

## РАЗРАБОТКА УНИВЕРСАЛЬНОЙ КОМПЛЕКСНОЙ СИСТЕМЫ СРАВНИТЕЛЬНОЙ РЕЙТИНГОВОЙ ОЦЕНКИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ В РОССИИ

В настоящей статье рассмотрены актуальные вопросы, касающиеся проведения сравнительной оценки управляющих компаний в РФ, в частности, изложены теоретико-методические аспекты рейтингования управляющих компаний в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг. Авторами обобщены существующие методики составления рейтингов оценки управляющих компаний, выявлены «узкие места», не позволяющие получить объективную оценку деятельности управляющих компаний. Предложена авторская методика сравнительной оценки деятельности управляющих компаний в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг, построенная на отборе и систематизации ключевых оценочных критериев, особенностях их группировки и методов расчета.

**Ключевые слова:** рейтинг, управляющая компания, жилищно-коммунальное хозяйство, жилищно-коммунальные услуги, методика, критерии оценки, эффективность, конкурентоспособность.

**Введение.** В настоящее время множество государственных ведомств, муниципальных учреждений, рейтинговых агентств, общественных объединений и коммерческих организаций в сфере управления ЖКХ составляют рейтинги управляющих компаний, в рамках которых осуществляется оценка деятельности управляющих компаний, их сравнение друг с другом, а также ранжирование по определенным параметрам [1, 2]. Следует отметить, критерии оценки и методики расчетов при этом не всегда доступны пользователям информации, недостаточны с точки зрения набора оценочных показателей и зачастую не отражают объективного положения дел в отрасли [3]. При этом рейтинги, как правило, размещаются в сети Интернет и доступны широкому кругу пользователей, что, в свою очередь, влияет на принятие решений при оценке деятельности управляющих компаний на всей территории Российской Федерации [4, 5].

**Цель исследования.** Цель разработки рейтингов в сфере ЖКХ — это исследование эффективно-го опыта хозяйствования управляющих компаний (УК), позволяющего обеспечить конкурентоспособность деятельности субъекта хозяйствования в контексте качественного удовлетворения потребностей населения в жилищно-коммунальных услугах.

Актуальность данного исследования обусловлена тем, что рейтинговая система является существенным компонентом в области систематизации

экономико-управленческой информации, предназначенной для поддержания уровня делового доверия и создания инвестиционного потенциала. Несмотря на то, что альтернативные оценки как набор мнений экспертов зачастую несопоставимы, в совокупности с собственными оценками принимающего решение лица, могут быть использованы в процессе деятельности управляющих компаний, в том числе в сфере разработки жилищных стратегий развития управляющих компаний в РФ [6, 7].

**Постановка проблемы.** В ходе исследования авторами были проведены обобщение и систематизация существующих методик составления рейтингов оценки управляющих компаний в РФ [8–10], эмпирической базой для которых послужили информационно-аналитические материалы рейтинговых агентств (РА «РАЕХ» (ЭкспертРА); Рейтинговое Агентство (НРА); RusRating и др.) [11–13], а также прикладные данные, содержащие информацию относительно применяемых в настоящее время критериев оценки деятельности УК в России [14–16].

Проведя анализ существующих методик оценки деятельности управляющих компаний, были выявлены недочеты в подборе критериев и расстановке весов. Например, для создания компетентного и качественного рейтинга недостаточно исследовать жалобы в государственную жилищную инспекцию и наличие правонарушений, поскольку деятельность управляющих компаний в сфере жилищно-

коммунального хозяйства многогранна и масштабы деятельности у каждой организации различны: одна компания обслуживает 182 дома, а другая — 4, поэтому сравнивать их будет некорректно [17, 18]. Авторы считают, что качественная оценка деятельности управляющих организаций должна проводиться специалистами, имеющими достаточные профессиональные знания в области проводимого исследования и быть независимыми, т.е. участники исследования никак не способны повлиять на решение экспертов.

Кроме того, изученные методики и критерии оценки УК в сфере жилищно-коммунального хозяйства имеют некоторые недостатки для проведения оценки в конкретном округе. Существующие методики не всегда способны оценить практически любые виды деятельности и дать представление о реальной картине на рынке жилищно-коммунальных услуг [19, 20]. Подходы и методы оценивания конкурентоспособности предприятий могут разрабатываться самостоятельно, а можно прибегнуть к помощи специализированных рейтинговых агентств. Для создания комплексной универсальной методики следует прибегнуть к комбинации и доработке вышеперечисленных методических аспектов, тем самым разработав новую систему с ключевыми оценочными критериями. Следует особо отметить, что к критериям оценки выдвигаются определенные требования, и прежде всего соответствие нормам законодательства [21]. Для каждого критерия устанавливается качественная балльная шкала из небольшого числа градаций, что, с одной стороны, облегчает работу эксперта, и одновременно повышает надежность и обоснованность получаемых оценок [22].

**Основная часть.** Резюмируя сказанное, представим авторский подход к методике формирования комплексной системы сравнительной рейтинговой оценки управляющих компаний в РФ. Итак, основные этапы работ показаны на рис. 1.

Далее представим основные положения авторской методики группировки и расчета критериев системы сравнительной рейтинговой оценки УК в России. Для каждой оценочной категории предлагаются совокупность критериев и соответствующие

характеристики (табл. 1), использование которых, в свою очередь, позволит получить объективную и комплексную оценку деятельности управляющих компаний.

Следующим этапом авторской методики является изложение специфики распределения весовых значений для каждой группы оценочных критериев, а именно (табл. 2):

1. Информационная открытость управляющей организации перед населением (20 баллов).
2. Качество работы с клиентами (25 баллов).
3. Оценка финансового состояния управляющих компаний (35 баллов).
4. Оценка дополнительных критериев (20 баллов).

