

УДК 332.871.3

БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ КАК ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Аредаков Г.М., студент гр. ЭКб-211, IV курс
Научный руководитель: Санталова Т. Н., доцент
Кузбасский государственный технический университет
имени Т. Ф. Горбачева, г. Кемерово

Разработка стратегии представляет собой основополагающий этап на пути к успешному развитию компании. Бизнес-план выступает в качестве инструмента, который способствует эффективной организации деятельности предприятия [3].

Бизнес-план представляет собой аналитический документ, предназначенный для планирования предпринимательской деятельности [4]. В нем проводится детальный анализ всех аспектов будущей работы компании, выявляются потенциальные проблемы и предлагаются методы их решения.

В контексте управления недвижимостью бизнес-план служит инструментом для планирования предпринимательской деятельности в сфере ЖКК.

Управление недвижимостью является одной из форм предпринимательской деятельности, включающей в себя различные операции, связанные с недвижимым имуществом. Это может быть инвестиционная, строительная, риэлторская, залоговая, обменная и другие виды деятельности [1].

Объектами управления могут выступать как сами объекты недвижимости, так и связанные с ними системы, такие как муниципальный, ведомственный и частный жилищный фонд, товарищества собственников жилья, земельный и лесной фонды и другие.

Авторами был разработан бизнес-план организации и развития управляющей компании АО «Муниципальная управляющая компания», в дальнейшем АО «МУК» в жилом многоквартирном доме, расположенном в г. Новосибирск.

В описании объекта недвижимости, о котором идет речь, можно выделить следующие ключевые особенности:

- здание было построено в 2000 году;
- в доме 5 этажей;
- в доме 57 квартир;
- на прилегающей к дому территории есть детская площадка.

Деятельность предыдущей управляющей компании вызывала недовольство у жильцов. В ходе общения с сотрудниками управляющей компании собственники неоднократно сталкивались с такими проблемами, как игнорирование их запросов, фальсификация результатов общих собраний, нецелевое использование средств жильцов и низкое качество предоставляемых услуг.

Одним из возможных путей разрешения сложившейся ситуации может стать расторжение договора управления на основании положений статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации [2], что позволит выбрать новую управляющую компанию.

Именно так и поступили жители дома, расположенного в Новосибирске, на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Было принято решение передать право управления домом управляющей компании АО «МУК». В ведении данной управляющей компании находятся семь многоквартирных домов.

Для обеспечения эффективного управления многоквартирными домами было принято решение о заключении договора аренды нежилых помещений с их последующим выкупом. В арендованных помещениях планируется разместить расчетный кассовый центр и спортивный зал.

План использования нежилых помещений многоквартирного дома предполагает заключение договора аренды с собственником нежилого помещения ООО «Белый Шум». В арендуемом помещении площадью 54,4 м² будет размещен офис расчетного кассового центра управляющей организации. В соседнем помещении, находящемся в коллективной собственности, будет расположен спортивный зал «Физика» площадью 103,3 м².

В целях организации предпринимательской деятельности управляющая компания АО «МУК» провела маркетинговое исследование рынка услуг, результаты которого выявили отсутствие в данном районе спортивных залов, предоставляющих услуги в необходимом объеме. В связи с этим было принято решение о создании многофункционального тренажерного зала «Физика».

Помимо этого, для извлечения дополнительного дохода управляющая компания АО «МУК» предоставляет платные услуги.

С целью оценки целесообразности и результативности управления многоквартирными домами, осуществляемого управляющей компанией АО «МУК», необходимо провести анализ совокупных годовых издержек и доходов за первый год осуществления деятельности.

Совокупные годовые издержки включают в себя следующие статьи:

- расходы по договорам на отпуск коммунальных услуг;
- нормативные расходы на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома;
- расходы по договорам на монтаж и техническое обслуживание инженерного оборудования;
- оплата труда сотрудников;
- расходы на текущие ремонтные работы;
- непредвиденные расходы;
- налоговые платежи;
- возврат ссуды на организацию предпринимательской деятельности с процентами;
- арендная плата.

В рамках ежегодного финансового планирования управляющая компания предусматривает расходы в размере 15795091,097 рублей по указанным статьям.

При этом доходы управляющей компании будут формироваться за счет деятельности спортивного зала и предоставления платных услуг. За первый год они составят 20554135,875 рублей.

Согласно плану управления многоквартирными домами, управляющая компания стремится снизить ежемесячные платежи собственников квартир. Для этого выделяется 60 % от общего дохода. На рис. 1 представлена диаграмма, иллюстрирующая изменения в размере квартплаты до и после начала предпринимательской деятельности.

