

UDC 330

Ways to Boost Profitability of Sochi's Housing Maintenance Companies¹ Andrey Yu. Pogorelov² Venera G. Ayrapetyan¹⁻² Sochi branch Russian State Social University, Russia
151/1, Plastunskaya street, Sochi city, 354000¹ student² PhD (Economy), associate professor

E-mail: venusar@mail.ru

Abstract. As the construction boom sweeps through the Greater Sochi, a proper maintenance by housing companies must be in place in the after-construction period. The key focus should be made on appropriate maintenance of housing stock. A proper and economically effective maintenance allows to use material and human resources while maintenance efficiently.

Keywords: housing maintenance company; economic effectiveness; employee output; profitability; distribution costs; supply for consumption; material supply fund.

Динамика развивающегося строительства и изменение всей инфраструктуры г. Сочи требует эффективного обслуживания и использования новых систем управления. Сама система градостроительства подразумевает наличие жилых домов различной комфортности и вместимости. Это влечет за собой сочетание отдельных технологий эксплуатации и контроля.

Вопрос об улучшении управления многоквартирными жилыми домами рассматривался неоднократно и находил отражение в законодательстве, в том числе в Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (одобрена Указом Президента РФ от 28.04.1997 N 425 СЗ РФ. 1997. N 18. Ст. 2131; N 22. Ст. 2568).

Согласно Концепции в основе системы управления в отрасли должно быть рациональное разделение функций и организация взаимоотношений между собственником, управляющей организацией, подрядными организациями, осуществляющими обслуживание жилищного фонда. Предусматривалось перевести отношения собственника жилищного фонда с управляющей организацией и субъектами хозяйствования и потребления в жилищно-коммунальной сфере на договорную основу.

Экономическая эффективность обслуживания жилья в соответствии со спецификой отрасли определяется как рациональное использование средств для сохранения физических характеристик жилых зданий.

Экономическая эффективность жилищного обслуживания предполагает достижение оптимальных пропорций между тремя направлениями использования средств. Первую группу образуют средства, необходимые для материального обеспечения и проведения ремонтных работ. Вторая группа представляет собой средства на оплату труда работников. Третья группа затрат связана с необходимостью управления процессом жилищного обслуживания.

Понятие экономической эффективности включает в себя также эффективную трудовую мотивацию работников. Это выражается в таком соотношении численности занятых и фонда оплаты труда, при котором у каждого работника возникает устойчивая заинтересованность в качественном производительном труде. Таким образом, экономическая эффективность, помимо пропорций между тремя выделенными направлениями средств, включает в себя также пропорции распределения фонда оплаты труда между занятыми работниками, с одной стороны, и издержек управления, приходящихся на одного управленца, с другой стороны.

Критериями успешной деятельности управляющих компаний являются следующие изменения показателей экономической эффективности:

- Издержки управления в структуре всех затрат на жилищное обслуживание должны сократиться, при этом оплата труда управленческого персонала должна стать выше оплаты труда низового звена;

- Фонд потребления (оплаты труда) в структуре всех затрат должен постепенно уменьшаться

- Фонд материального обеспечения и производства работ в структуре затрат должен возрасти.

В управляющих компаниях существуют скрытые резервы, которые при грамотном использовании способны улучшить финансовое состояние фирмы. Финансовое управление здесь играет, очень важную роль. Оно позволяет оценить потенциал фирмы и предложить решения реализации его на практике. Каждая фирма уникальна, хотя есть и общие механизмы позволяющие добиться поставленной цели.

В каждой управляющей компании имеется фонд для текущего и капитального ремонта. Эти средства не используются одновременно, поэтому они могут быть направлены на диверсификацию интересов компании. Главной задачей компании является рассчитать какое количество средств необходимо для выполнения своих текущих обязательств, остальную же сумму можно было бы направить на инвестирование.

Другим механизмом является наращивание количества объектов принятых на баланс управляющей компании. Это позволяет за счёт «эффекта масштабов» снизить постоянные издержки и повысить зарплаты работникам.

Таким образом, самым эффективным способом увеличения рентабельности, остаётся создание эффективной структуры управления предприятием на современном этапе развития рыночной экономики.

Примечания:

1. Абрютин М.С. Экспресс-анализ финансовой отчетности: методическое пособие. М.: Дело и Сервис, 2009. 424 с.

2. Беляков А.В. Банковские риски: проблемы учета, управления и регулирования (2-е изд). Управленческая методическая разработка. М.: «БДЦ-пресс», 2010. 254 с.

3. Гаврилова А.Н., Попов А.А. Финансы организаций (предприятий): учебник. 3-е изд., перераб. и доп. М.: КНОРУС, 2011. 608 с.

4. Кабушкин С.Н. Управление банковским кредитным риском: Учебное пособие. М.: Новое знание, 2011. 235 с.

5. Остапенко В.В. Финансы предприятий: Учеб. пособие. 2-е изд., испр. и доп. М.: Омега-Л, 2009. 338 с.

УДК 330

Пути увеличения рентабельности управляющих компаний г. Сочи

¹ Андрей Юрьевич Погорелов

² Венера Грачиковна Айрапетян

¹⁻² Российский государственный социальный университет филиал в г. Сочи, Россия
354000, г. Сочи, ул. Пластунская, 151/1

¹ студент

² Кандидат экономических наук, доцент

E-mail: venusar@mail.ru

Аннотация. На современном этапе быстрой застройки жилыми многоквартирными домами всех районов г. Сочи, становится актуальным и необходимым стабильное их обслуживание через управляющую компанию. Основной целью, которой является стабильное и корректное обслуживание собственников жилья. Экономическая эффективность жилищного обслуживания позволяет рационально использовать материальные и управленческие ресурсы, удовлетворяя все необходимые потребности, возникающие в процессе эксплуатации жилого дома.

Ключевые слова: управляющая компания; экономическая эффективность; производительность труда; рентабельность; издержки обращения; фонд потребления; фонд материального обеспечения.