Сумма всех весов равна 100 баллам.

Стоит отметить, что в предложенном рейтинге не используется критерий цены, поскольку отсутствует возможность сопоставления, дело в том, что по своей природе каждый объект недвижимости индивидуален, следовательно, для каждого объекта управляющая организация рассчитывает индивидуальный тариф, зависящий от классности объекта недвижимости, перечня предоставляемых услуг и так далее.

Разработанный рейтинг по количеству характеристик является многофакторным, по источнику информации построен на ранжировании данных об объектах, по времени — непериодический, т.е. разовый, поскольку будет использоваться впервые. Способ получения необходимой информации — экспертные оценки, в качестве экспертов выступают составители рейтингов. Использовались комбинация экспертного и бухгалтерского подходов, а также методы кластерного анализа и балльных оценок [17, с. 141].

Как было отмечено выше, проведение сравнительной рейтинговой оценки деятельности УК предусматривает создание рабочей (экспертной) группы, к компетенции которой относится решение следующих вопросов:

- сбор исходных материалов по унифицированной форме (табл. 3);
- проверка достоверности сведений, указанных в материалах, в том числе с выездом на места;

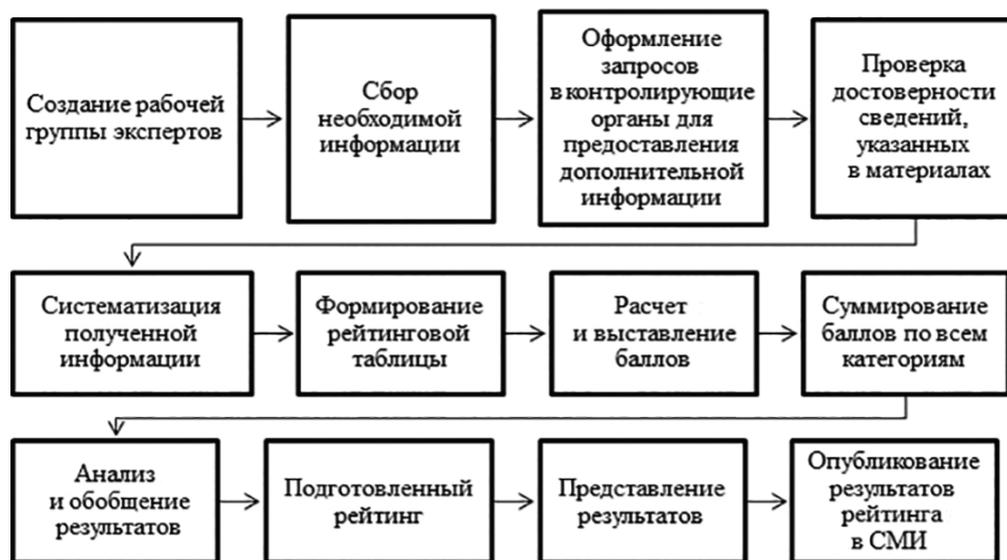


Рис. 1. Процедура формирования комплексной системы сравнительной рейтинговой оценки управляющих компаний в России

## Группировка и расчет критериев системы сравнительной рейтинговой оценки УК в России

Критерии, рассматриваемые в данной категории	Характеристика или расчёт критерия
1	2
<b>Критерии категории «Информационная открытость управляющей организации перед населением»</b>	
1.1. Наличие сайта	— сайт имеется; — сайт отсутствует
1.2. Наличие сведений об участнике конкурса (лицензия, сертификат членства в СРО, бухгалтерская отчетность)	— информация размещена в полном объеме; — информация размещена не в полном объеме; — информация отсутствует или является недостоверной
1.3. Наличие в открытом доступе договоров на управление МКД	— информация размещена в полном объеме; — информация размещена не в полном объеме; — информация отсутствует
1.4. Наличие обратной связи с населением	— связь имеется; — связь отсутствует
1.5. Взаимодействие УК с Государственной информационной системой ЖКХ	— взаимодействует своевременно; — взаимодействует несвоевременно или частично; — не взаимодействует
<b>Критерии категории «Качество работы с клиентами»</b>	
2.1. Уровень собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги	$Усп = Сос / Свс \times 100\%$ , где: Усп — уровень собираемости платежей с населения за коммунальные услуги, %; Сос — сумма оплаченных счетов, тыс. руб.; Свс — сумма выставленных счетов, тыс. руб.
2.2. Соотношение расторгнутых договоров к общему количеству договоров	— нет расторгнутых договоров; — расторгнуто 2 договора; — расторгнуто более 5 договоров
2.3. Соотношение заключенных договоров к общему количеству договоров	— нет новых заключенных договоров за отчетный период; — 1–5 новых договоров; — более 5 договоров
2.4. Процентное отношение жалоб и претензий на действие или бездействие УК в Государственную жилищную инспекцию и местную Администрацию	$П = Пнеисп. / Пвыд. \times 100\%$ , где: Пнеисп. — количество неисполненных предписаний; Пвыд. — количество выданных предписаний
<b>Критерии категории «Оценка финансового состояния управляющих компаний»</b>	
3.1. Объем полученной выручки с 1 квадратного метра обслуживаемой площади	$V_{1\text{кв.м}} = V / \text{Кв. м}$ , где: $V_{1\text{кв.м}}$ — выручка с 1 квадратного метра обслуживаемой площади, руб./кв. м; V — выручка за исследуемый период, руб. Кв. м — площадь обслуживаемых домов, кв. м.
3.2. Период обращения дебиторской задолженности	норматив $\leq 30$ дней; пороговое значение (максимальный период обращения) = 90 дней
3.3. Уровень задолженности перед поставщиками услуг	$Уз = Сос / Свс \times 100\%$ , где: Уз — уровень задолженности, %; Сос — сумма оплаченных счетов, тыс. руб.; Свс — сумма выставленных счетов, тыс. руб.
3.4. Финансовая устойчивость организации	$Кфз = ЗК / ВБ$ , где: Кфз — коэффициент финансовой зависимости ЗК — сумма заёмного капитала, тыс. руб.; ВБ — валюта баланса, тыс. руб.
<b>Критерии категории «Дополнительные критерии»</b>	
4.1. Участие УК в общегородских и местных конкурсах, выставках.	— не участвует; — участвует; — победитель
4.2. Обеспечение управляющей компанией аварийного прикрытия домов, оставшихся без управления	— не обеспечивает; — обеспечивает