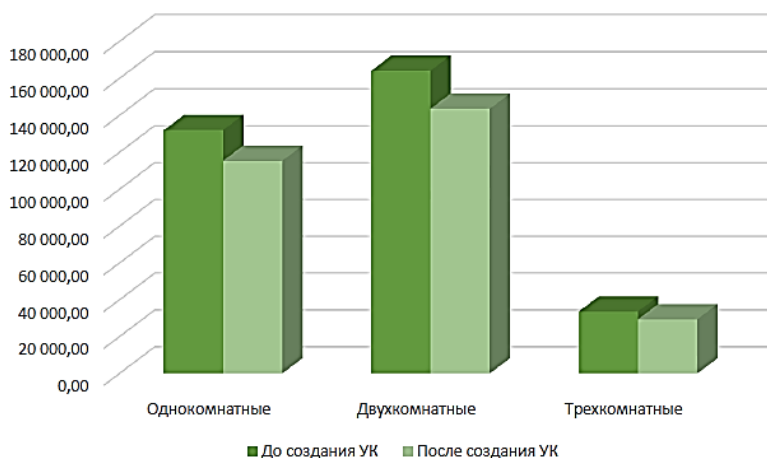


Рисунок 1 – диаграмма квартплаты за один месяц до и после организации предпринимательской деятельности УК

Таким образом, можно сделать вывод, что управление за первый год было эффективным: доходы превысили расходы, а квартплата снизилась на 12,57 %.

Вступая во второй год своего управления, следует осознавать, что бюджет управляющей компании не только увеличился за счет предоставления платных услуг и осуществления предпринимательской деятельности, но и обогатился прибылью, полученной в результате успешного управления в размере 8221654,35 рублей и составляет 28775790,225 рублей. В сложившейся ситуации было принято решение использовать часть прибыли, полученной в течение первого года, в размере 474438,2 рублей, для проведения косметического ремонта подъездов. Кроме того, 3107056 рублей были направлены на выкуп нежилого помещения у собственника ООО «Белый шум».

Часть средств в размере 3992790,15 рублей была использована для обустройства детских площадок и мест отдыха для взрослых.

Наконец, 647370 рублей были потрачены на благоустройство придомовых территорий.

Таким образом, общий объем расходов по всем статьям составил 21487104,747 рубля.

Основываясь на представленных данных, можно сделать вывод, что по итогам второго года управления было не только достигнуто повышение эффективности, но и принесена ощутимая польза жильцам. Были благоустроены детские площадки и придомовые территории.

Кроме того, как и в предыдущем году, было принято решение направить 64,5 % от дохода на снижение квартплаты, что составило 15,65 %. Диаграмма, иллюстрирующая эти данные, представлена на рис. 2.

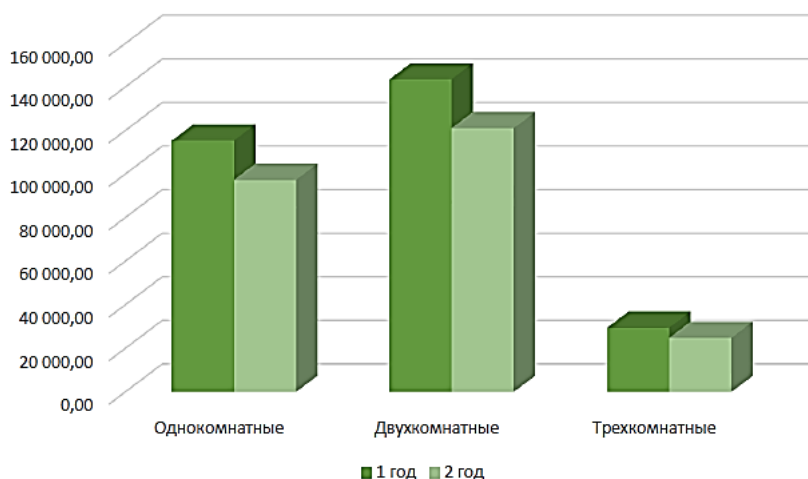


Рисунок 2 – диаграмма квартплаты за один месяц за первый и второй годы деятельности УК

План управления многоквартирным домом был разработан на трехлетний период, и мы приступаем к анализу итогов завершающего года его реализации.

Аналогично ситуации, сложившейся во втором году, бюджет формируется из поступлений от предоставления платных услуг, осуществления предпринимательской деятельности и прибыли, полученной в предыдущем отчетном периоде. В текущем году общий объем доходов составил 30769541,404 рублей.

В этот раз было решено направить часть прибыли, полученной за второй год, в размере 1439786 рублей, на проведение косметического ремонта фасадов.

Часть средств в размере 3107056 рублей будет направлена на выкуп нежилого помещения у собственника ООО «Белый шум».

Часть средств в размере 750640 рублей будет потрачена на асфальтирование дворовых территорий.

Часть средств в размере 552500 рублей будет направлена на установку освещения придомовой территории.

Часть средств в размере 1510500 рублей будет использована для обустройства открытой парковки для транспортных средств.

Часть средств в размере 2854923,529 рубля будет направлена на установку уличных тренажеров, игровых столов и стендов.

Общие расходы за завершающий год составили 23174711,226 рублей. Управляющая компания, обладая свободными средствами, принимает решение о повторном снижении квартплаты, выделив 66,9 % от общего дохода. Диаграмма, отражающая это снижение, представлена на рис. 3.

