

ния объемов производства и производительности труда, рационально использовать рабочее время, применять научно обоснованные нормы трудовых затрат.

В то же время оптимальность размеров фонда заработной платы не должна приводить к снижению средней заработной платы, падению ее реального содержания. Недостаточный его объем может вызвать относительное снижение уровня заработной платы, привести к снижению мотивации труда, увеличению текучести кадров и т.д. Завышение размеров фонда заработной платы сказывается на увеличении затрат на производство и реализацию продукции, товаров (работ, услуг), что приводит к сокращению прибыли и снижению рентабельности. Однако как завышение, так и занижение суммы фонда заработной платы снижает мотивацию работников, поскольку возникает несоответствие между их трудовым вкладом и вознаграждением.

Важным условием при выработке механизмов формирования и распределения фонда заработной платы является сочетание интересов нанимателя и наемных работников. Это предполагает обеспечение на основе коллективных договоров равных прав нанимателя и наемных работников в решении вопросов оплаты труда и в первую очередь в выборе методов формирования и распределения фонда заработной платы, определении условий повышения заработной платы и соотношении ее уровней по категориям и профессионально-квалификационным группам работников, установлении взаимосвязи размеров заработной платы с конечными результатами деятельности, обеспечении применения научно обоснованных норм труда и т.д.

Методы формирования планового фонда заработной платы подразделяют на укрупненные и подетальные. Первые могут применяться при его расчете на очередной плановый год и перспективный период, вторые используются при определении планового фонда заработной платы на очередной плановый год.

Стратегия развития предприятия в рамках реализации намеченных инвестиционных программ, предусматривающих техническое переоснащение производства с заменой устаревшего оборудования, внедрение новых прогрессивных технологий, увеличение экспортного потенциала, требует быстро и качественно решать внутренние задачи, в частности проблему оперативного планирования фонда заработной платы.

***Т.В. Буховец***

*Белорусский государственный экономический университет (Минск)*

## **КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛОГО ДОМА**

Развитие товариществ собственников жилых домов (ТС) в Республике Беларусь, появившихся в результате проведения приватизации жилищного фонда и принятия в 1998 г. Закона Республики Беларусь «О совмест-

ном домовладении», протекает довольно медленно и противоречиво. Действующие в стране товарищества демонстрируют в отдельных случаях положительные результаты своей деятельности либо проявляют несовершенство всего механизма их функционирования, либо служат примером недобросовестного, некомпетентного и безответственного отношения управляющего персонала. В сложившихся условиях дальнейшему внедрению данной формы управления жилищным фондом в экономику республики должен сопутствовать анализ их эффективности.

Специфика товарищества собственников как некоммерческой организации по управлению и обслуживанию жилищным фондом, создаваемой в целях обеспечения сохранения, содержания и пользования недвижимым имуществом и не преследующей в качестве основной цели своей деятельности получение прибыли и распределение ее между участниками [6], требует применения комплексного подхода к оценке его эффективности [1, 2]. Необходимость применения комплексного подхода обусловлена также тем, что в результате деятельности ТС достигается не только экономический (уменьшение стоимости обслуживания 1 м<sup>2</sup> общей площади, повышение качества оказываемых услуг), но также бюджетный (уменьшение государственных дотаций, увеличение налоговых поступлений), технический (улучшение состояния жилищного фонда) и социальный (повышение комфортности проживания в доме, улучшение качества и уровня жизни населения) эффекты.

Суть комплексного подхода к оценке эффективности функционирования ТС заключается в последовательном определении бюджетной, экономической, технической и социальной эффективности деятельности ТС на основе следующих показателей:

- показатели бюджетной эффективности (общая сумма бюджетных ассигнований (дотаций), выделенных товариществу за год, на начало и конец расчетного периода; сумма налоговых поступлений в бюджет за год (месяц); сумма неиспользованных товариществом дотаций за год; уровень бюджетной зависимости — доля дотаций в общей сумме расходов (уровень возмещения затрат государством) за год, на начало и конец расчетного периода, а также его изменение);

- показатели экономической эффективности (стоимость фондов совместного домовладения на начало и конец года; стоимость обслуживания 1 м<sup>2</sup> общей площади; платежи жильцов на 1 м<sup>2</sup> общей площади; самокупаемость товарищества, уровень самокупаемости; удельный вес платежей жильцов за жилищно-коммунальные услуги в общей сумме доходов ТС; уровень возмещения затрат жильцами (удельный вес платежей жильцов в общей сумме расходов); уровень возмещения затрат за счет дополнительных источников доходов; показатели качества оказываемых услуг, а также динамика предложенных показателей);

- показатели технической эффективности (нормативный срок службы жилого дома и элементов инженерной инфраструктуры; количество теплопотерь; количество энергозатрат; частота аварий, протечек и прочих неисправностей и неполадок, а также предложенные показатели в динамике);

- показатели социальной эффективности (комфортность проживания (чистота и благоустройство элементов общего пользования, прилегающей территории, благоустройство детской площадки); степень удовлетворенности жильцов комфортностью проживания в доме; уровень активности населения и др.).