## Балльные значения оценочных критериев

Критерии, рассматриваемые в данной категории	Баллы
1	2
<b>Критерии категории «Информационная открытость управляющей организации перед населением»</b>	
1.1. Наличие сайта	1 балл — сайт имеется; 0 баллов — сайт отсутствует
1.2. Наличие сведений об участнике конкурса (лицензия, сертификат членства в СРО, бухгалтерская отчетность)	4 балла — информация размещена в полном объеме; 2 балла — информация размещена не в полном объеме; 0 баллов — информация отсутствует или является недостоверной
1.3. Наличие в открытом доступе договоров на управление МКД	5 баллов — информация размещена в полном объеме; 2 балла — информация размещена не в полном объеме; 0 баллов — информация отсутствует
1.4. Наличие обратной связи с населением	1 балл — связь имеется; 0 баллов — связь отсутствует
1.5. Взаимодействие УК с Государственной информационной системой ЖКХ	5 баллов — взаимодействует своевременно; 3 балла — взаимодействует несвоевременно или частично; 0 баллов — не взаимодействует
Максимальный итоговый балл	20
<b>Критерии категории «Качество работы с клиентами»</b>	
2.1. Уровень собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги	$R = 10 - ((100\% - \text{Усп.}\%) \times 0,1)$ , где R — рейтинговая оценка. Максимальное значение — 10 баллов
2.2. Соотношение расторгнутых договоров к общему количеству договоров	5 баллов — нет расторгнутых договоров; Промежуточные: $D_{\text{ср}} - (D_{\text{о}}/2)\% \times 0,1))$ 0 баллов > 50%
2.3. Соотношение заключенных договоров к общему количеству договоров	0 баллов — 0% Промежуточные: $5 - (0 - ((D_{\text{о}}/2)\% \times (-10))))$ 5 баллов > 40%
2.4. Процентное отношение жалоб и претензий на действие или бездействие УК в Государственную жилищную инспекцию и Администрацию округа	0 баллов — 91–100%, 1 балл — 71–90%, 2 балла — 51–70%, 3 балла — 31–50%, 4 балла — 11–30%, 5 баллов — 0–10%.
Максимальный итоговый балл	25
<b>Критерии категории «Оценка финансового состояния управляющих компаний»</b>	
3.1. Объем полученной выручки с 1 квадратного метра обслуживаемой площади	Выручка с 1 кв. м компании $\leq$ Средней выручке с 1 кв. метра по округу — 5 баллов, значит, что компания не завышает цены на свои услуги и показатель соответствует платежеспособности населения. Выручка с 1 кв. м > Средней выручки с 1 кв. м — 0 баллов, превышение средней выручки с 1 кв. м говорит о том, что цены на предоставляемые услуги завышены
3.2. Период обращения дебиторской задолженности	Период оборачиваемости участника рейтинга $\leq 30$ дней — 10 баллов Период оборачиваемости 90 дней — 1 балл
3.3. Уровень задолженности перед поставщиками услуг	$R = 10 - ((100\% - \text{Уз.}\%) \times 0,1)$ , где R — рейтинговая оценка. Максимальное значение — 10 баллов
3.4. Финансовая устойчивость организации	Кфз. $\leq 0,4$ 10 баллов Кфз. = 1 0 баллов
Максимальный итоговый балл	35
<b>Критерии категории «Дополнительные критерии»</b>	
4.1. Участие УК в общегородских и местных конкурсах, выставках	0 баллов — не участвует; 3 балла — за участие в каждом конкурсе; 5 баллов — победитель. Максимальная сумма баллов: 15
4.2. Обеспечение управляющей компанией аварийного прикрытия домов, оставшихся без управления	0 баллов — не обеспечивает; 5 баллов — обеспечивает
Максимальный итоговый балл	20
Всего баллов	100

## Унифицированная форма представления исходных данных

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения/ факт наличия	Сведения за отчетный период
1	Название управляющей компании	—	
2	Организационно-правовая форма	—	
3	ИНН	—	
4	Контактное лицо в организации (должность, ФИО, контактные данные)		
5	Адрес сайта	—	
6	Уровень собираемости платежей с населения за жилищно-коммунальные услуги (по всем домам)	%	
7	Количество расторгнутых договоров управления	ед.	
8	Количество заключенных договоров управления	ед.	
9	Количество домов на управлении	ед.	
10	Количество выданных предписаний органами государственного надзора	ед.	
11	Количество исполненных предписаний	ед.	
12	Объем выручки	тыс. руб.	
13	Обслуживаемая площадь	кв. м	
14	Сумма дебиторской задолженности за жилищные услуги за отчетный период, тыс. руб.	тыс. руб.	
15	Сумма задолженности перед поставщиками коммунальных услуг	тыс. руб.	
16	Сумма начислений поставщиком коммунальных услуг	тыс. руб.	
17	Сумма заемного капитала (баланс)	тыс. руб.	
18	Валюта баланса	тыс. руб.	
19	Участие домов, находящихся в управлении УК, в общегородских и местных конкурсах, выставках (если да, указать названия конкурса, дату проведения, победитель или участник)	да/нет	
20	Обеспечивает ли УК аварийное прикрытие домов, оставшихся без органа управления (если да, указать адреса этих домов)	да/нет	

— оценка показателей эффективности деятельности УК путем формирования рейтинговой таблицы для автоматического расчета баллов в программе Microsoft Excel;

— анализ и обобщение результатов;

— подведение итогов рейтинга (ранжирование управляющих компаний по результатам оценки) и наглядное представление результатов рейтингования;

— опубликование результатов рейтинга в средствах массовой информации.

