ситуаций за отчетный период к 1 (одна) тыс. кв.м, находящихся в обслуживании УО	Более 1	Менее 1	Менее 0,5
Количество аварийных ситуаций, устранённых в срок	Менее 90 %	Более 90 %	Более 95 %
Работа диспетчерской службы	Нерегулярная	Круглосуточная, среднее время ожидания более 10 минут	Круглосуточная, среднее время ожидания не более 10 минут
Энергоэффективность:			
а) удельная величина потребления холодной воды в многоквартирных домах на одного проживающего	Более, чем на 10 % выше, чем в среднем в регионе	Соответствует среднему показателю в регионе	Более чем на 10 % ниже, чем в среднем в регионе
б) удельная величина потребления тепловой энергии в многоквартирных домах на 1 кв.м общей площади	Более, чем на 10 % выше, чем в среднем в регионе	Соответствует среднему показателю в регионе	Более чем на 10 % ниже, чем в среднем в регионе
в) удельная величина потребления электрической энергии в многоквартирных домах на одного проживающего	Более чем на 10 % выше, чем в среднем в регионе	Соответствует среднему показателю в регионе	Более чем на 10 % ниже, чем в среднем в регионе
Актуальность информации на стендах, досках объявлений	Информация не актуальна или отсутствует	Информация актуальная, но обновляется нерегулярно	Информация актуальна, обновляется не реже 1 раза в месяц
Качество работы сайта организации	Сайт отсутствует или информация на нём неактуальна	Сайт работает, на нём размещена вся необходимая информация	Сайт работает, на нём размещена вся необходимая информация, имеется форма обратной связи

Таблица 4

Оценка показателей финансово-экономической эффективности предприятия ЖКХ

Показатель	Балльная оценка		
	1 балл	2 балла	3 балла
Финансовая поддержка	Составляет более 20 % от общих потребностей предприятия	Составляет не более 20 % от потребностей предприятия и расходуется на целевые нужды	Не требуется
Наличие нецелевого использования бюджетных средств	Имеются факты нецелевого использования	–	Отсутствует
Период оборачиваемости кредиторской задолженности	Более 60 дней	Не более 60 дней	Не более 40 дней
Период оборачиваемости дебиторской задолженности	Более 60 дней	Не более 60 дней	Не более 40 дней
Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности	Более 1,05 менее 0,95	От 0,95 до 0,99	От 1,0 до 1,05
Коэффициент общей ликвидности	Менее 1,0	Более 1,0	Более 1,5
Рентабельность продаж	На 5 п.п. ниже среднего значения по региону (муниципальному образованию)	Соответствует среднему значению по региону (муниципальному образованию)	На 5 п.п. превышает среднее значение по региону (муниципальному образованию)
Рентабельность собственного капитала	На 5 п.п. ниже среднего значения по региону (муниципальному образованию)	Соответствует среднему значению по региону (муниципальному образованию)	На 5 п.п. превышает среднее значение по региону (муниципальному образованию)

Таблица 5

Оценка показателей кадровой эффективности предприятия ЖКХ

Показатель	Балльная оценка		
	1 балл	2 балла	3 балла
Текучесть кадров	Более 20%	Менее 20%	Менее 10%
Соотношение фактической численности сотрудников к штатной численности	Менее 0,85	Более 0,85	Более 0,95
Темп роста производительности труда (выручка в расчёте на 1-го сотрудника)	Менее 100%	Более 100%	Более 110%
Соотношение темпа роста заработной платы в сравнении с темпом роста объема оказываемых услуг	Более 1,05	1	Менее 1
Фондовооруженность	На 10 % ниже, чем в среднем по региону	Соответствует среднему значению по региону	На 10 % выше, чем в среднем по региону
Профессионализм	Соответствие уровня образования сотрудников должностным требованиям менее 80 %	Соответствие уровня образования сотрудников должностным требованиям более 80 %	Соответствие уровня образования сотрудников должностным требованиям более 90 %
Аттестация сотрудников	Не проводится	Проводится, но нерегулярно	Проводится с соблюдением всех требований раз в год

Таким образом, предлагается для каждого компонента эффективности вычислить среднюю арифметическую оценку, т.е. по каждому компоненту может быть получена оценка от 1 до 3 баллов, где 1 – низший балл, 3 – самый высокий балл.

