

предотвращая экономические нарушения и защищая интересы потребителей. С другой стороны, неправильное или чрезмерное применение административного принуждения может стать препятствием для экономического роста, создавая барьеры для бизнеса и инвестиций.

Таким образом, административное принуждение является мощным инструментом государственного регулирования, но его эффективность и влияние на экономическую безопасность зависят от множества факторов, включая способ применения, контекст и специфику каждой юрисдикции. Оптимизация его использования требует комплексного подхода, учитывающего динамику социальных, экономических и политических процессов.

УДК 343.985.7

*Е.А. Тимофеева*

#### **ОРГАНИЗАЦИЯ СОБСТВЕННИКОВ В РЕАЛИЗАЦИИ ФУНКЦИЙ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ ЕЕ ЧЛЕНОВ**

Передача в собственность граждан квартир, находившихся в государственном жилищном фонде и в собственности общественных организаций, привела к тому, что сформировались новые отношения общей собственности. В собственности граждан оказались не только отдельные квартиры многоквартирных, многоэтажных домов, но и части всего дома – межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры и другие места общего пользования, несущие, ограждающие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри жилых помещений, что стало общим имуществом собственников жилых помещений.

Обладание правом собственности на жилье предполагает необходимость нести затраты на его содержание. Вместе с тем возникает серьезная проблема эксплуатации и сохранности в надлежащем состоянии всего жилого дома, решение которой кроется в постепенном переходе к наложению расходов по эксплуатации жилищного фонда на собственников квартир и других пользователей жилых помещений. Так появились отношения совместного домовладения.

Основная цель управления многоквартирным домом – достижение такого уровня, когда совпадают интересы организаций, поставляющих коммунальные услуги, и потребителей; достижение такого состояния в сфере

жилищно-коммунального хозяйства, когда будут максимально снижены расходы на его содержание и увеличен полезный эффект от деятельности всех субъектов, участвующих в указанном виде деятельности. Все многоквартирные дома нуждаются в эффективном управлении, без которого дом невозможно поддерживать в надлежащем состоянии и обеспечивать комфортные условия для проживания. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Так, в Республике Беларусь в целях осуществления управления общим имуществом жилых домов становится популярным осуществление данного управления непосредственно через создание организации собственников. Основной задачей организации собственников является качественное управление общедомовым имуществом: снабжение жилищно-коммунальными услугами жильцов многоквартирного дома; поддержание чистоты и сохранности общедомового имущества; заключение договоров на оказание услуг, обеспечивающих комфортное и качественное проживание жильцов; создание денежного фонда, необходимого для функционирования организации, и др.

Члены организации собственников, реализуя свои права в рамках жилищных отношений, имеют возможность оперативно определять оптимальное соотношение цены и качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и выбирать наиболее удобные подрядные организации, контролировать процесс оказания жилищно-коммунальных услуг посредством органов управления. Денежные средства членов аккумулируются на расчетном счете юридического лица и расходуются на нужды дома, могут создаваться накопительные фонды и счета в целях, определяемых самими членами. Более того, жильцы, реализуя свои права посредством организации собственников, защищают свои интересы и в целом экономические интересы государства, предупреждая нерациональное расходование денежных средств.

Однако в настоящее время криминальные проявления затрагивают и сферу управления общедомовым имуществом. Можно выделить несколько факторов, влияющих в целом на безопасность прав жильцов, а также создающих предпосылки для совершения противоправной деятельности в организации собственников:

на должность председателя назначаются люди без специального образования, иными работниками организации собственников (дворник, инженер, бухгалтер) могут быть лица, находящиеся в родственных отношениях с председателем организации собственников, что порождает условия для последующего хищения денежных средств организации, накапливаемых в виде отчислений самих жильцов;