В целях автоматизации процесса рейтингования и расчета фактических значений оценочных критериев авторами рекомендовано использовать расчётные таблицы, подготовленные в Microsoft Excel. При этом в категориях «Информационная открытость управляющей организации перед населением» и «Дополнительные критерии оценки деятельности управляющих организаций» баллы проставляются сразу на основе экспертной оценки.

Категории «Качество работы с клиентами» и «Оценка финансового состояния управляющих

компаний» требуют дополнительных расчетов, которые располагаются на отдельных листах Microsoft Excel. Например, показатель 2.1. «Уровень собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги» рассчитывается следующим образом: вводится исходное значение в столбец «Средний уровень собираемости платежей населения за жилищно-коммунальные услуги, %»; в следующем столбце «Формула (100% – X%)·0,1» расчет происходит с помощью функций:

$$= (100 - C4) \cdot 0,1, \quad (1)$$

где C4 — исходное значение в столбец «Средний уровень собираемости платежей населения за жилищно-коммунальные услуги, %».

Баллы также считаются автоматически в столбце «Баллы» по формуле:

$$= 10 - D4, \quad (2)$$

где D4 — расчётное значение в столбец «Формула».

№	Компания	средний уровень собираемости платежей населения за жилищно-коммунальные услуги, % (X)	формула (100%-X%)/0,1	Баллы
0	Например	95	0,5	9,5
1	ООО "УК ЖКХ "Сервис"	96	0,4	9,6
2	ЗАО "УК Левобережье"	97,9	0,21	9,8
3	ООО "Управдом-1"	89	1,1	8,9
4	ООО ЖКХ "Сфера"	97	0,3	9,7
5	ООО "УК Управдом-7"	100	0	10,0
6	ООО "УК "Солнечный город"	96,5	0,35	9,7
7	ООО "УК Еврокомфорт"	94,4	0,56	9,4
8	ООО "УК Еврокомфорт-1"	96,8	0,32	9,7
9	ООО "УК Комфортное ж"	99,3	0,07	9,9
10	ООО "УК Заря-Восход"	93,2	0,68	9,3
11		10	0	0
12		10	0	0
13		10	0	0
14		10	0	0

Рис. 2. Пример расчёта критерия 2.1. «Уровень собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги»

№	Компания	Критерии оценки деятельности управляющих компаний САО				Рейтинг															
		Категория 1. Информационная открытость управляющей организации перед населением	Категория 2. Качество работы с клиентами	Категория 3. Оценка финансового состояния управляющих компаний	Категория 4. Дополнительные критерии оценки деятельности управляющих организаций																
0	ООО "УК ЖЭХ "Сервис"	1	2	0	1	5	9	9,6	0	0	5	14,6	0,0	0,0	9,6	0	9,6	10	0	10	43,2
1	ЗАО "УК Левобережье"	1	5	5	1	5	17	9,8	3	1,4	5	19,1	0,0	6,7	9,8	0	16,3	9	0	9	61,6
2	ООО "Управдом-1"	1	2	5	0	5	13	8,9	0	1,95	5	15,9	0,0	0,0	9,3	0	9,3	10	5	13	53,2
3	ООО ЖКХ "Сфера"	1	2	5	0	5	13	9,7	0	2,1	5	16,8	0,0	0,0	9,7	0	9,7	8	0	8	47,3
4	ООО "УК Управдом-7"	1	5	5	0	5	16	10,0	5	2,75	5	22,8	0,0	0,0	9,1	0	9,1	13	0	13	60,9
5	ООО "УК "Солнечный город"	1	5	5	1	5	17	9,7	0	2,85	5	17,5	5,0	0,0	9,6	0	14,6	9	5	14	63,1
6	ООО "УК Еврокомфорт"	1	2	5	1	5	14	9,4	3	0	5	17,4	0,0	0,0	9,2	0	9,2	10	0	10	50,6
7	ООО "УК Еврокомфорт-1"	1	2	5	1	5	14	9,7	5	0	5	19,7	0,0	0,0	9,4	0	9,4	9	0	9	52,1

Рис. 3. Пример сводной таблицы расчётов критериев оценки

В итоговую таблицу рассчитанные баллы по Категории «Качество работы с клиентами» и «Оценка финансового состояния управляющих компаний» попадают автоматически по ссылке (рис. 2, 3). Баллы по всем категориям суммируются автоматически в Итоговом столбце рейтинга. По результатам производится ранжирование данных с помощью функции Microsoft Excel «сортировка данных» (рис. 4). Наглядно представление результатов рейтингования показано в форме таблицы или графика (рис. 5). Результаты рейтинга являются открытыми и подлежат опубликованию в средствах массовой информации с обязательным пояснением методики составления рейтинга.

**Заключение.** В заключение хотелось бы отметить тот факт, что существующие методики рейтингования способны оценить практически любые

виды деятельности и позволяют наблюдать реальную картину на рынке услуг. Подходы и методы оценивания конкурентоспособности предприятий могут разрабатываться самостоятельно, а можно прибегнуть к помощи специализированных рейтинговых агентств. Для создания компетентной методики рейтингования управляющих компаний были использованы комбинация и доработка существующих методик с важными вариантными критериями. Разработанная авторами система рейтинговой оценки позволяет оценить работу управляющих компаний многоаспектно, с применением системы количественных и качественных критериев оценки.