Для дальнейшей интегральной оценки рекомендуется использовать весовые коэффициенты, так как роль и значимость отдельных компонентов

в обеспечении эффективной работы предприятия ЖКХ различна.

С целью определения значений весовых коэффициентов воспользуемся методом анализа иерархий, попарно сравним компоненты по следующей шкале:

1 – равнозначные компоненты;

2 – первый компонент играет более заметную роль в сравнении со вторым компонентом;

Таблица 6

**Метод анализа иерархий для определения значимости компонентов
эффективности предприятия ЖКХ**

	Организационно-управленческий	Производственно-технологический	Финансово-экономический	Кадровый	Сумма	Весовой коэффициент
Организационно-управленческий компонент	1	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{2}$	1	$2\frac{5}{6}$	0,14
Производственно-технологический	3	1	2	3	9	0,45
Финансово-экономический	2	$\frac{1}{2}$	1	2	$5\frac{1}{2}$	0,27
Кадровый	1	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{2}$	1	$2\frac{5}{6}$	0,14
Сумма					$20\frac{1}{6}$	1,00

3 – первый компонент существенно важнее в сравнении со вторым компонентом.

Результаты попарного сравнения компонентов представлены в таблице 6.

Итак, согласно приведенной оценке, наиболее значимый компонент – производственно-технологический, так как он отражает реальное качество и надёжность оказываемых жилищно-коммунальных услуг.

Итоговая интегральная оценка эффективности предприятия ЖКХ, основанная на оценке количественных и качественных показателей, таким образом, будет рассчитываться по следующей формуле:

$$Э = 0,14 \times Э_о + 0,45 \times Э_п + 0,27 \times Э_ф + 0,14 \times Э_к,$$

где $Э_о$ – средняя эффективность организационно-управленческого компонента;

где $Э_п$ – средняя эффективность производственно-технологического компонента;

где $Э_ф$ – средняя эффективность финансово-экономического компонента;

где $Э_к$ – средняя эффективность кадрового компонента.

В целом предприятие ЖКХ может в рамках используемой методики оценки получить интегральную оценку эффективности от 1 до 3 баллов. По мнению авторов исследования, интерпретация полученных результатов может проводиться по следующей шкале:

– менее 1,25 балла – очень низкая эффективность деятельности предприятия ЖКХ;

– от 1,26 до 1,75 баллов – эффективность деятельности предприятия ЖКХ ниже среднего;

– от 1,76 до 2,25 баллов – средняя эффективность деятельности предприятия ЖКХ;

– от 2,26 до 2,75 баллов – эффективность деятельности предприятия ЖКХ выше среднего;

– более 2,76 баллов – очень высокая эффективность деятельности предприятия ЖКХ.

Предлагаемая методика оценки эффективности работы предприятий жилищно-коммунального хозяйства обладает рядом достоинств:

– позволяет учитывать различные аспекты деятельности предприятий ЖКХ, которые были выделены как факторы, определяющие результативность работы таких предприятий;

– позволяет выявить наиболее проблемные компоненты эффективности, что сразу помогает в разработке мер дальнейшего реагирования для устранения проблем;

– при оценке общей эффективности учитывает разную важность каждого компонента и влияние на конечную цель работы предприятий ЖКХ – предоставление качественных жилищно-коммунальных услуг жителям;

– строится на объективных критериях оценки, поэтому подходит для оценки работы разных предприятий ЖКХ, что позволяет сравнивать их между собой.

Разработанная авторами методика может служить эффективным диагностическим инструментом как для руководства предприятия ЖКХ, так и для органов муниципальной власти с целью выявления наиболее эффективных предприятий отрасли для предоставления необходимой поддержки, направленной на решение проблем в области жилищно-коммунального хозяйства.