председатель организации собственников осуществляет согласно имеющейся документации организационно-распорядительные и административно-хозяйственные функции, действуя без доверенности от имени организации собственников, в том числе имеет право подписывать платежные документы, совершать сделки, давать всем должностным лицам товарищества указания и распоряжения, исполнение которых для указанных лиц обязательно, разрабатывать положения об оплате их труда. Однако, действуя вопреки законным интересам собственников, председатели могут расходовать денежные средства собственников не по целевому назначению: приобретая ненужное оборудование, некачественно выполняя работы (услуги) посредством заключения договоров с аффилированными организациями и последующим перечислением им денежных средств, начисляя заработную плату лицам за выполненные работы, которые фактически выполнены ими не были, и т. д.;

отсутствие интереса у самих собственников к участию в управлении общим имуществом жилого жома, включая перепроверку протоколов общего собрания членов организации, отчетов председателя о проделанной работе, проверку качества выполненных работ, оказываемых организации собственников услуг. В настоящее время жильцы из-за недостаточности знаний об отношениях совместного домовладения не могут осуществлять объективный и строгий контроль за финансовой деятельностью организации собственников;

часто сами председатели организаций собственников не заинтересованы в получении дохода от хозяйственной деятельности организации собственников. Большинство бесхозных помещений, не предназначенных для проживания в них жильцов, пустуют или используются не по назначению, в то время как денежные средства, полученные от аренды данных помещений, могли бы приносить дополнительный доход организации, который в последующем был бы направлен на создание детских и спортивных площадок, озеленение территории и др.;

проживание в домах лиц, не являющихся собственниками жилых помещений. Как правило, жильцы, не являющиеся собственниками, не заинтересованы в процессах управления общедомовым имуществом.

Несмотря на вышеперечисленные факторы, реализация функции управления общим имуществом жилого дома посредством создания организации собственников является одним из способов укрепления экономической безопасности в секторе экономики управления недвижимостью. Реализация права собственности на жилые помещения многоквартирных домов является своеобразным механизмом достижения национальных интересов в указанном секторе экономики. Качественное

обслуживание собственников жилых помещений посредством оказания жилищно-коммунальных услуг, соблюдение прав и интересов самих членов организации собственников, обеспечение их безопасности, в том числе в процессе эксплуатации жилищного фонда, позволят судить не только о безопасности отдельного сектора экономики, но и об экономической безопасности государства в целом.

УДК 338.2

*С.М. Тихоненко*

### **ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ КАК ПОКАЗАТЕЛЬ СОСТОЯНИЯ ЭКОНОМИКИ**

Экономический рост как фактор, обеспечивающий экономическую безопасность страны, предполагает эффективное функционирование предприятий в рамках национальной экономики и, как следствие, повышение их стоимости. Оценка стоимости предприятия является одним из ключевых процессов жизнедеятельности компании. Если подходить к данному вопросу с точки зрения функционирования национальной экономики в целом, то, по сути, величина стоимостей бизнесов непосредственно отражает текущую ситуацию в экономике. Исходя из этого, возникает важный вопрос о возможности прогнозирования экономических процессов путем стоимостного анализа компаний в части прогнозирования экономических спадов или рецессии в экономике, что напрямую связано с обеспечением ее устойчивого развития.

Концепция оценки стоимости предприятия сегодня становится одним из наиболее распространенных подходов к анализу эффективности систем управления. Многие исследователи и практики утверждают, что стоимость бизнеса и ее изменение являются универсальным критерием эффективности деятельности компании в рыночной среде. В отличие от бухгалтерского учета рыночная оценка стоимости предприятия характеризуется четкими критериями и ограниченно жесткими финансовыми рамками, соответствует быстро меняющимся требованиям современного мира, учитывает не только фактическое положение дел, отраженное в финансовой отчетности, но и перспективы дальнейшего развития бизнеса. Вместе с повышением значимости показателя стоимости предприятия растет и его роль в качестве индикатора состояния экономики, поскольку рыночные оценки компаний (как публичных, так и частных) напрямую зависят от сложившейся экономической конъюнктуры и идут вслед за показателями экономического роста.