Практическая значимость исследования видится в применении методических разработок для определения конкурентоспособности управляющих компаний, что весьма востребовано как получате-

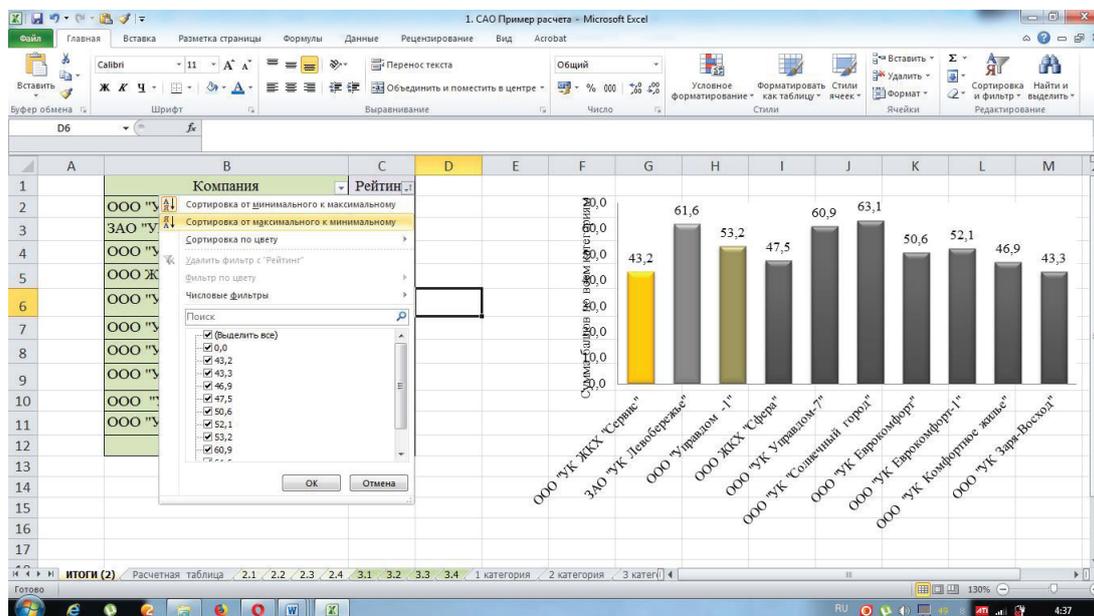


Рис. 4. Пример ранжирования данных в таблице

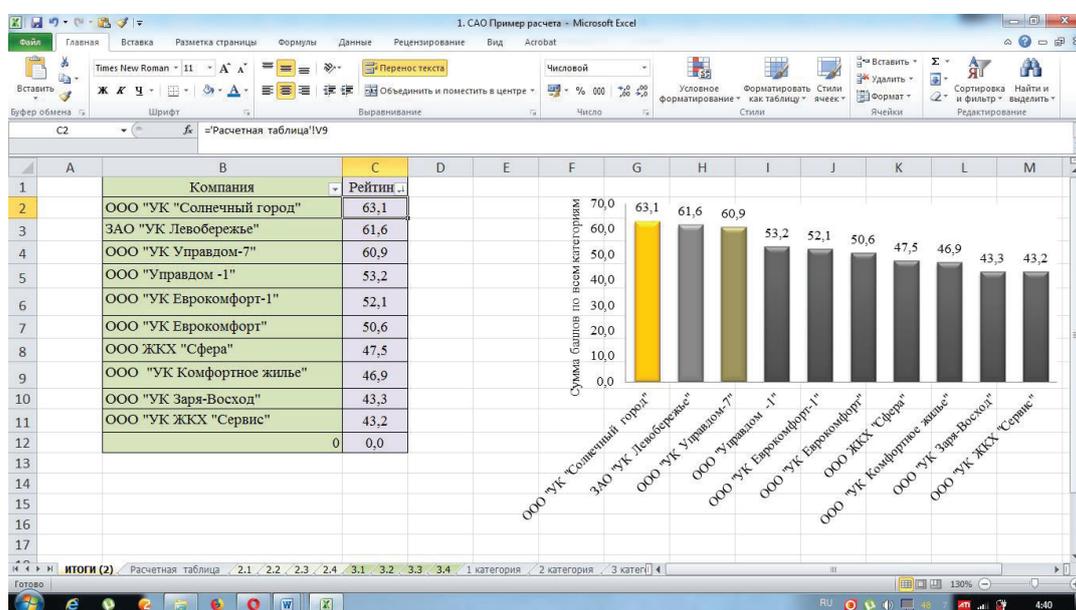


Рис. 5. Пример наглядного представления результатов рейтинга в табличной и графической форме

лями услуг ЖКХ (гражданами и организациями), поставщиками услуг ЖКХ (управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями) и органами власти (федерального, регионального и муниципального уровней). Кроме того, в качестве положительных моментов практической реализации данной методики можно отметить побуждение к развитию и профессиональному совершенствованию компаний; повышение информированности участников рынка о характеристиках компаний-конкурентов; создание условий для повышения качества услуг; привлечение общественного внимания к отрасли жилищно-коммунального хозяйства.

#### Библиографический список

1. Официальный сайт Государственной жилищной инспекции Омской области // Омская Губерния. URL: <http://gzhi.omskportal.ru/> (дата обращения: 20.09.2019).
2. Сайт общественного инициативного проекта по раскрытию информации о деятельности управляющих компаний

и товариществ собственников жилья // Общественный проект «МинЖКХ.РУ». URL: <http://mingkh.ru/omskaya-oblast/omsk/> (дата обращения: 20.09.2019).