Таким образом, эффективность управляющей компании должна основываться на критериях, понятных заинтересованным сторонам ЖКХ, и эти критерии должны служить стимулом эффективности управляющих компаний. Деятельность управляющих компаний должна быть прозрачной и эффективной, отчеты о ней должны быть доступны на официальном портале ЖКХ, что позволит обеспечить ускорение такой необходимой модернизации отрасли [11, с. 75].

Литература:

1. Ларин С.Н., Стебеньева Т.В. Факторы эффективности комплексной модернизации и инновационного развития сферы жилищно-коммунального хозяйства // Экономические исследования и разработки: научно-исследовательский журнал. – 2017. – URL: <http://edtrj.ru/article/09-03-17>
2. Понукалин А.В., Самошина А.А. Современное состояние и проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Вестник ПензГУ. – 2020. – № 4 (32). – С. 50-56.
3. Романова А.В. Анализ современного состояния ЖКХ в России // Научный аспект. – 2022. – Т. 1. – № 2. – С. 11-15.
4. Соколов Ю.И. Системный кризис жилищно-коммунального хозяйства России // Проблемы анализа риска. – 2020. – № 5. – С. 10-25.
5. Приказ Министерства экономического развития РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 июля 2014 г. № 373/пр/428 «Об утверждении методических рекомендаций по установлению рекомендуемых показателей эффективности управления государственными и муниципальными предприятиями, осуществляющими деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и рекомендуемых критериев оценки эффективности управления государственными и муниципальными предприятиями, осуществляющими деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства» // СПС Гарант.
6. Распоряжение Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 6 апреля 2021 г. № 153-РВ «Об утверждении Положения об оценке эффективности деятельности организаций, осуществляющих управление жилищным фондом на территории Московской области» // СПС Гарант.
7. Сташ С.В. Методика оценки эффективности и регулирования процесса предоставления жилищно-коммунальных услуг // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. – 2017. – № 4. – С. 264-269.
8. Бирюков Д.В., Васильева И.М., Бирюков Н.А. Методика оценки экономической безопасности предприятий жилищно-коммунального хозяйства // Вестник евразийской науки. – 2020. – № 5. – URL: <https://esj.today/PDF/28ECVN520.pdf>
9. Тимчук А.С. Методика оценки эффективности управления жилищно-коммунальным комплексом в муниципальном образовании на примере Челябинска // Государственное регулирование социально-экономических процессов региона и муниципалитета: вызовы и ответы современности. Сб. науч. трудов магистр. и препод. – Челябинск: Челябинский филиал ФГБОУ ВО РАН-ХиГС, 2020. – С. 256-265.
10. Галухина И.Н., Махинова Н.В. Разработка методики оценки эффективности деятельности фирмы на рынке ЖКУ // Экономические исследования и разработки: научно-исследовательский журнал. – 2021. – URL: <http://edtrj.ru/article/06-06-21>
11. Берг Т.И., Кашина Е.В., Манюкова В.М., Казанцев С.А. Анализ методик оценки эффективности управляющих компаний многоквартирными домами: проблемы и недостатки // Современная экономика: проблемы и решения. – 2022. – № 7 (151). – С. 66-78.

Development of a Methodology for Assessing the Effectiveness of a Housing and Communal Services Enterprise

Galukhina I.N., Makhinova N.V.
Ural State University of Economics (Yekaterinburg)

The article provides a brief analysis of existing methods for evaluating the efficiency of housing and communal services enterprises, identifies the shortcomings of existing methods and suggests the author's methodology for evaluating the efficiency of housing and communal services enterprises based on the use of the scoring method for four main components – organizational, managerial, production and technological, financial, economic and personnel, followed by the definition of an integral assessment of the overall efficiency of the housing and communal services enterprise.

Key words: housing and communal services, quality of housing and communal services, efficiency of the enterprise, methods of evaluating the efficiency of the enterprise, tariff policy