Предложенный комплексный подход позволяет всесторонне оценить деятельность конкретного товарищества, дать объективную оценку его эффективности и определить степень использования всех возможностей и преимуществ данной организации. В качестве одного из основных критериев эффективности функционирования ТС помимо используемых сегодня (наращивание стоимости недвижимого имущества, уменьшение стоимости обслуживания 1 м<sup>2</sup> общей площади, повышение качества оказываемых услуг и комфортности проживания) предлагает рассматривать повышение уровня возмещения затрат по содержанию и эксплуатации жилищного фонда за счет дополнительных доходов ТС при одновременном уменьшении уровня возмещения затрат за счет бюджета и населения. На базе данных, полученных в результате применения данного подхода, можно индивидуально оценить эффективность функционирования товарищества собственников жилого дома, определить целенаправленность его деятельности, сильные и слабые стороны проводимой управленческой деятельностью политикой и принять на этой основе действенные управленческие решения по ее корректировке с целью достижения максимальной эффективности.

### *Литература*

Технический кодекс установившейся практики. Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений, порядок проведения / М-во архитектуры и строительства Респ. Беларусь. — Минск, 2006.

О совместном домовладении: Закон Респ. Беларусь, 08.01.1998 г., № 135-З (с доп. от 10.04.1998 г.) // Ведомости Нац. собр. Респ. Беларусь. — 1998. — № 7. — Ст. 88; № 20. — Ст. 219.

Правила и нормы содержания жилых домов в городах и поселках Белорусской ССР. — 1-е изд. — Минск: Жилкоммунтехника, 1990.

*Буховец, Т.В.* Эффективность товариществ собственников жилья, их роль в системе жилищно-коммунального хозяйства / Т.В. Буховец // Тр. МНУ. — 2006. — № 1. — С. 93—101.

*Буховец, Т.В.* Специфика оценки эффективности товарищества собственников жилья / Т.В. Буховец // Современные проблемы экономики, менеджмента и маркетинга: материалы XVI междунар. науч.-практ. конф., Нижний Тагил, 4—5 июня 2010 г. / НТИ(ф) УГТУ—УПИ. — Нижний Тагил, 2010. — С. 57—59.

*Гусаков, Б.И.* Экономическая эффективность инвестиций собственника / Б.И. Гусаков. — Минск: Финансы, учет, аудит, 1998. — 216 с.

*Гусаров, В.М.* Статистика: учеб. пособие для вузов / В.М. Гусаров. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003. — 463 с.

Микроэкономическая статистика: учеб. / С.Д. Ильенкова [и др.]; под общ. ред. С.Д. Ильенковой. — М.: Финансы и статистика, 2004. — 544 с.

**И.А. Варема**  
*Житомирский национальный  
агроэкологический университет (Украина)*

## **РАЗВИТИЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОБСЛУЖИВАЮЩИХ КООПЕРАТИВОВ В АГРОБИЗНЕСЕ: ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ВИД ВЕРТИКАЛЬНОЙ ИНТЕГРАЦИИ**

В системе приоритетов аграрного развития все большее значение приобретают стабильные экономические отношения между субъектами хозяйственной деятельности, которые создаются на основе вертикальной интеграции. Объективная необходимость развития интеграционных процессов предопределена депрессивным состоянием аграрного сектора экономики, которое только начинает приспосабливаться к условиям рыночной экономики, поскольку становление и развитие рыночных отношений коренным образом изменили экономические условия функционирования аграрных предприятий. В условиях рыночной экономики вертикальная интеграция — это сложный социально-экономический процесс, который базируется на установлении партнерских связей субъектов, объединенных общностью производственно-хозяйственной и финансово-экономической деятельности.

Формирование и развитие вертикально интегрированных структур является важнейшей движущей силой роста экономического потенциала отечественных предпринимательских структур, необходимым фактором их закрепления на внутреннем рынке и эффективного выхода на новые рынки. Мировой опыт свидетельствует о том, что современная система аграрных отношений формируется на основе вертикально интегрированных структур кооперативной формы. Вертикальная кооперация — это сотрудничество сельскохозяйственных и промышленных предприятий, которые принимают участие в разных технологических процессах, а именно осуществляют производство сельскохозяйственной продукции, ее хранение, переработку, изготовление конечного продукта и его реализацию потребителям на определенных условиях и уровне развития экономических отношений. С созданием таких объединений появляется возможность улучшения материально-технического обеспечения, широкого внедрения продуктовых и технологических инноваций, использования нового вида техники, производства качественных видов продукции, применения высокоэффективных технологий, которые воплощают новейшие достижения науки и техники.

Как свидетельствуют исследования, одним из перспективных видов вертикальной интеграции, призванным защищать интересы сельскохозяйственных товаропроизводителей и способствовать их стабильному и эффективному развитию, являются сельскохозяйственные обслужива-