3. Кузинкова О. Рейтинг управляющих компаний в сфере ЖКХ. URL: <https://www.syl.ru/article/339910/rejting-upravlyayuschih-kompaniy-v-sfere-jkh> (дата обращения: 20.09.2019).

4. Рощений И. Рейтинг управляющих компаний в регионах сделают обязательным // Парламентская газета. URL: <https://www.pnp.ru/social/2017/03/22/rejting-upravlyayushhikh-kompaniy-v-regionakh-sdelayut-obязatelnym.html> (дата обращения: 20.09.2019).

5. Российская Федерация. Законы. О Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства: Федер. закон от 21.07.2014 г. № 209-ФЗ (ред. 31.12.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

6. Российская Федерация. Законы. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федер. закон от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ (ред. от 28.11.2018). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

7. Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами: постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 (ред. от 27.03.2018). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

8. Замотайлова Д. А., Курносова Н. С., Резников В. В. Методические подходы к оценке эффективности деятельности управляющих организаций в жилищно-коммунальной сфере // Труды Кубанского государственного аграрного университета. 2017. № 64. С. 18–23. DOI: 10.21515/1999-1703-64-18-23.

9. Казарова А. Я. Оценка эффективности работы управляющих компаний // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2015. № 113. С. 903–913.

10. Коляда В. В., Курносова Н. С. Многокритериальная оценка деятельности управляющих компаний: формирование рейтинга управляющих компаний // Информационное общество: современное состояние и перспективы развития: сб. материалов. Краснодар: Изд-во Кубанского ГАУ, 2016. С. 102–105.

11. Официальный сайт рейтингового агентства РА «Эксперт». URL: <http://www.raexpert.ru> (дата обращения: 12.09.2019).

12. Официальный сайт рейтингового агентства «Национальное Рейтинговое Агентство». URL: <http://www.ra-national.ru/ru/about> (дата обращения: 10.09.2019).

13. Официальный сайт рейтингового агентства «RusRating». URL: <http://rusrating.ru/> (дата обращения: 11.09.2019).

14. Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства. URL: <https://dom.gos-uslugi.ru/#/main> (дата обращения: 11.09.2019).

15. Заец А. А., Поклонова Е. В. Жилищно-коммунальные услуги: понятия и проблемы качества // Актуальные вопросы права, экономики и управления: сб. тр. XIII Междунар. науч.-практ. конф.: в 2 ч. М.: МЦНС Наука и Просвещение, 2018. Ч. 2. С. 58–62. ISBN 978-5-907068-47-6.

16. Закиев Р. Б., Закиева Н. И. Качество управления как показатель оценки конкурентоспособности управляющих компаний на рынке жилищно-коммунальных услуг // Конкурентоспособность субъектов хозяйствования в условиях новых вызовов внешней среды: проблемы и пути их решения: сб. материалов XX Междунар. науч.-практ. конф. / под общ. ред. Н. В. Мальцева. Екатеринбург: Изд-во УГТУ, 2018. С. 126–134.

17. Коляда В. В., Курносова Н. С. Методы оценки эффективности работы управляющих компаний в сфере ЖКХ // Информационное общество: современное состояние и перспективы развития: сб. материалов VI Междунар. форума. Краснодар: Изд-во Кубанского ГАУ, 2016. С. 140–143.

18. Немцева Т. А., Холодов А. А. Оценка конкурентоспособности в сфере жилищно-коммунального хозяйства // NovaInfo.Ru. 2018. Т. 1, № 85. С. 80–86.

19. Пятковский О. И., Гунер М. В., Кудрявцев П. П. [и др.]. Разработка гибридной экспертной системы оценки рейтинга управляющих компаний в сфере ЖКХ // Вестник алтайской науки. 2015. № 1 (23). С. 171–179.

20. Курносова Н. С., Замотайлова Д. А. О направлениях оптимизации методики оценки эффективности управляющих компаний // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сб. ст. Краснодар: Изд-во Кубанского ГАУ, 2017. С. 432–433.

21. Казакова Н. А., Иванова Е. А. Мониторинг, анализ и контроль эффективности финансово-хозяйственной деятельности управляющих компаний // Экономический анализ: теория и практика. 2016. № 6. С. 124–134.

22. Курносова Н. С., Замотайлова Д. А. О формировании критериев оценки деятельности жилищно-коммунальных предприятий // Научное обеспечение агропромышленного комплекса: сб. ст. по материалам IX Всерос. конф. молодых ученых. Краснодар: Изд-во Кубанского ГАУ, 2016. С. 271–272. ISBN 978-5-00097-036-2.

---

**КАЛИНИНА Наталья Михайловна**, кандидат экономических наук, доцент (Россия), доцент кафедры «Менеджмент и сервис».

Адрес для переписки: [kalinina-nata@mail.ru](mailto:kalinina-nata@mail.ru)

SPIN-код: 6580-3352

**ХРАПОВА Елена Валерьевна**, кандидат экономических наук, доцент (Россия), доцент кафедры «Менеджмент и сервис».

SPIN-код: 1150-5782

Адрес для переписки: [elena1979-28@mail.ru](mailto:elena1979-28@mail.ru)

**КУЛИК Нина Анатольевна**, кандидат экономических наук, доцент (Россия), доцент кафедры «Менеджмент и сервис».

SPIN-код: 5162-2758

Адрес для переписки: [nina-k77@yandex.ru](mailto:nina-k77@yandex.ru)

**ТАРУТА Светлана Викторовна**, старший преподаватель кафедры «Менеджмент и сервис».

SPIN-код: 5016-8306

Адрес для переписки: [tarutajob@mail.ru](mailto:tarutajob@mail.ru)

#### Для цитирования

Калинина Н. М., Храпова Е. В., Кулик Н. А., Тарута С. В. Разработка универсальной комплексной системы сравнительной рейтинговой оценки управляющих компаний в России // Омский научный вестник. Сер. Общество. История. Современность. 2019. Т. 4, № 4. С. 139–148. DOI: 10.25206/2542-0488-2019-4-4-139-148.