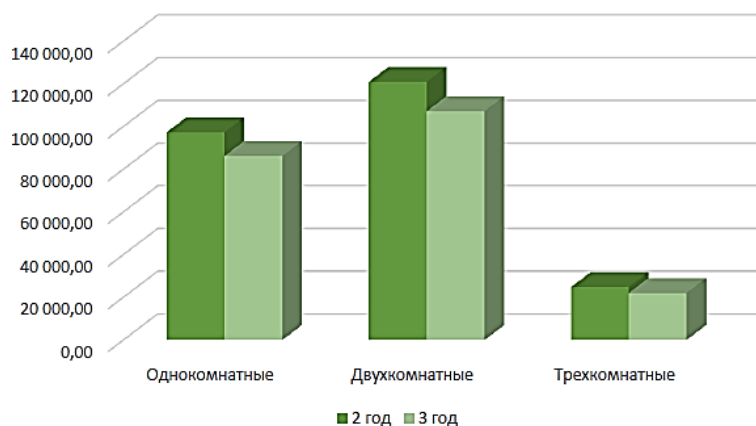


Рисунок 3 – диаграмма квартплаты за один месяц за второй и третий годы деятельности УК

Кроме того, полагаю, что для наглядности и более глубокого понимания эффективности управления, было бы целесообразно рассмотреть динамику снижения цен за квартплату в виде сравнительной диаграммы ежемесячных платежей до создания управляющей компании, а также в первый, второй и третий годы ее деятельности. Она представлена на рис. 4.

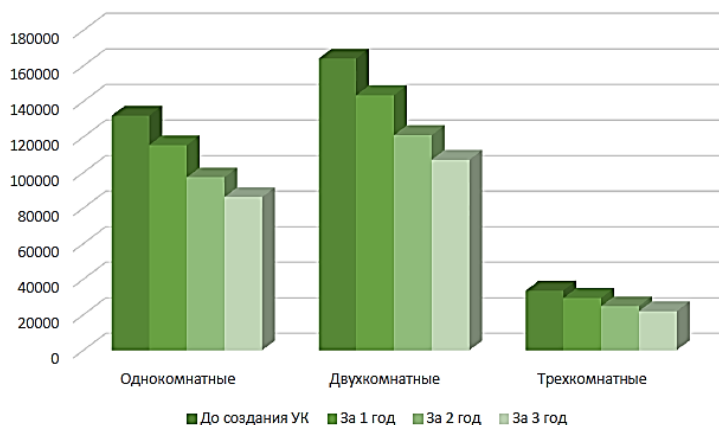


Рисунок 4 – сравнительная диаграмма ежемесячных платежей за три года деятельности АО «МУК»

По прошествии трех лет управления представляется целесообразным подвести итоги деятельности управляющей компании, осуществляющей управление многоквартирными домами.

С целью обеспечения дополнительного дохода, направляемого на улучшение социально-бытовых условий и снижение квартплаты собственников помещений, управляющая компания организовала предпринимательскую деятельность в нежилых помещениях многоквартирного дома.

В результате деятельности управляющей компании были достигнуты следующие результаты:

- создано двадцать два новых рабочих места;
- ежемесячная квартплата собственников помещений дома снижена на 34,7 %;
- проведен косметический ремонт подъездов многоквартирного дома;
- проведен косметический ремонт фасадов многоквартирного дома;
- выкуплено нежилое помещение площадью 54,4 м² у собственника ООО «Белый шум»;
- обустроены детские площадки, места отдыха для взрослых, установлены уличные тренажеры и игровые столы;
- благоустроены придомовые территории;
- организована общедоступная парковочная зона, рассчитанная на 25 машиномест;
- проведены работы по благоустройству дворовых территорий, включающие в себя укладку нового асфальтового покрытия;
- реализовано обустройство освещения придомовых территорий.

Список литературы:

1. Управление жилищно-коммунальным комплексом : учебное пособие для студентов направления подготовки 08.03.01 «Строительство», профиль «Экспертиза и управление недвижимостью» / А. В. Угляница, Н. В. Гилязидинова, Т. Н. Санталова ; Кузбасский государственный технический университет им. Т. Ф. Горбачева Кемерово : КузГТУ, 2017 –161 с.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 №188-ФЗ. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <https://www.consultant.ru>.

3. Анализ рынка жилой недвижимости в Кемеровской области-Кузбассе / Солдатченко Н. А., Шабанов Е. А. В сборнике: Россия молодая. Сборник материалов XIV Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Редколлегия: К.С. Костиков (отв. ред.) [и др.]. Кемерово, 2022. С. 63128.1-63128.5.

4. Бизнес-планирование в управлении многоквартирным домом / Санталова Т. Н., Полякова Д. Д. В сборнике: Проблемы строительного производства и управления недвижимостью. Сборник научных статей V Международной научно-практической конференции. 2018. С. 106-109.