Статья поступила в редакцию 14.10.2019 г.

© Н. М. Калинина, Е. В. Храпова, Н. А. Кулик, С. В. Тарута

## DEVELOPMENT OF UNIVERSAL INTEGRATED SYSTEM OF COMPARATIVE RATING OF MANAGEMENT COMPANIES IN RUSSIA

This article considers topical issues related to the conduct of comparative assessment of managing companies in the Russian Federation, in particular, it describes theoretical and methodological aspects of rating of managing companies in the sphere of provision of housing and communal services. During the study, the authors summarized and systematized existing methods of compiling ratings of management companies in Russia, identified «bottlenecks» that do not allow to obtain an objective assessment of the activities of management companies. The author's methodology of comparative assessment of activities of managing companies in the sphere of provision of housing and communal services is proposed, based on selection and systematization of key evaluation criteria reflecting such aspects of activity as information openness of the managing organization to the population, quality of work with clients, financial condition of the managing company, additional criteria. The work describes the peculiarities of grouping of estimated parameters within each category and methods of their calculation. The results of testing of the methodology are given on the example of the management companies of Omsk.

**Keywords:** rating, management company, housing and communal services, technique, evaluation criteria, efficiency, competitiveness.

### References

1. Ofitsial'nyy sayt Gosudarstvennoy zhilishchnoy inspeksii Omskoy oblasti [Official website of the State Housing Inspectorate of the Omsk region] / Omskaya Guberniya [Omsk Province]. URL: <http://gzh.omsportal.ru/> (accessed: 20.09.2019). (In Russ.).
2. Sayt obshchestvennogo initsiativnogo proyekta po raskrytiyu informatsii o deyatel'nosti upravlyayushchikh kompaniy i tovarishchestv sobstvennikov zhil'ya // [Website of the public initiative project on disclosure of information on the activities of managing companies and associations of homeowners] / Obshchestvennyy projekt «MinZHKKH.RU» [Public project «MinZHKKH.RU»]. URL: <http://mingkh.ru/omskaya-oblast/omsk/> (accessed: 20.09.2019). (In Russ.).
3. Kuzinkova O. Reyting upravlyayushchikh kompaniy v sfere ZHKKH [Rating of managing companies in the sphere of housing and utilities]. URL: <https://www.syl.ru/article/339910/rejting-upravlyayushchikh-kompaniy-v-sfere-jkh> (accessed: 20.09.2019). (In Russ.).
4. Roshchepiy I. Reyting upravlyayushchikh kompaniy v regionakh sdelayut obyazatel'nyy [Rating of managing companies in regions will make mandatory] // *Parlamentskaya gazeta. Parlamentskaya gazeta*. URL: <https://www.pnp.ru/social/2017/03/22/rejting-upravlyayushchikh-kompaniy-v-regionakh-sdelayut-obyazatel'nyy.html> (accessed: 20.09.2019). (In Russ.).
5. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. O gosudarstvennoy informatsionnoy sisteme zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva: feder. zakon ot 21.07.2014 g. № 209-FZ (red. 31.12.2017). [On the State Information System of Housing and Communal Services]. (In Russ.).
6. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. O Fonde sodeystviya reformirovaniyu zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva: feder. zakon ot 21.07.2007 № 185-FZ (red. ot 28.11.2018) [On the Housing and Communal Services Reform Assistance Fund]. (In Russ.).
7. Ob utverzhdenii standarta raskrytiya informatsii organizatsiyami, osushchestvlyayushchimi deyatel'nost' v sfere upravleniya mnogokvartirnymi domami: postanovleniye Pravitel'stva RF ot 23.09.2010 № 731 (red. ot 27.03.2018) [On Approval of the Standard for Disclosure of Information by Organizations Engaged in Activities in the Field of Management of Apartment Buildings]. (In Russ.).
8. Zamotaylova, D. A., Kurnosova N. S., Reznikov V. V. Metodicheskiye podkhody k otsenke effektivnosti deyatel'nosti upravlyayushchikh organizatsiy v zhilishchno-kommunal'noy sfere [Methodological approaches to estimation of management organizations' efficiency of activity in housing and communal sphere] // *Trudy Kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta*. 2017. No. 64. P. 18–23. DOI: 10.21515/1999-1703-64-18-23. (In Russ.).
9. Kazarova A. Ya. Otsenka effektivnosti raboty upravlyayushchikh kompaniy [Fssessment of overall performance

of managing companies] // Politematicheskiy setevoy elektronnyy nauchnyy zhurnal Kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. *Polythematic online scientific journal of Kuban State Agrarian University*. 2015. No. 113. P. 903–913. (In Russ.).

10. Kolyada, V. V., Kurnosova N. S. Mnogokriterial'naya otsenka deyatel'nosti upravlyayushchikh kompaniy: formirovaniye reytinga upravlyayushchikh kompaniy [Multi-criteria evaluation of management companies: rating of management companies] // Informatsionnoye obshchestvo: sovremennoye sostoyaniye i perspektivy razvitiya. *Informatsionnoye obshchestvo: sovremennoye sostoyaniye i perspektivy razvitiya*. Krasnodar: Kuban SAU, 2016. P. 102–105. (In Russ.).

11. Ofitsial'nyy sayt reytingovogo agentstva «Ekspert» [Official website of Rating agency «Expert»]. URL: <http://www.raexpert.ru> (accessed: 12.09.2019). (In Russ.).

12. Ofitsial'nyy sayt reytingovogo agentstva «Natsional'noye Reytingovoye Agentstvo» [Official website of rating agency «National Rating Agency»]. URL: <http://www.ra-national.ru/ru/about> (accessed: 10.09.2019). (In Russ.).

13. Ofitsial'nyy sayt reytingovogo agentstva «RusRating» [Official website of rating agency «RusRating»]. URL: <http://rusrating.ru/> (accessed: 11.09.2019). (In Russ.).

14. Gosudarstvennaya informatsionnaya sistema zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva [State Information System of Housing and Communal Services]. URL: <https://dom.gos-uslugi.ru/#1/main> (accessed: 11.09.2019). (In Russ.).

15. Zayets L. A., Poklonova E. V. Zhilishchno-kommunal'nyye uslugi: ponyatiya i problemy kachestva [Housing and communal services: concepts and quality issues] // Aktual'nyye voprosy prava, ekonomiki i upravleniya. *Aktual'nyye Voprosy Prava, Ekonomiki i Upravleniya*. In 2 parts. Moscow: Nauka i Prosveshcheniye Publ., 2018. Part. 2. P. 58–62. (In Russ.).

16. Zakiyev R. B., Zakiyeva N. I. Kachestvo upravleniya kak pokazatel' otsenki konkurentosposobnosti upravlyayushchikh kompaniy na rynke zhilishchno-kommunal'nykh uslug [Quality of management as an indicator of evaluation of competitiveness of management companies in the market of housing and communal services] // Konkurentosposobnost' sub'yektov khozyaystvovaniya v usloviyakh novykh vyzovov vneshney sredy: problemy i puti ikh resheniya [Competitiveness of economic entities in the context of new challenges of the external environment: problems and ways to solve them] / Ed. N. V. Mal'tsev. Yekaterinburg: USMU Publ., 2018. P. 126–134. (In Russ.).

17. Kolyada V. V., Kurnosova N. S. Metody otsenki effektivnosti raboty upravlyayushchikh kompaniy v sfere ZHKKH [Methods for evaluating the effectiveness of management companies in the housing and communal sector are discussed] // Informatsionnoye obshchestvo: sovremennoye sostoyaniye i perspektivy razvitiya. *Information Society: Current State and Prospects of Development*. Krasnodar: Kuban SAU Publ., 2016. P. 140–143. (In Russ.).

18. Nemtseva T. A., Kholodov A. A. Otsenka konkurentosposobnosti v sfere zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva [Evaluation of competitiveness in housing and communal services] // NovaInfo.Ru. *NovaInfo.Ru*. 2018. Vol. 1, no. 85. P. 80–86. (In Russ.).

19. Pyatkovskiy O. I., Guner M. V., Kudryavtsev P. P. [et al.]. Razrabotka gibridnoy ekspertnoy sistemy otsenki reytinga

upravlyayushchikh kompaniy v sfere ZHKKH [Development of hybrid expert system assessment rating management company in the field of housing and communal services] // Vestnik altayskoy nauki. *Vestnik Altaiskoy Nauki*. 2015. No. 1 (23). P. 171–179. (In Russ.).

20. Kurnosova N. S., Zamotaylova D. A. O napravleniyakh optimizatsii metodiki otsenki effektivnosti upravlyayushchikh kompaniy [On the directions of optimization of the method of evaluation of efficiency of management companies] // Nauchnoye obespecheniye agropromyshlennogo kompleksa. *Nauchnoye Obespecheniye Agropromyshlennogo Kompleksa*. Krasnodar: Kuban SAU Publ., 2017. P. 432–433. (In Russ.).

21. Kazakova N. A., Ivanova E. A. Monitoring, analiz i kontrol' effektivnosti finansovo-khozyaystvennoy deyatel'nosti upravlyayushchikh kompaniy [Monitoring, analysis and control of financial and economic activities of management companies] // Ekonomicheskyy analiz: teoriya i praktika. *Economic Analysis: Theory and Practice*. 2016. No. 6. P. 124–134. (In Russ.).

22. Kurnosova N. S., Zamotaylova D. A. O formirovani kriteriyev otsenki deyatel'nosti zhilishchno-kommunal'nykh predpriyatiy [On the formation of criteria for assessing the activity of housing and communal enterprises] // Nauchnoye obespecheniye agropromyshlennogo kompleksa. *Scientific Support of the Agro-industrial Complex*. Krasnodar: Kuban SAU Publ., 2016. P. 271–272. (In Russ.).

**KALININA Natalya Mikhaylovna**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of Management and Service Department.

SPIN-code: 6580-3352

Address for correspondence: [kalinina-nata@mail.ru](mailto:kalinina-nata@mail.ru)

**KHRAPOVA Elena Valeryevna**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of Management and Service Department.

SPIN-code: 1150-5782

Address for correspondence: [elena1979-28@mail.ru](mailto:elena1979-28@mail.ru)

**KULIK Nina Anatolyevna**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of Management and Service Department.

SPIN-code: 5162-2758

Address for correspondence: [nina-k77@yandex.ru](mailto:nina-k77@yandex.ru)

**TARUTA Svetlana Viktorovna**, Senior Lecturer of Management and Service Department.

SPIN-code: 5016-8306

Address for correspondence: [tarutajob@mail.ru](mailto:tarutajob@mail.ru)

#### For citation

Kalinina N. M., E. V. Khrapova, Kulik N. A., Taruta S. V. Development of universal integrated system of comparative rating of management companies in Russia // Omsk Scientific Bulletin. Series Society. History. Modernity. 2019. Vol. 4, no. 4. P. 139–148. DOI: 10.25206/2542-0488-2019-4-4-139-148.

Received 14 October 2019.

© N. M. Kalinina, E. V. Khrapova, N. A. Kulik, S. V. Taruta